

REGIMI PROCEDURALI A CUI È SOGGETTA L'ATTIVITÀ EDILIZIA:

Concessioni edilizie

(art. 36 L.R. 71/78 – art. 2 l.r. 17/94 – art. 18 l.r. 4/2003)

Obbligatorie prima dell'esecuzione dei seguenti lavori (*fatto salvo diverse scelte della committenza in luogo degli altri titoli richiedibili in base ai procedimenti più appresso specificati*):

- ☐ Interventi di ristrutturazione edilizia (lettera d, comma 1, art.20, L.R. n.71/78);
- ☐ Interventi di ristrutturazione urbanistica;
- ☐ Ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti;
- ☐ Demolizioni e ricostruzioni di edifici;
- ☐ Realizzazione di nuovi edifici;
- ☐ Varianti a concessioni già rilasciate con esclusione di quelle in c.o.;
- ☐ Completamento dei lavori regolarmente assentiti il cui provvedimento è decaduto per decorrenza temporale;
- ☐ Mutamento della destinazione d'uso degli edifici o parti di essi che implichi variazione degli standards;
- ☐ Opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio in genere;
- ☐ Recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, e dei seminterrati degli edifici esistenti. – art. 18 l.r. 4/2003 -

La concessione edilizia può essere richiesta anche in sanatoria, ai sensi dell' ex art. 13 della legge n. 47/85 – art. 36 DPR 380/01, per opere già realizzate, quando esse siano conformi agli strumenti urbanistici, sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della domanda. Per la realizzazione degli interventi edilizi rientranti nel regime concessorio occorre richiedere apposita concessione edilizia al Comune seconda la modulistica eventualmente predisposta allegando il progetto delle opere da eseguire a firma di un professionista abilitato alla progettazione, nonché tutti gli atti tecnico/amministrativi e/o abilitativi previsti dalle norme regolamentari.

Denuncia di Inizio Attività Edilizia

(art. 14 l.r. 2/2002 elenco di rimando indicato in via esemplificativa ed interventi indicati in art 22 DPR 380/2001 -vedi circ Arta 4/04)

1. (ex co. 1 art 22 DPR 380/01). Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività (*a scelta della committenza in luogo della SCIA*) gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 (del DPR 380/2001), che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. (ex co, 2 art 22 DPR 380/01). Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività (*a scelta della committenza in luogo della SCIA*) le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al

permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

A titolo esemplificativo e non esaustivo:

Gli interventi edilizi minori, di cui all'art. 4, comma 7 L 493/93, in particolare:

- ☐ *Manutenzione straordinaria (lettera b, comma 1, art.20, L.R. 71/78);*
- ☐ *Restauro e risanamento conservativo (lettera c, comma 1, art.20, L.R. 71/78);*
- ☐ *Realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo delle aree di pertinenza e/o al piano terra di edifici esistenti;*
- ☐ *Opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*
- ☐ *Costruzioni di recinzioni con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui all'art.6 L.R. 37/85, muri di cinta e cancellate;*
- ☐ *Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;*
- ☐ *Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;*
- ☐ *Varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violano le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.*

3. (ex co. 3 art 22 DPR 380/01) In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

a) *gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) cioè gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.*

b) *gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;*

c) *gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.*

Altresì sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività

☐ *I sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici, ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;*

☐ *Ex art 18 l.r. 4/2003 il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, e dei seminterrati degli edifici esistenti.*

☐ *Ristrutturazioni edilizie comprensive della demolizione e ricostruzione con le stesse volumetrie e sagome. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;*

☐ *Interventi di cui al Piano casa ex l.r. 6/2010*

Per la realizzazione degli interventi edilizi rientranti nel "regime DIA" occorre depositare apposita denuncia di inizio attività al comune allegando il progetto delle opere da eseguire a firma di un professionista abilitato alla progettazione, tutti gli atti tecnico/amministrativi e le dichiarazioni necessarie che attestino o dimostrino la conformità dell'intervento alle norme urbanistiche, sismiche, sanitarie, di sicurezza, regolamentari ecc. nonché presentare tutti i nulla osta o atti autorizzativi di enti terzi richiesti quali propedeutici dalla legge, il tutto secondo la modulistica eventualmente presente sul sito web del comune.

SCIA Segnalazione Certificata Inizio Attività

(art. 6 l.r. 5/2011 e art 5 l. 106/2011 (cd. Decreto per lo sviluppo per il 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011 e nel testo emendato in sede di conversione con decorrenza dal 13 luglio 2011))

Riguarda i seguenti ambiti di applicazione:

(A) ex art. 22, c.1, T.U. D.P.R. 380/2001:

☐ non siano riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 T.U. D.P.R. 380/2001 ossia a quegli interventi soggetti al permesso di costruire (interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici o, limitatamente alle zone A, mutamento di destinazione d'uso)

☐ che non siano riconducibili all'elenco di cui all'art. 6 T.U. D.P.R. 380/2001 (nel nuovo testo così come riscritto dalla L. 73/2010 di conversione del D.L. 40/2010) ossia agli interventi ad attività "libera" per i quali non è prescritto nessun titolo abilitativo nonché agli interventi ad attività "libera" per i quali è peraltro richiesta la previa comunicazione inizio lavori

Pertanto saranno soggetti a S.C.I.A, a titolo esemplificativo, i seguenti interventi:

☐ *gli interventi di restauro e risanamento conservativo*

☐ *i mutamenti d'uso "funzionale" (non quelli di modifica di destinazione d'uso)*

☐ *gli interventi di manutenzione straordinaria che riguardino parti strutturali dell'edificio (e come tali non rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 6, c.2, del T.U. D.P.R. 380/2001 (relativo all'attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori)*

☐ *i singoli interventi "strutturali" non costituenti un "insieme sistematico di opere" e quindi non qualificabili come "ristrutturazione edilizia", quali ad esempio:*

- *il frazionamento di quella che in progetto approvato era un'unica unità in due o più distinte unità (con l'esecuzione di opere minime, esclusivamente "interne", per ottenere la fisica separazione delle unità);*
- *l'accorpamento di quelle che in progetto approvato erano due o più unità in un'unica unità (con l'esecuzione di opere minime, esclusivamente "interne", per ottenere la fusione fra le unità)*
- *l'ampliamento di fabbricati all'interno della sagoma esistente che non determini volumi funzionalmente autonomi*
- *semplici modifiche prospettiche (ad esempio apertura o chiusura di una o più finestre, di una o più porte).*

(B) ex art. 22, c.2, T.U. D.P.R. 380/2001:

Il ricorso alla S.C.I.A. è, inoltre, previsto per le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

(C) ex art. 137, T.U. D.P.R. 380/2001

Sono pure soggetti a S.C.I.A. (giusta quanto disposto dall'art. 9, c.1 e c.2, L. 24 marzo 1989, n. 122 così come modificato dall'art. 137 T.U. D.P.R. 380/2001) i seguenti interventi:

- ☐ realizzazione di parcheggi al piano terra o nel sottosuolo di fabbricati anche in deroga ai vigenti strumenti urbanistici;
- ☐ realizzazione di parcheggi ad uso esclusivo dei residenti nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato purché non in contrasto con i piani urbani del traffico se adottati;

Per la realizzazione degli interventi edilizi rientranti nel "regime di segnalazione" occorre depositare apposita segnalazione di inizio attività al comune allegando il progetto delle opere da eseguire a firma di un professionista abilitato alla progettazione, tutti gli atti tecnico/amministrativi e le dichiarazioni necessarie che attestino o dimostrino la conformità dell'intervento alle norme urbanistiche, sismiche, sanitarie, di sicurezza, regolamentari ecc. nonché presentare tutti i nulla osta o atti autorizzativi di enti terzi richiesti quali propedeutici dalla legge, il tutto secondo la modulistica eventualmente presente sul sito web del comune.

Autorizzazione edilizia

(art. 5 l.r. 37/85 – art. 20 l.r. 4/2003)

Gli interventi edilizi rientranti nel regime autorizzativo sono i seguenti:

- ☐ Manutenzione straordinaria (lettera b, comma 1, art.20, L.R. 71/78);
- ☐ Restauro e risanamento conservativo (lettera c, comma 1, art.20, L.R. 71/78);
- ☐ Pertinenze o impianti tecnologici a servizio di edifici già esistenti;
- ☐ Occupazioni suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- ☐ Demolizioni;
- ☐ Rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;

- ☐ Realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo delle aree di pertinenza e/o al piano terra di edifici esistenti;
- ☐ Opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- ☐ Cambio di destinazione d'uso degli edifici o parti di essi (art. 10 l.r. 37/85)
- ☐ Impianto di prefabbricati ad una sola elevazione fuori terra non adibiti ad uso abitativo;
- ☐ Escavazione pozzi e per le strutture ad essi connessi;
- ☐ Costruzioni di recinzioni con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui all'art.6 L.R. 37/85;
- ☐ Costruzione di strade interpoderali o vicinali;
- ☐ Recupero abitativo realizzato mediante frazionamento di unità immobiliari, non sottoposte a vincoli previsti dalla normativa vigente, in un maggior numero di unità immobiliari - art. 20 comma 8 L.R. 16.04.2003, n.4 -
- ☐ Opere per l'adeguamento degli edifici a destinazione commerciale e/o produttiva a sopravvenute norme di sicurezza e/o igienico-sanitarie con il limite del 10% della superficie utile inizialmente assentita e per un massimo di 60 mq.;
- ☐ Opere necessarie per l'adeguamento degli scarichi degli insediamenti civili esistenti, che non recapitano in pubbliche fognature, alle disposizioni previste dalla legge reg. n. 27/86.

Per la realizzazione degli interventi edilizi rientranti nel "regime autorizzativo" occorre richiedere apposita autorizzazione allegando il progetto delle opere da eseguire a firma di un professionista abilitato alla progettazione, tutti gli atti tecnico/amministrativi e le dichiarazioni necessarie che attestino o dimostrino la conformità dell'intervento alle norme urbanistiche, sismiche, sanitarie, di sicurezza, regolamentari ecc. nonché presentare tutti i nulla osta o atti autorizzativi di enti terzi richiesti quali propedeutici dalla legge, il tutto secondo la modulistica eventualmente presente sul sito web del comune.

Attività soggette a comunicazione (Art. 9 L.R. 37/85)- (Art. 20 L.R. 4/2003)

Gli interventi edilizi rientranti in tale regime procedurale sono i seguenti:

- ☐ Opere interne agli edifici (art.9 L.R. 37/85)
- ☐ Opere interne (art.20 L.R.4/2003)
- ☐ Manutenzione ordinaria degli edifici industriali (Circ. Ministero LL. PP. n.1918/77)

Per la realizzazione degli interventi edilizi rientranti nel "regime comunicativo" occorre comunicare l'inizio dei lavori al Comune seconda la modulistica eventualmente predisposta.

Prima di procedere all'esecuzione degli stessi e occorre, altresì, allegare, alla comunicazione, una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato alla progettazione oltre che gli atti tecnico/amministrativi e abilitativi previsti dalle norme regolamentari.

In specifico:

Opere interne

(Art. 9 L.R. 37/85)

Non sono soggette a concessioni né autorizzazioni le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobile compresi nelle zone indicate alla lettera a), dell'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fine dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse. Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

Opere interne

(Art. 20 L.R. 4/2003)

Chiusura di terrazze di collegamento oppure di terrazze non superiori a mq. 50 e/o copertura di spazi interni con strutture precarie.

Attività edilizia libera

(art. 6 l.r. 37/85)

Per la realizzazione degli interventi edilizi rientranti nel "regime libero" non occorre alcuna autorizzazione o concessione da parte del Comune e neppure alcuna comunicazione dell'inizio dei lavori da parte degli interessati.

Gli interventi del "regime libero" possono quindi essere eseguiti liberamente e senza alcun preventivo atto di assenso da parte dell'Amministrazione. Gli interventi edilizi rientranti in tale regime procedurale sono i seguenti:

- ☐ Ordinaria manutenzione degli edifici (lettera a, comma 1, art.20, L.R. 71/78);
- ☐ Recinzione di fondi rustici;
- ☐ Strade poderali;
- ☐ Opere di giardinaggio;
- ☐ Risanamento e sistemazione di suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- ☐ Costruzione di serre;
- ☐ Cisterne ed opere connesse interrate;
- ☐ Opere di smaltimento delle acque piovane e opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zona agricola.