

LE PROCEDURE EDILIZIE E LA DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI.

Analisi di alcuni casi pratici

Relatori:

Arch. Alberto Biraghi, responsabile del settore tecnico del Comune di Albiate

Avv. Marco Locati, libero professionista e consulente legale dell'Ordine APPC
di Monza e Brianza per le materie urbanistico - edilizie

RIFERIMENTI NORMATIVI:

DPR 6 Giugno 2001, n. 380
e modifiche apportate dallo Sblocca
Cantieri legge di conversione 11 novembre
2014 n. 164



LA SEMPLIFICAZIONE:

Riduzione della complessità, eliminazione della difficoltà (*definizione da dizionario della lingua italiana*)

con il termine semplificazione amministrativa si indica il processo di cambiamento delle procedure in vigore nelle Pubblica Amministrazione, in modo da renderla più efficiente, trasparente e vicina ai cittadini e alle imprese. (*wikipedia*)

QUALE SEMPLIFICAZIONE IN ITALIA?



DI COSA PARLIAMO?

1. Definizione degli interventi edilizi
2. Procedure edilizie di attuazione degli interventi
3. Schema metodologico per la predisposizione di un titolo abilitativo
4. Fasi attuative
5. Analisi di alcuni casi pratici

LEGGE 5 agosto 1978, n. 457 <i>Norme per l'edilizia residenziale.</i>	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 <i>"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"</i>
a. interventi di manutenzione ordinaria, b. interventi di manutenzione straordinaria c. restauro e risanamento conservativo d. ristrutturazione edilizia e. ristrutturazione urbanistica	a. interventi di manutenzione ordinaria b. interventi di manutenzione straordinaria c. restauro e risanamento conservativo d. ristrutturazione edilizia e. nuova costruzione f. ristrutturazione urbanistica

art.3 DPR 380/2001

Manutenzione ordinaria

gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti

Manutenzione straordinaria

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso

art.3 DPR 380/2001

Restauro e risanamento conservativo

gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio

art.3 DPR 380/2001

Ristrutturazione edilizia

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente

art. 3 DPR 380

Nuova Costruzione

- e.1) costruzione di manufatti edilizi ...
- e.2) interventi di urbanizzazione primaria e secondaria ..
- e.3) realizzazione di infrastrutture e impianti ... che comporti la trasformazione permanente di suolo ineditato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri ...
- e.6) gli interventi pertinenziali ... superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;



QUALI PROCEDURE?

1. Attività edilizia libera;
2. Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L. – C.I.L.A.);
3. Segnalazione Certificata di Inizio Lavori (S.C.I.A.);
4. Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.);
5. Permesso di Costruire (P.D.C.)
6. Comunicazione di Eseguita Attività (C.E.A.)

Procedure edilizie di attuazione degli interventi

CILA Art. 6 DPR 380/2001	SCIA Art. 19 L. 241/1990	DIA Art. 23 DPR 380/2001	PERMESSO DI COSTRUIRE Art. 20 DPR 380/2001
<p>asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilita', che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonche' che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi e' interessamento delle parti strutturali dell'edificio;</p>	<p>dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, ..., relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al primo periodo; tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione</p>	<p>dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformita' delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonche' il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie</p>	<p>dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformita' del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attivita' edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformita' non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica</p>

COS'E' L'ASSEVERAZIONE TECNICA?





QUANDO PERMANE IL PROVVEDIMENTO ESPRESSO?

	CILA	SCIA	DIA	P.d.C.
Presentazione data certa	✓	✓	✓	✓
Verifica documentazione		✓	✓	✓
Eventuale Ordine motivato a NON eseguire i lavori		✓	✓	
Istruttoria				✓
Proposta di rilascio				✓
Provvedimento finale				✓

1. Attività Libera – interventi non soggetti ad alcun obbligo normativo.

a) articolo 6 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

b) Art. 62 comma 1 ter L.R.12/2005

- sono equiparate alle serre di cui al medesimo articolo 6, comma 1, lettera e), le serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente, nonché le serre mobili destinate ad uso temporaneo. Dette strutture sono installate senza il permesso di costruire, sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra. La Giunta regionale individua le caratteristiche costruttive e le condizioni da rispettare per l'installazione di dette strutture

Procedure edilizie di attuazione degli interventi

2. Comunicazione Inizio Lavori - attività edilizia libera art. 6 comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria (con **OBBLIGO** di **ASSEVERAZIONE** Tecnica):
- articolo 3, comma 1, lettera b) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380
 - ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
- e-bis)** (con **OBBLIGO** di **ASSEVERAZIONE** Tecnica):
- le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

3. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) art. 22 DPR 380/2001

- a) gli interventi **non riconducibili** all'elenco di cui all'articolo 10 e 6 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente
- b) 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 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. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate 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.
- c) Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che **NON CONFIGURANO UNA VARIAZIONE ESSENZIALE**, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore

4. Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) art. 22 comma 3 DPR 380/2001

- a) In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante DENUNCIA di inizio attività:
- gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) DPR 380/2001;
 - 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;
 - gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

5. Permesso di Costruire

- a) Art. 33 comma 1 L.R. 12/2005: Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 6 del d.p.r. 380/2001, nonché dai commi 3 e 3 bis e dall'articolo 41 L.R. 12/2005
- b) Interventi edilizi disciplinati dalla Parte II, Titolo III, L.R. 11 marzo 2005 n. 12 (Aree Agricole)

6. Comunicazione di Eseguita Attività (CEA)

- a) Art. 41 comma 2 L.R. 12/2005: Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, è data facoltà all'interessato di presentare comunicazione di eseguita attività sottoscritta da tecnico abilitato, per varianti che non incidano sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino 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 comunicazioni costituiscono parte integrante del procedimento relativo al titolo abilitativo dell'intervento principale e possono essere presentate al comune sino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori

SCHEMA METODOLOGICO PER LA PRESENTAZIONE DI UNA TITOLO ABILITATIVO:

- Titolarità
- Stato di fatto del costruito – conformità dell'esistente
- Vincoli di carattere privatistico – vincoli di carattere pubblico
- Relazione tecnica e asseverazione
- Documentazione tecnica descrittiva dell'intervento

PER QUALI PROCEDURE CHIEDO INIZIO E FINE LAVORI?:

	CILA	SCIA	DIA	P.d.C.
Tempi di validità del titolo			✓	✓
comunicazione INIZIO LAVORI			✓	✓
Comunicazione FINE LAVORI			✓	✓
Certificato di collaudo finale			✓	

ART.23 DPR 380

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di **collaudo finale**, che va presentato allo sportello unico, **con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.**

Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della **variazione catastale** conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'[articolo 37, comma 5](#).

TIPOLOGIE DI VARIANTI AMMESSE:

descrizione	CILA	SCIA	DIA	P.d.C	Con quale procedura?
Varianti in corso d'opera (art. 41 L.R. 12/2005)		✓	✓	✓	C.E.A.
Varianti conformi al PGT non essenziali				✓	S.C.I.A.
Varianti essenziali					Occorre nuovo titolo

✓ Applicabile in Lombardia ai sensi Art. 41 L.R. 12/2005 – estensibile anche alle SCIA?

Art.24 DPR 380/2001

QUANDO RICHIEDERE L'AGIBILITA' ?

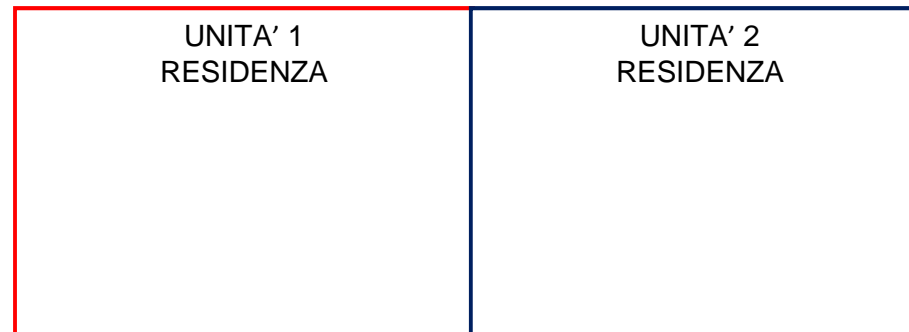
1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

Art.25 DPR 380/2001

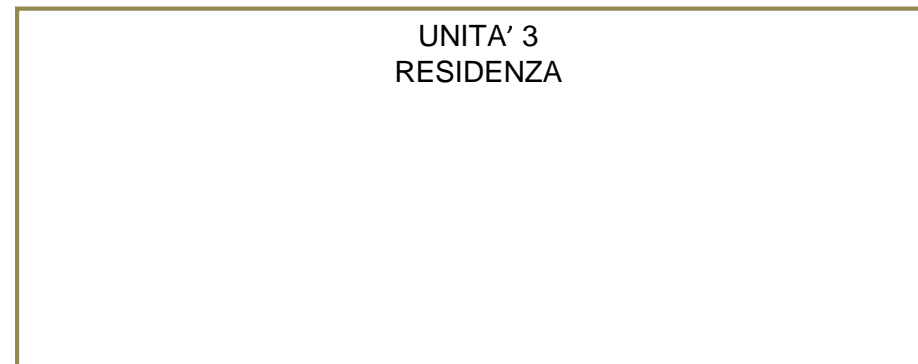
PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DELL'AGIBILITA'

Tempi di richiesta	Entro 15 gg dalla fine lavori
Documentazione	<ol style="list-style-type: none">1. Iscrizione catastale2. Dichiarazione tecnica di conformità e salubrità3. Conformità/collaudo impianti, contenimento energetico4. Collaudo statico5. Certificato conformità sismica6. Dichiarazione conformità abbattimento barriere architettoniche
Tempi di rilascio	30 gg
Silenzi assenso	Si dopo 60gg in assenza di parere ASL

STATO DI FATTO:

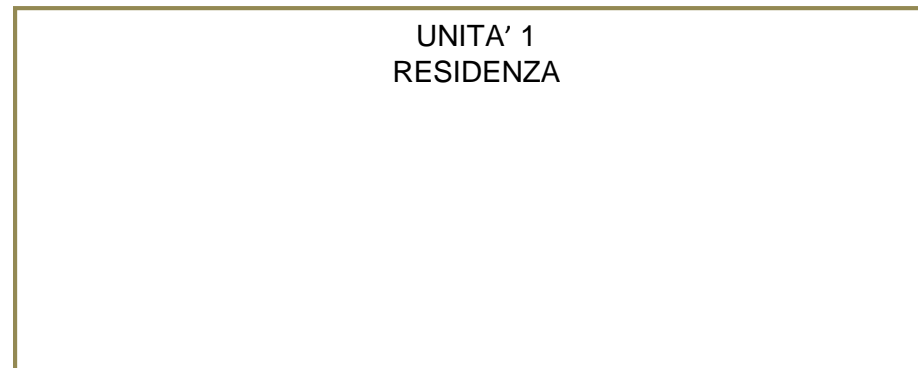


STATO DI PROGETTO: FUSIONE IMMOBILIARE SENZA OPERE STRUTTURALI
DEMOLIZIONE DI PARETE DIVISORIA NON PORTANTE E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

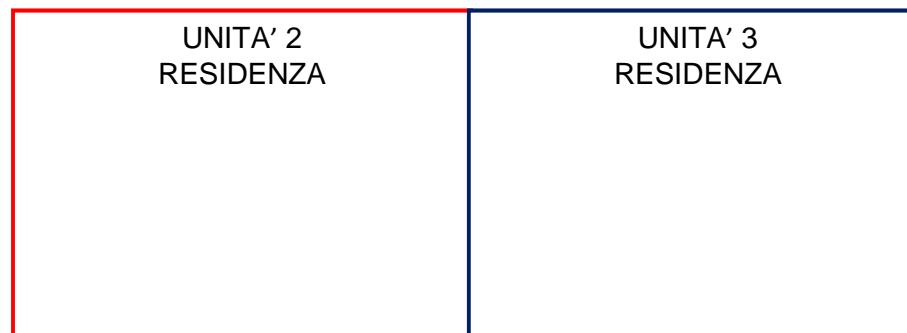


DEFINIZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO: MANUTENZIONE STRAORDINARIA
COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ASSEVERATA

STATO DI FATTO:

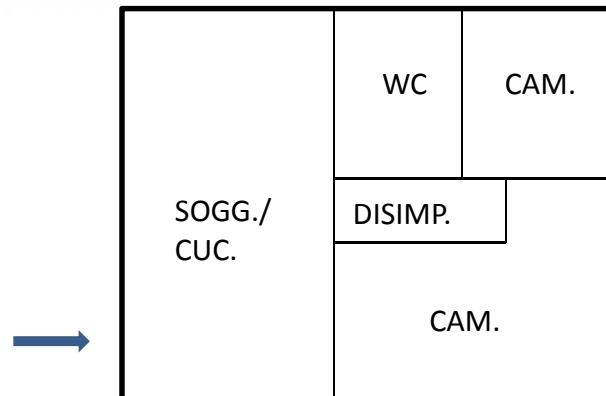


STATO DI PROGETTO :FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARE SENZA OPERE STRUTTURALI
FORMAZIONE DI PARETE DIVISORIA NON PORTANTE E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

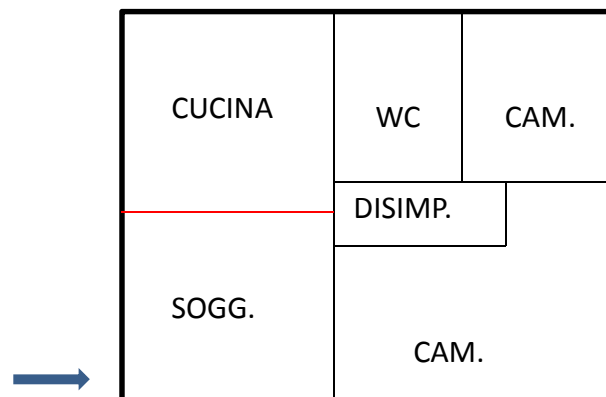


DEFINIZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO: MANUTENZIONE STRAORDINARIA
COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ASSEVERATA

STATO DI FATTO:

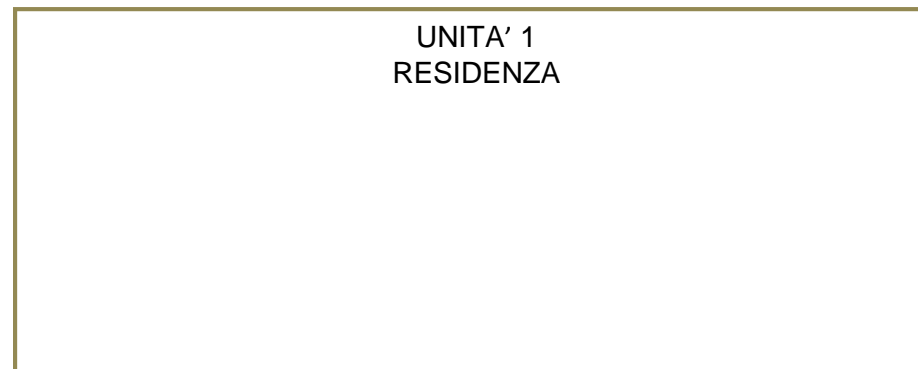


STATO DI PROGETTO: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA NO OPERE STRUTTURALI

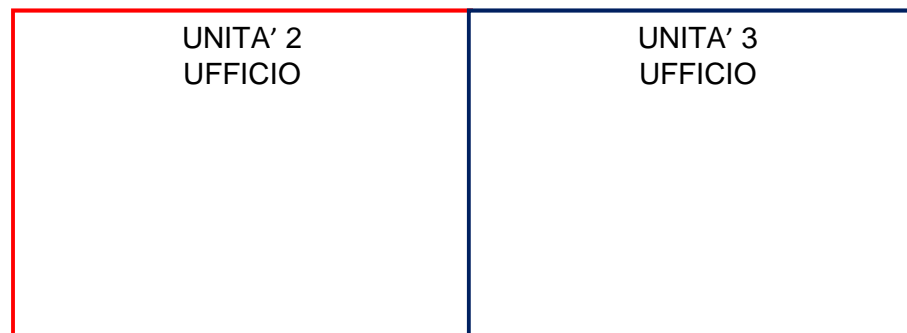


DEFINIZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO: MANUTENZIONE STRAORDINARIA
COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ASSEVERATA

STATO DI FATTO:



STATO DI PROGETTO :FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARE SENZA OPERE STRUTTURALI CON CAMBIO DESTINAZIONE D'USO
FORMAZIONE DI PARETE DIVISORIA NON PORTANTE E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA



DEFINIZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA – INCREMENTO DEL CARICO URBANISTICO -
PROCEDURA EDILIZIA: PERMESSO DI COSTRUIRE

STATO DI FATTO:



STATO DI PROGETTO: DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE NON SULLO STESSO SEDIME



DEFINIZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO: RISTRUTTURAZIONE
PROCEDURA EDILIZIA: PERMESSO DI COSTRUIRE

STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO: AUMENTO VOLUMETRIA DELL'UNITA' CON FORMAZIONE DI STANZA AGGIUNTIVA



DEFINIZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO: NUOVA COSTRUZIONE
PROCEDURA EDILIZIA: DIA - PERMESSO DI COSTRUIRE

- ASSEVERAZIONE TECNICA quale strumento della SEMPLIFICAZIONE?
- Ruolo del Progettista: “Tecnico-Artistico” o esercente un servizio di pubblica utilità?
- Ruolo del Tecnico Comunale: ISTRUTTORE o VERIFICATORE?
- Elementi indispensabili per la corretta asseverazione di un titolo abilitativo
- Si può parlare di prescrizione di un’asseverazione?

Relatore: Arch. Alberto Biraghi – E-mail: alberto.biraghi@archiworld.it

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

