

Procedure edilizie

• Indicazioni generali

Premessa

Con l'entrata in vigore della Legge Regionale 23.02.2007 n° 5, ai sensi dell'art. 37, *"l'Amministrazione regionale si conforma ai principi generali della legislazione statale in materia edilizia, ferme restando le disposizioni di leggi regionali di settore, con il recepimento delle disposizioni contenute nel Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e successive modifiche, in particolare, riferite a:*

- a) sportello unico per l'edilizia;
- b) definizione degli interventi edilizi;
- c) regime edificatorio e titoli abilitativi edilizi;
- d) contributo del costo di costruzione;
- e) attività edilizia delle pubbliche amministrazioni e su aree demaniali;
- f) attività edilizia libera;
- g) controllo e vigilanza sull'attività edilizia e relative sanzioni.

La disciplina in materia di installazione degli impianti elettrici ed elettronici, di controllo sull'osservanza delle norme sismiche e sulle opere strutturali e' regolamentata dalla legge regionale."

Viene quindi in toto abrogata (ai sensi dell'art. 64 della citata L.R. n. 5/2007) la L.R. 19.11.1991 n. 52 e s.m.i. che ha regolamentato, a livello regionale, le modalità procedurali urbanistiche ed edilizie per oltre quindici anni.

Le nuove disposizioni

La nuova disciplina legislativa in materia edilizia rimanda, fondamentale, all'ordinamento normativo nazionale richiamando i contenuti essenziali del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., e mantenendo solo alcune regole definibili come "speciali" riscontrabili negli artt. 39-41-48-49-50-51-53 della L.R. 28.02.2007 n. 5. (*Testi allegati*)

Secondo il D.P.R. 06.06.2001 n. 380 l'esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia - nuove costruzioni, ampliamenti modificazioni e demolizioni di costruzioni esistenti, opere di urbanizzazione - deve essere preceduta da un titolo di abilitazione ad operare che può essere, secondo i casi, preventivamente rilasciato dall'amministrazione (permesso di costruire) oppure autocertificato alla stessa dal richiedente (D.I.A. - denuncia di inizio attività).

Con il tempo il legislatore ha progressivamente introdotto elementi di semplificazione procedurale, che hanno parallelamente articolato in modo significativo gli interventi: è stata tuttavia lasciata facoltà ai richiedenti in alcuni casi di scegliere fra diversi provvedimenti abilitativi per ottenere il medesimo risultato. Per facilitare l'individuazione del procedimento più appropriato si forniscono nel seguito alcune indicazioni di carattere generale, sottolineando che con l'entrata in vigore del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" (T.U.E.), il 1 luglio 2003, la materia è semplificata a due sole possibilità: permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività.

Interventi minimi all'interno degli edifici, quali il rifacimento degli impianti elettrici, idrici o del gas, il rifacimento dei pavimenti o del rivestimento delle pareti, la realizzazione di controsoffittature, la sostituzione di porte interne, sono considerati di manutenzione ordinaria: le opere indicate sono

libere, ovvero non sono soggette ad alcuna procedura edilizia. Rientrano in questa categoria anche interventi esterni all'edificio quali la pulitura delle facciate, il ripristino di parti di intonaco o del rivestimento, di ringhiere, cornicioni ed anche la sostituzione degli infissi esterni con altri uguali per materiale, forma e dimensioni di quelli esistenti. La loro esecuzione può avvenire senza alcuna forma di autorizzazione preventiva salvo il caso di interventi su edifici vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali", che devono essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.

Gli interventi di manutenzione straordinaria quali la demolizione e la ricostruzione di pareti, la realizzazione di servizi igienici anche con le corrispondenti modifiche esterne, la tinteggiatura della facciata su via, il rifacimento totale della copertura, la modifica di aperture esistenti, la realizzazione di recinzioni e muri di sostegno, la realizzazione di volumi tecnici, sono sottoposti a denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del T.U.E.

Interventi più complessi e sistematici rivolti a conservare il fabbricato esistente assicurandone una migliore funzionalità, e che possono portare alla realizzazione di unità immobiliari diverse dalle precedenti, anche con eventuale cambiamento di destinazione d'uso (p.e. da residenza ad ufficio o a negozio), e comprendere l'eventuale rinnovo di parti anche strutturali, appartengono alla categoria del restauro e risanamento conservativo. Tali interventi sono soggetti ad una delle seguenti procedure:

- denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del T.U. (con eventuale corresponsione di oneri);
- rilascio di permesso di costruire

Interventi più complessi, quali la ristrutturazione edilizia (che può comprendere anche il rifacimento di intere parti di edifici o la realizzazione ex-novo di piscine scoperte o campi da gioco all'aperto), l'ampliamento e la costruzione di un nuovi edifici, sono soggetti al rilascio di permesso di costruire. Pertanto sia il permesso di costruire sia alcuni casi della d.i.a. sono assoggettata al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, per tutte le destinazioni d'uso, ed al costo di costruzione dell'opera, dal quale sono escluse le attività produttive, che sono invece subordinate alla corresponsione di un ulteriore contributo relativo alle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e delle opere necessarie alla sistemazione dei luoghi, qualora ne siano alterate le caratteristiche.

Il permesso di costruire è invece gratuito per le opere da realizzare nelle zone agricole ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale e negli altri casi previsti dall' art. 17 - Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione del T.U.E.

E' necessario ricordare che tutti gli interventi, se riguardanti edifici o aree sottoposte a vincolo di tutela storico-architettonica o ambientale, devono ottenere preventivamente il parere positivo degli Enti di Tutela ed inoltre che, per tutti gli interventi precedentemente illustrati ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria, gli interessati devono rivolgersi ad un professionista abilitato alla progettazione per la redazione della relazione tecnica e/o degli elaborati progettuali previsti dalla legge.

• **Prospetto procedurale riepilogativo**

Si premette che tutti gli interventi modificativi riguardanti beni immobili tutelati ai sensi del D.lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i. “Codice dei beni culturali e del paesaggio” sono sottoposti alle condizioni disciplinate dalla Parte III^A della L.R. 28.02.2007 n. 5. Si richiamano, allo stato attuale, le disposizioni transitorie dettate dall’art. 60 della citata L.R. n. 5/2007, relative alle competenze e modalità di rilascio delle “autorizzazioni paesaggistiche”.

Opere libere					
Tipi di intervento	Riferimento legislativo	Regime edilizio	Formaz. silenzio assenso	Contributo di concessione	Comunicazione di inizio lavori
Manutenzione ordinaria	art. 6 comma 1 lett. a) D.P.R. 380/01	non previsto - attività edilizia libera		non dovuto	non prevista
Eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio	art. 6 comma 1 lett. b) D.P.R. 380/01	non previsto - attività edilizia libera		non dovuto	non prevista
Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, con carattere geognostico od esterne al centro edificato	art. 6 comma 1 lett. c) D.P.R. 380/01	non previsto - attività edilizia libera		non dovuto	non prevista
Interventi per il risparmio energetico su edifici esistenti finalizzati a realizzare o integrare impianti tecnologici	Art. 39 comma 6 L.R. 5/2007	non previsto - attività edilizia libera		non dovuto	non prevista
Interventi di climatizzazione realizzati nel rispetto degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi	Art. 39 comma 7 L.R. 5/2007	non previsto - attività edilizia libera		non dovuto	non prevista
Interventi di installazione serbatoi di GPL di capacità non superiore a 13 mc.	art. 17 D.lgs. 128/2006	non previsto - attività edilizia libera		non dovuto	non prevista

Opere interne

Tipi di intervento	Riferimento legislativo	Regime edilizio	Formaz. silenzio assenso	Contributo di concessione	Comunicazione di inizio lavori
Manutenzione straordinaria	art. 22 c. 1 (d.i.a.) o art. 22 c. 7 (permesso di costruire) D.P.R. 380/01	d.i.a. o permesso di costruire (facoltativo)	30 gg se si procede con d.i.a	non dovuto	prevista con permesso di costruire
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 o della SLP o che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso	Art. 10 comma 1.c (permesso di costruire) o art. 22 comma 3.a (d.i.a.) D.P.R. 380/01	permesso di costruire o d.i.a.	30 gg se si procede con d.i.a.	dovuto, tranne i casi di esenzione e quelli previsti dall'art. 17 TUE	prevista con permesso di costruire

Restauro e risanamento conservativo

Tipi di intervento	Riferimento legislativo	Regime edilizio	Formaz. silenzio assenso	Contributo di concessione	Comunicazione di inizio lavori
Interventi di restauro e di risanamento conservativo	art. 22 c. 1 (d.i.a.) o art. 22 c. 7 (permesso di costruire) D.P.R. 380/01	d.i.a. o permesso di costruire (facoltativo)	30 gg se si procede con d.i.a.	non dovuto	prevista con permesso di costruire

Ristrutturazione edilizia

Tipi di intervento	Riferimento legislativo	Regime edilizio	Formaz. silenzio assenso	Contributo di concessione	Comunicazione di inizio lavori
Ristrutturazione edilizia che non rientra nei casi specificati all'art. 10 comma 1 lettera c) del T.U.E. (opere interne)	art. 22 c. 1 (d.i.a.) o art. 22 comma 7 (permesso di costruire) D.P.R. 380/01	d.i.a. o permesso di costruire (facoltativo)	30 gg se si procede con d.i.a.	dovuto, tranne i casi di esenzione e quelli previsti dall'art. 17 TUE	prevista con permesso di costruire
Interventi 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,	art. 10 c. 1 lett. c) D.P.R. 380/01	permesso di costruire o d.i.a. in alternativa	30 gg se si procede con d.i.a.	dovuto, tranne i casi di esenzione e quelli previsti dall'art. 17 TUE	prevista con permesso di costruire

ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso (sono comprese le verande)					
Interventi consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma del preesistente	art. 51 L.R. 5/2007 art. 3 c. 1 lett. d) D.P.R. 380/01	permesso di costruire o d.i.a. in alternativa	30 gg se si procede con d.i.a.	dovuto, tranne i casi di esenzione e quelli previsti dall'art. 17 TUE	prevista con permesso di costruire
Recupero ai fini abitativi di sottotetti di edifici destinati in tutto o in parte a residenza	art. 50 c. 2 e 3 L.R. 5/2007	permesso di costruire o d.i.a. in alternativa	30 gg se si procede con d.i.a.	dovuto (tranne i casi previsti art. 17 TUE)	prevista con permesso di costruire

Interventi pertinenziali

Tipi di intervento	Riferimento legislativo	Regime edilizio	Formaz. silenzio assenso	Contributo di concessione	Comunicazione di inizio lavori
Intervento pertinenziale che comporta realizzazione di un volume non superiore a 30 mc.	Art. 48 c. 1 lett. b) L.R. 5/2007	d.i.a.	30 gg	dovuto se produce Sup. Utile	non prevista
Intervento pertinenziale che comporta realizzazione di un volume superiore a 30 mc.	Art. 10 comma 1 lettera a)	Permesso di costruire	silenzio rifiuto	dovuto (tranne i casi previsti art. 17 TUE)	prevista
Recinzioni, muri di cinta e cancellate	Art. 48 c. 1 lett. n) L.R. 5/2007	d.i.a.	30 gg	non dovuto	non prevista
Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria	Art. 48 c. 1 lett. p) L.R. 5/2007	d.i.a.	30 gg	non dovuto	non prevista

Occupazioni del suolo cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato

Tipi di intervento	Riferimento legislativo	Regime edilizio	Formaz. silenzio assenso	Contributo di concessione	Comunicazione di inizio lavori
Realizzazione di depositi di merci o di materiali	Art. 48 c. 1 lett. c) L.R. 5/2007	d.i.a.	30 gg	non dovuto	non prevista
Realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato	art. 10 c. 1 lett. a) D.P.R. 380/01	Permesso di costruire		non dovuto	prevista

Eliminazione delle barriere architettoniche con realizzazione manufatti esterni

Tipi di intervento	Riferimento legislativo	Regime edilizio	Formaz. silenzio assenso	Contributo di concessione	Comunicazione di inizio lavori
Eliminazione di barriere architettoniche che comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio	Art. 48 c. 1 lett. b) L.R. 5/2007	d.i.a.	30 gg	non dovuto	non prevista

Parcheggi di pertinenza

Tipi di intervento	Riferimento legislativo	Regime edilizio	Formaz. silenzio assenso	Contributo di concessione	Comunicazione di inizio lavori
Parcheggi pertinenziali, interrati o seminterrati realizzati in area di pertinenza o altra area	Art. 48 c. 1 lett. q) L.R. 5/2007	d.i.a.	30 gg	non dovuto	non prevista

Interventi vari

Tipi di intervento	Riferimento legislativo	Regime edilizio	Formaz. silenzio assenso	Contributo di concessione	Comunicazione di inizio lavori
Realizzazione di chioschi per la vendita, somministrazione, lavorazione di beni di consumo	Art. 48 c. 1 lett. a) L.R. 5/2007	d.i.a.	30 gg	non dovuto	non prevista
Demolizioni, reinterri e scavi che non interessino la coltivazione di cave e che non siano preordinati alla realizzazione di interventi di rilevanza urbanistica	Art. 48 c. 1 lett. d) L.R. 5/2007 Art. 186 D.lgs. 152/2006	d.i.a.	30 gg previo parere A.R.P.A o approvazione V.I.A.	non dovuto	non prevista
Realizzazione di cappelle, edicole e monumenti funerari	Art. 48 c. 1 lett. e) L.R. 5/2007	d.i.a.	30 gg	non dovuto	non prevista
Realizzazione di manufatti per l'esercizio di servizi pubblici e per l'arredo urbano	Art. 48 c. 1 lett. f) L.R. 5/2007	d.i.a.	30 gg	non dovuto	non prevista
Collocamento, modificazione o rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni e simili	Art. 48 c. 1 lett. g) L.R. 5/2007	d.i.a.	30 gg	non dovuto	non prevista
Collocazione di cartelli o affissi pubblicitari, di segnali indicatori,	Art. 48 c. 1 lett. h) L.R.	d.i.a.	30 gg	non dovuto	non prevista

di monumenti	5/2007				
Collocazione di tende relative a locali d'affari ed esercizi pubblici	Art. 48 c. 1 lett. i) L.R. 5/2007	d.i.a.	30 gg	non dovuto	non prevista
Linee elettriche con tensione inferiore a 1.000 volt e relative opere accessorie	Art. 48 c. 1 lett. j) L.R. 5/2007	d.i.a.	30 gg	non dovuto	non prevista
Scavi per la posa di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente	Art. 48 c. 1 lett. k) L.R. 5/2007	d.i.a.	30 gg	non dovuto	non prevista
Opere per il raccordo di nuovi utenti alle reti dei servizi centralizzati esistenti	Art. 48 c. 1 lett. l) L.R. 5/2007	d.i.a.	30 gg	non dovuto	non prevista
Realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici esistenti	Art. 48 c. 1 lett. m) L.R. 5/2007	d.i.a.	30 gg	non dovuto	non prevista
Posa di condutture, infrastrutture a rete e impianti finalizzati alla distribuzione locale di servizi di interesse pubblico	Art. 48 c. 1 lett. r) L.R. 5/2007	d.i.a.	30 gg	non dovuto	non prevista

Nuova costruzione

Tipi di intervento	Riferimento legislativo	Regime edilizio	Formaz. silenzio assenso	Contributo di concessione	Comunicazione di inizio lavori
Interventi di nuova costruzione secondo l'elenco art. 3 comma 1 lettera e)	Art. 10 comma 1 lettera a) D.P.R. 380/01	Permesso di costruire	silenzio rifiuto	dovuto (tranne i casi previsti art. 17 TUE)	prevista
Infrastrutture per telefonia	Art. 53 L.R. 5/2007				
Interventi di nuova costruzione qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati	Art. 22 comma 3 lettera b) e c) D.P.R. 380/01	Permesso di costruire o d.i.a. in alternativa	30 gg se si procede con d.i.a.	dovuto, tranne i casi di esenzione e quelli previsti dall'art. 17 TUE	prevista con permesso di costruire

Varianti in corso d'opera

Tipi di intervento	Riferimento legislativo	Regime edilizio	Formaz. silenzio assenso	Contributo di concessione	Comunicazione di inizio lavori
Variante a permesso di costruire che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifica la destinazione d'uso e la	Art. 22 comma 2 e 7 D.P.R. 380/01 Entro i limiti	d.i.a. o permesso di costruire (facoltativo)	presentazione prima della dichiaraz	oggetto di ricalcolo	prevista con permesso di costruire

categoria edilizia, non altera la sagoma dell'edificio e non viola le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire	dell'art. 50 c. 1 L.R. 5/2007		ione di fine lavori		
Variazioni essenziali che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, alterano la sagoma dell'edificio e violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire	Art. 32 D.P.R. 380/01 oltre i limiti dell'art. 50 c. 1 L.R. 5/2007	Permesso di costruire	silenzio rifiuto	oggetto di ricalcolo	prevista

Strutture temporanee

Tipi di intervento	Riferimento legislativo	Regime edilizio	Formaz. silenzio assenso	Contributo di concessione	Comunicazione di inizio lavori
Interventi soggetti a permesso di costruire, benchè difformi dagli strumenti urbanistici, qualora destinati a soddisfare esigenze improrogabili e transitorie	Art. 49 L.R. 5/2007	Autorizzazione in precario		non dovuto	non prevista (validità un anno dalla data di emissione, prorogabile, per comprovati motivi per non più di due volte)

Accertamento di conformità per opere in assenza di titolo in corso di esecuzione conformi agli strumenti urbanistici

Tipi di intervento	Riferimento legislativo	Regime edilizio	Formaz. silenzio assenso	Contributo di concessione	Comunicazione di inizio lavori
Per opere sottoposte a d.i.a. ex art. 22 commi 1 e 2	Art. 37 comma 5 D.P.R. 380/01	d.i.a. o permesso di costruire (facoltativo)	30 gg.	sanzione pecuniaria di €. 516	
Per opere sottoposte a permesso di costruire conformi agli strumenti urbanistici sia al momento della realizzazione che al momento della domanda	Art. 36 comma 1 D.P.R. 380/01	Permesso in sanatoria	silenzio rifiuto	contributo di costruzione in misura doppia	

**Accertamento di conformità per
opere eseguite in assenza di titolo
conformi agli strumenti
urbanistici**

Tipi di intervento	Riferimento legislativo	Regime edilizio	Formaz. silenzio assenso	Contributo di concessione	Comunicazione di inizio lavori
per interventi sottoposti a d.i.a. art. 22 commi 1 e 2	Art. 37 comma 4 D.P.R. 380/01	Permesso in sanatoria	silenzio rifiuto	sanzione pecuniaria da € 516 a € 5.164	
Per interventi di restauro e risanamento conservativo sottoposti a d.i.a. relativi a immobili comunque vincolati	Art. 37 comma 2 D.P.R. 380/01	Permesso in sanatoria	silenzio rifiuto (serve parere ente competente a vigilare sul vincolo)	sanzione pecuniaria da € 516 a € 10.329	
Per interventi sottoposti a d.i.a. relativi a immobili compresi nella Zona Urbana Centrale storica (zona A)	Art. 37 comma 3 D.P.R. 380/01	d.i.a. o permesso di costruire (facoltativo)	silenzio rifiuto (parere Ministero entro 60 gg.)	sanzione pecuniaria da € 516 a € 5.164	
Per opere sottoposte a permesso di costruire conformi agli strumenti urbanistici sia al momento della realizzazione che al momento della domanda	Art. 36 comma 1 D.P.R. 380/01	Permesso in sanatoria	silenzio rifiuto	contributo di costruzione in misura doppia	

**Conservazione di opere eseguite in
parziale difformità dal permesso di
costruire e non conformi agli
strumenti urbanistici**

Tipi di intervento	Riferimento legislativo	Regime edilizio	Formaz. silenzio assenso	Contributo di concessione	Comunicazione di inizio lavori
Previa dimostrazione che la demolizione non può avvenire senza il pregiudizio della parte realizzata in conformità	Art. 34 D.P.R. 380/01	Provvedimento sanzionatorio di conservazione delle opere per improcedibilità della demolizione	silenzio rifiuto	sanzione pari a: residenziale: doppio del costo di costruzione; altri usi: doppio del valore venale	

