

# Decreto semplificazione le modifiche introdotte al Testo Unico dell'Edilizia

## Controllo dell'Attività Edilizia

27 Gennaio 2021

relatore: Arch. Alberto Maria Biraghi

*Responsabile Settore Tecnico, Comune di Besana in Brianza*

# I. PREMESSE

**D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**

**Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**

## **Tipi di intervento**

## **Tipo pratica/procedimento**

- a) manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, let. a);
  - a-bis) installazione pompe di calore aria-aria > 12 Kw;
  - b) eliminazione di barriere architettoniche (no ascensori esterni ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio);
  - c) opere temporanee di ricerca nel sottosuolo a carattere geognostico fuori dal centro abitato (escluso ricerca di idrocarburi)
  - d) movimenti di terra pertinenti all'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali;
  - e) le serre mobili stagionali per attività agricola, sprovviste di strutture in muratura;
  - e-bis) le opere stagionali e/o dirette a esigenze, contingenti e temporanee circoscritte in un periodo di 180gg;
  - e-ter) pavimentazione e di finitura di spazi esterni, entro l'indice di permeabilità;
  - e-quater) pannelli solari, fotovoltaici, su edifici esterni alla zona A) DM 1444/68;
  - e-quinques) aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali
- ai sensi dell'art. 17 del d.lgs. n. 128 del 2006 «L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità > 13 mc*

**Attività Libera, art. 6**

# I. PREMESSE

**D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**

**Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**

## **Tipi di intervento**

Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

## **Tipo pratica/procedimento**

Comunicazione di Inizio Lavori  
Asseverata (CILA), art. 6bis

Permesso di Costruire (PdC), art. 10

# I. PREMESSE

**D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**

**Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**

## **Tipi di intervento**

## **Tipo pratica/procedimento**

Comma 1

- a) manutenzione straordinaria, che riguardino parti strutturali dell'edificio o i prospetti;
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo art. 3, c. 1, let. c), che riguardino parti strutturali;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c).

Segnalazione Certificata di Inizio  
Attività (SCIA), art. 22

Comma 2

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 qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire

# I. PREMESSE

**D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**

**Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**

## **Tipi di intervento**

## **Tipo pratica/procedimento**

Comma 2 bis

varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie

Segnalazione Certificata di Inizio  
Attività (SCIA), art. 22

- a) gli interventi di ristrutturazione art. 10, c.1, let. c);
- b) nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Segnalazione Certificata di Inizio  
Attività (SCIA), alternativa a PdC,  
art. 23

## 2. TITOLI PREVIGENTI

1942

*Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 - art. 31*  
**Licenza edilizia**

1967

*Legge 6 Agosto 1967 n. 765*

1977

*Legge 28 Gennaio 1977 n. 10 - art. 1*  
**Concessione Edilizia**

1978

*Legge 5 Agosto 1978 n. 457 - art. 48*  
**Autorizzazione Edilizia**

1985

*Legge 28 Febbraio 1985 n. 47*  
**art. 15 Varianti in corso d'opera; art. 26 Opere interne**

1995

D.L. 26.5.1995 N. 193; D.L. 26.7.1995 N. 310; D.L. 25.11.1995 N. 498;  
D. L. 24.1.1996 N. 30; D.L. 25.3.1996 N. 154; D. L. 25.5.1996 N. 285; D.  
L. 22.7.1996 N. 388; D.L. 24.9.1996 N. 495

1996

*Legge 23 Dicembre 1996 n. 662*  
**Denuncia di Inizio Attività**

## 2. TITOLI PREVIGENTI

Licenza edilizia

Concessione edilizia

Permesso di Costruire

Autorizzazione Edilizia

Varianti in corso d'opera

Opere Interne

DL anni 1995 - 1996

Denuncia di Inizio Attività

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata

Segnalazione Certificata di Inizio Attività

### 3. CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

**D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**

**Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**

#### **Titolo IV:**

capo 1 – Vigilanza sull'attività edilizia, responsabilità

capo 2 – Sanzioni

capo 3 – Disposizioni fiscali

Art. 31 - Interventi eseguiti in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali

Art. 32 - Determinazione delle variazioni essenziali

Art. 33 - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità

Art. 34 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

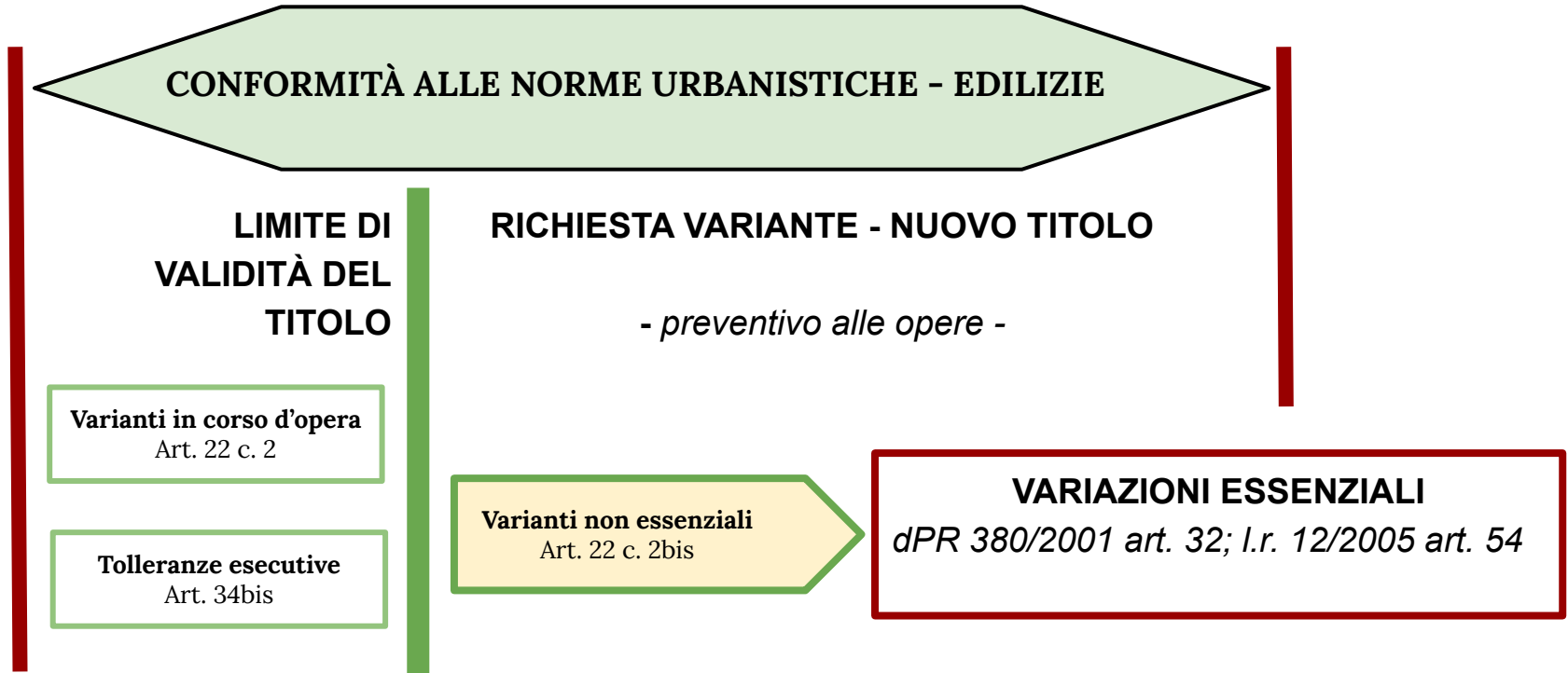
Art. 36 - Accertamento di conformità

Art. 37 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità



### 3. CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

#### LECITE MODIFICHE AL TITOLO EDILIZIO



## 4. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ - "SANATORIA"

**D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**

**Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**

### **Art. 36 (L) - Accertamento di conformità**

*1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01...*

### **Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità**

*1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività...*

# 4. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ - "SANATORIA"

## f) Regolarità urbanistica e precedenti edilizi

- f.1  che le opere riguardano un intervento di nuova costruzione su area libera
- f.2  che lo stato attuale dell'immobile, rispetto ai titoli descritti nella Tabella sottostante (ottenuti prima o dopo il 1942) risulta conforme o difforme:

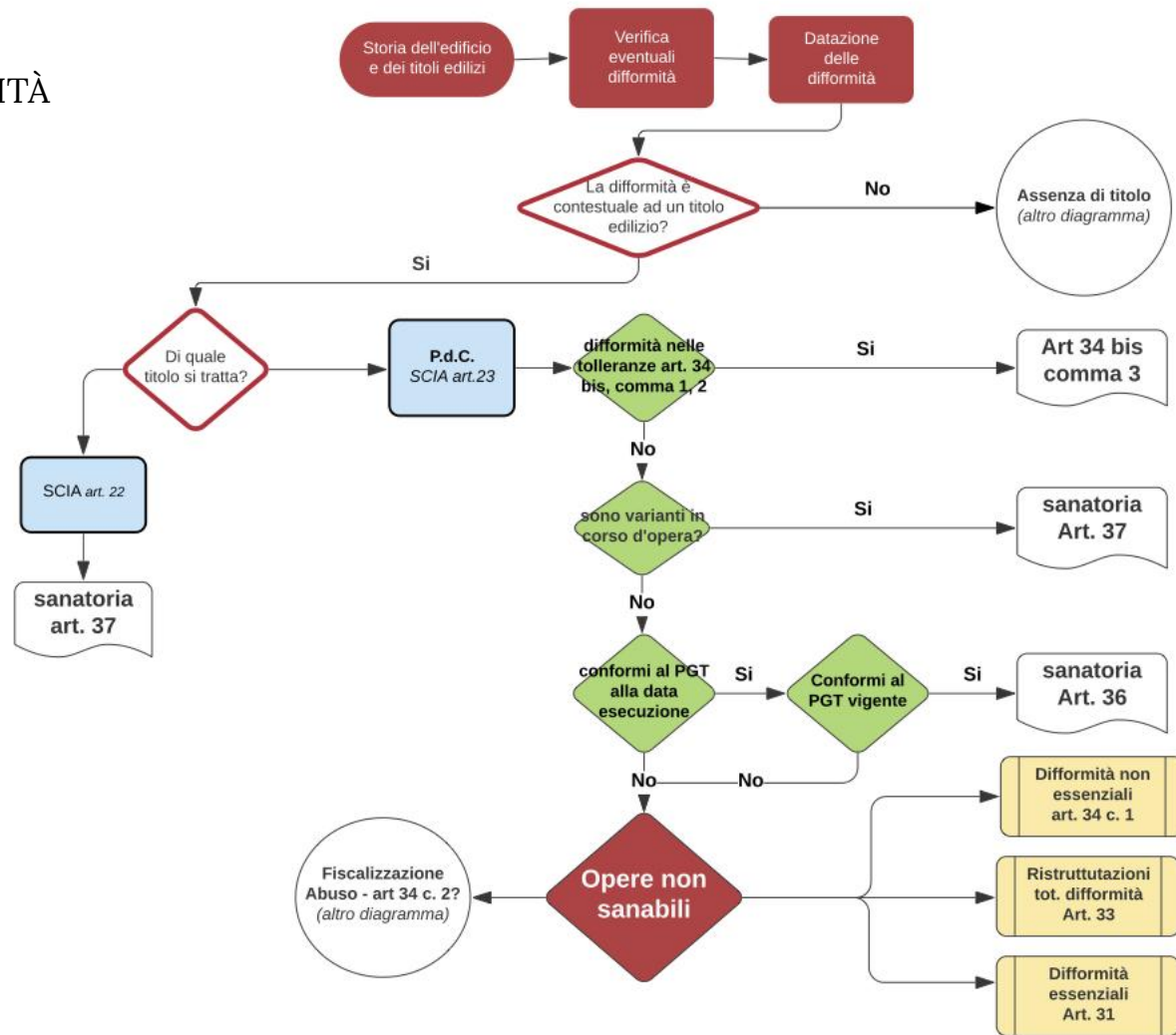
	prima del 1942		dopo il 1942	
	conforme	difforme	conforme	difforme
f.2.1 primo accatastamento n. _____ del _____	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f.2.2 titolo unico (SUAP) n. _____ del _____			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f.2.3 permesso di costruire / licenza edil. / conc. edilizia / nulla osta n. _____ del _____			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f.2.4 autorizzazione edilizia n. _____ del _____			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f.2.5 comunicazione edilizia (art. 26 L. n. 47/1985) n. _____ del _____			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f.2.6 condono edilizio n. _____ del _____			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f.2.7 denuncia di inizio attività n. _____ del _____			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f.2.8 segnalazione certificata di inizio attività n. _____ del _____			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f.2.9 comunicazione edilizia libera n. _____ del _____			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f.2.10 altro (specificare) _____ n. _____ del _____			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f.2.11 comunicazione di inizio lavori asseverata n. _____ del _____			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f.2.12 SCIA alternativa al Permesso di costruire n. _____ del _____			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

- f.3  che non sono stati reperiti titoli abilitativi essendo l'immobile di remota costruzione e non interessato successivamente da interventi edilizi per i quali era necessario munirsi di titoli abilitativi e inoltre
- che per lo stesso immobile sono in corso interventi / sono state presentate pratiche per interventi di \_\_\_\_\_ con pratica n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (voce da compilare in caso di SCIA, SCIA Alternativa e PDC)

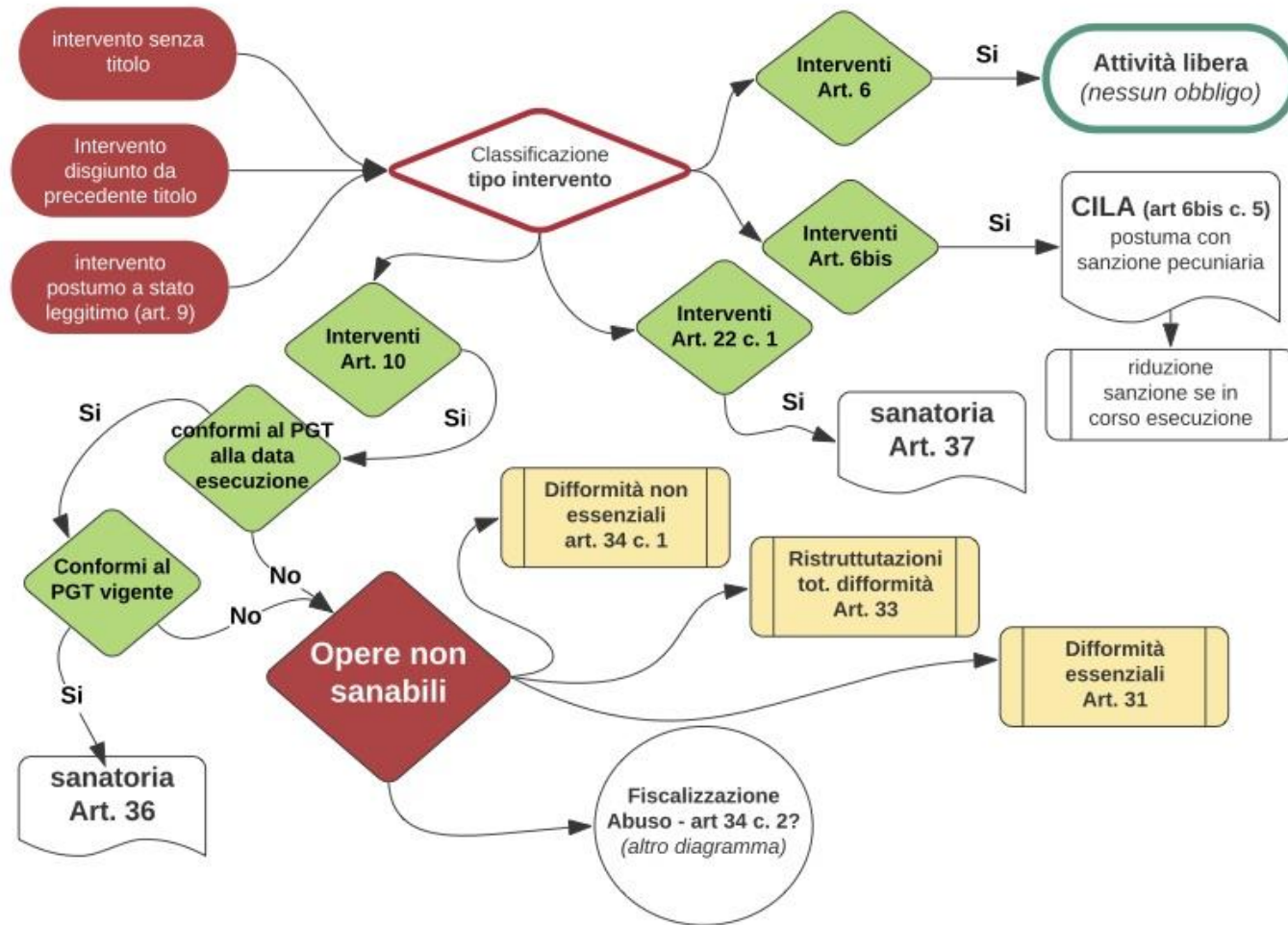
## Tabella estratta dal modello unificato

Descrizione della Storia costruttiva dell'edificio

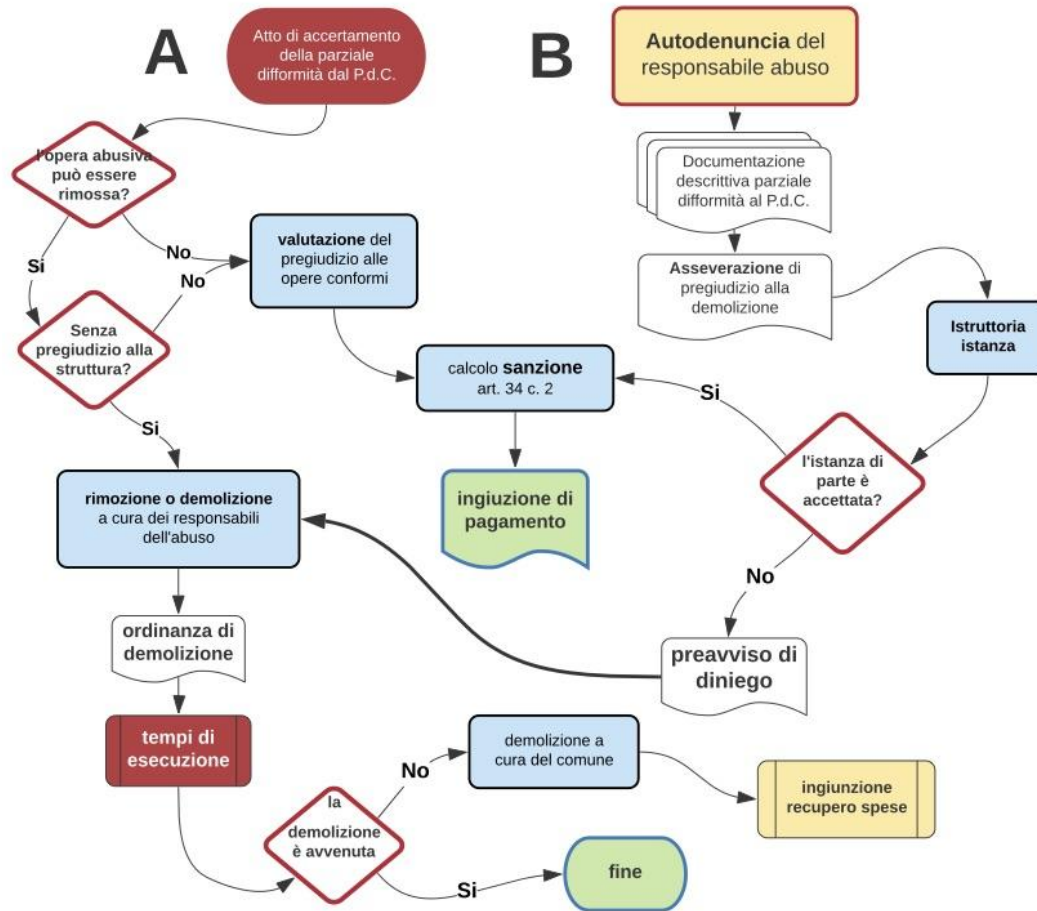
# VALUTAZIONE DELLE DIFFORMITÀ



# ASSENZA DEL TITOLO



# FISCALIZZAZIONE DELL'ABUSO



## 5. QUESTIONI APERTE

### **Art. 34      Fiscalizzazione Abuso:**

- ***utilizzazione;***

L'immobile o la porzione di immobile fiscalizzato può essere utilizzato per la destinazione d'uso dichiarata nella procedura di regolarizzazione,

- ***trasformazioni successive***

Il bene può essere oggetto di manutenzioni per mantenerlo in efficienza.

Può essere trasformato con specifiche previsioni di PGT ove volume/SLP fiscalizzata sia oggetto di calcolo nel volume ammissibile in ampliamento e soggetto al versamento dei Contributi di costruzione.

- ***commercializzazione del bene***

Può essere commercializzato dando atto delle condizioni di Fiscalizzazione del bene

## 5. QUESTIONI APERTE

### Art. 34bis Tolleranze costruttive

#### **comma 1:**

#### **2% delle misure previste nel titolo abilitativo:**

Si intendono differenze sui singoli parametri e pertanto non può rientrare in questa condizione la creazione di un Volume/Slp in ampliamento della sagoma o del sedime o indipendente

#### **comma 2:**

#### **irregolarità eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi:**

- geometriche,
- modifiche alle finiture degli edifici di minima entità,
- diversa collocazione di impianti,
- opere interne,



## 5. QUESTIONI APERTE

**Art. 34bis**

**Tolleranze costruttive: irregolarità comma 2**

**Attività Libera**

Art.6 DPR 380/2001

geometriche,  
modifiche alle finiture degli  
edifici di minima entità,  
diversa collocazione di  
impianti,  
opere interne,

**nel rispetto delle norme in particolare  
Igienico Sanitarie**

**SCIA**

Art.22 DPR 380/2001

**Varianti in corso d'opera**

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 qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire

## 5. QUESTIONI APERTE

**Art. 34bis**      Tolleranze costruttive: **irregolarità comma 2**

- **modalità applicativa,**

Asseverazione (*in caso di firma digitale utilizzare anche la marca temporale*) con eventuali allegati tecnici descrittivi delle tolleranze da rendere al titolare del bene al fine di un trasferimento di proprietà

DA ESCLUDERE MODULI DI ASSEVERAZIONE PREDEFINITI

- **dichiarazione dello stato legittimo,**

necessità di documentare nelle postume pratiche edilizie atto di asseverazione allegato ad atti notarili di trasferimento

## 5. QUESTIONI APERTE

### **Caso di studio:**

Spesso nell'analisi dei titoli edilizi che vengono raccolti negli archivi comunali ci si imbatte in situazioni non corrispondenti alla realtà di fatto nonostante la presenza di documenti che ne attestano la conformità al titolo. Fra tutti il rilascio del certificato di Abitabilità / Agibilità.

Capita altresì la possibilità di recuperare un titolo edilizio asseverato da tecnico abilitato relativo ad un intervento edilizio che avrebbe richiesto la presentazione di un diverso procedimento edilizio.

Ma questi sono altri argomenti per un nuovo seminario ...

***Grazie dell'attenzione***

arch. Alberto Maria Biraghi

*Resp. Settore Tecnico Comune di Besana in Brianza*