

LA “VETRINA” DEI TITOLI EDILIZI

(Promenade: Musorgsky – Emerson – Lake – Palmer 😊)

Seminario Collegio Geometri

Fiera di Vicenza - 14 marzo 2014

Roberto Travaglini - Confindustria Vicenza



CONFINDUSTRIA VICENZA
Associazione Industriali della Provincia di Vicenza



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

C'era una volta

Regio Decreto Legge 25 marzo 1935, n. 640 – Nuovo testo delle norme tecniche di edilizia con speciali prescrizioni per le località colpite dai terremoti

Art. 4 (Sanzioni)*

Coloro che intendano fare **nuove costruzioni**, ovvero **modificare od ampliare quelle esistenti** debbono **chiedere al podestà apposita autorizzazione**, obbligandosi ad osservare le norme particolari dei regolamenti di edilizia e d'igiene comunali.

Disposizione riprodotta nell'art. 6 del **Regio Decreto Legge 22 novembre 1937, n. 2105.*

Legge 17 agosto 1942, n. 1150 – Legge urbanistica

Art. 31 (Licenza di costruzione. Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori)

Chiunque intenda eseguire **nuove costruzioni edilizie** ovvero **ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale**, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve **chiedere apposita licenza al podestà del comune.**



C'era una volta

Cons. Stato, Sez. VI, 28.01.2014, n. 435

*“... Per la città di Roma, in particolare, ogni costruzione da eseguirsi nel relativo territorio, anche fuori dal centro abitato o dalle zone di espansione, era soggetta a preventiva autorizzazione del sindaco, **a norma dell'art. 1 del regolamento edilizio comunale del 1934** (cfr. anche, al riguardo, Cass. civ. SS.UU., 16.3.1984, n. 1792) Nella situazione in esame, il proprietario interessato si è limitato a sottolineare come le **opere di chiusura** di quella che era sicuramente, in origine, **una terrazza coperta**, fossero **anteriori al 1967**: circostanza evidentemente insufficiente, per le ragioni appena dette, in presenza di abusi edilizi realizzati nella città di Roma. ...*

*Se dunque, come lo stesso proprietario attesta, una **terrazza coperta** fu **trasformata in vano abitabile intorno al 1947**, l'intervento edilizio avrebbe dovuto **essere autorizzato** e, in caso contrario, il carattere abusivo del medesimo poteva sicuramente, come avvenuto, essere contestato nei confronti del nuovo proprietario, benché non responsabile dell'originario intervento senza titolo.”*



C'era una volta

TAR Veneto, Sez. II, 30.01.2014, n. 121

*“... il ricorrente oppone la violazione dell’art. 31 della L. n. 1150/1942, in quanto **le opere in questione erano state realizzate in epoca anteriore al 1967** e, pertanto, le stesse non necessitavano di alcun titolo edificatorio, atteso che l’art. 31 della legge n. 1150/1942, nella sua formulazione originaria, prescriveva l’obbligo della licenza edilizia solo nell’ambito dei centri abitati e ove esistesse il piano regolatore comunale. In ogni caso, secondo il ricorrente, la legge dell’epoca del compimento dell’abuso ipotizzava il pagamento di una mera sanzione pecuniaria.*

*Le tesi proposte sono destituite di fondamento, dal momento che **anche ammettendo che la costruzione sia stata realizzata prima del 1967, era in vigore il Regolamento Edilizio del Comune di Venezia del 1929, che già da allora (come rilevato dall’amministrazione nel corso del procedimento), prescriveva la preventiva autorizzazione del Podestà per la realizzazione di qualsiasi opera edilizia nel territorio comunale**”*



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

C'era una volta

Legge 17 agosto 1942, n. 1150 – Legge urbanistica

Art. 31 (Licenza di costruzione. Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori)*

Chiunque intenda **nell'ambito del territorio comunale** eseguire **nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti** ovvero procedere all'**esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno**, deve **chiedere apposita licenza al sindaco**.

Per le opere da eseguire **su terreni demaniali**, compreso il demanio marittimo, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione dei lavori pubblici, d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del piano regolatore generale o del regolamento edilizio vigente nel territorio comunale in cui esse ricadono.

Per le **opere da costruirsi da privati su aree demaniali** deve essere richiesta sempre la licenza del sindaco.

Articolo sostituito dall'articolo 10, della **legge 6 agosto 1967, n. 765*



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

C'era una volta

Legge 28 gennaio 1977, n. 10 - Norme per la edificabilità dei suoli (Bucalossi)

Art. 1 (Trasformazione urbanistica del territorio e concessione di edificare)

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del sindaco, ai sensi della presente legge.

Legge 5 agosto 1978, n. 457 - Norme per l'edilizia residenziale

Art. 48 (Disciplina degli interventi di manutenzione straordinaria)

Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione prevista dalla legge 28.01.1977, n. 10, è sostituita da una autorizzazione del sindaco ad eseguire i lavori. Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per l'autorizzazione di cui al comma precedente si intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al sindaco del loro inizio.

La disposizione di cui al precedente 2° comma non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 10.06.1939, n 1089 e 29.06.1939, n 1497.



C'era una volta

D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito con legge 25 marzo 1982, n. 94

Art. 7

... alle opere di **recupero abitativo di edifici preesistenti di cui alle lett. b) e c) dell'art. 31 della legge 5.08.1978, n. 457**, si applicano le disposizioni dell'**art. 48 della legge stessa**. Sono altresì soggette ad **autorizzazione gratuita**, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497:

- a) le opere costituenti **pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti**;
- b) le **occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero**;
- c) le **opere di demolizione, i reinterri e gli scavi** che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

Per gli interventi di cui al comma precedente, **la istanza** per l'autorizzazione del sindaco ad eseguire i lavori **si intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine di sessanta giorni**. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al sindaco del loro inizio.

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione del sindaco **le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo** che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.



C'era una volta

Legge 23 dicembre 1996, n. 662

Art. 2

7 . I seguenti interventi sono subordinati alla **denuncia di inizio attività** ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537 *(che aveva sostituito l'art. 19 della legge 241/1990)*:

- a) opere di **manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo**;
- b) opere di **eliminazione delle barriere architettoniche** in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) **recinzioni, muri di cinta e cancellate**;
- d) **aree destinate ad attività sportive** senza creazione di volumetria;
- e) **opere interne di singole unità immobiliari** che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) **impianti tecnologici che non si rendano indispensabili**, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) **varianti a concessioni edilizie 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 violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) **parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto** su cui insiste il fabbricato.



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

Arriviamo ai giorni nostri: il Testo Unico dell'Edilizia

DPR 6 giugno 2001, n. 380

Le norme di riferimento:

- Art. 3 (Definizione degli interventi)
- Art. 5 (Sportello unico per l'edilizia)
- Art. 6 (Attività edilizia libera)
- Art. 10 (Nozione e caratteristiche *ndr: del permesso di costruire*)
- Art. 20 (Procedimento per il rilascio del permesso di costruire)
- Art. 22 (Denuncia di inizio attività) → Art. 19 Legge 241/1990 e art. 5 D.L. 70/2011, convertito con modificazioni dalla legge 106/2011
- Art. 23 (Disciplina della denuncia di inizio attività)
- Art. 23-bis (Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori)
- Art. 36 (Accertamento di conformità)
- Art. 37 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività e accertamento di conformità).



La definizione degli interventi edilizi

Art. 3 DPR 6 giugno 2001, n. 380

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

- a) "**interventi di 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;
- b) "**interventi di 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 i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "**interventi di restauro e di 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;

segue ...



La definizione degli interventi edilizi

Art. 3 DPR 6 giugno 2001, n. 380

... segue

d) "**interventi di 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 [e sagoma] *** 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.***

** Lettera modificata dall'art.1 del D.Lgs. del 27.12.2002, n. 301 e dall'art. 30, comma 1, lett. a), del D.L. 21.06.2013, n. 69 , convertito, con modificazioni, dalla Legge 9.08.2013, n. 98.*



La definizione degli interventi edilizi

Ancora sulla ristrutturazione edilizia

Art. 10 (Interventi subordinati a permesso di costruire)

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e **sono subordinati a permesso di costruire**:

c) **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 nonché gli interventi che comportino **modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.***

** Lettera modificata dall'art. 30, comma 1, lett. c), del D.L. 21.06.2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla Legge 9.08.2013, n. 98.*



La definizione degli interventi edilizi

Le possibili classificazioni degli interventi di ristrutturazione edilizia

Intervento conservativo: caratterizzato dall'**assenza della previa totale demolizione dell'edificio**, può dar luogo anche a **modifiche di volumetria**, nel qual caso si ricorre all'espressione "*ristrutturazione pesante*", disciplinata dall'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001.

Intervento ricostruttivo: caratterizzato dalla **previa totale demolizione dell'edificio**, ovvero dal relativo crollo, qualora la ricostruzione e/o ripristino avvengano con la stessa volumetria di quello preesistente (nel caso di immobili sottoposti a vincoli ex D.Lgs. 42/2004 è necessario anche il rispetto della sagoma).



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

La definizione degli interventi edilizi

Ancora sulla ristrutturazione edilizia: l'aumento del volume

Cass. pen. Sez. III, 17.02.2010, n. 16393

*Dal combinato disposto degli art. 10 comma 1 lett. c) e 22 comma 3 lett. a) d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 deriva che sono realizzabili in seguito a <permesso di costruire> ovvero (a scelta dell'interessato) previa <denuncia di inizio attività> (d.i.a.) interventi di <ristrutturazione edilizia> che comportino integrazioni funzionali e strutturali dell'edificio preesistente, pure con incrementi di superficie e di volume, **purché si tratti di incrementi <limitati>, ossia tali da non configurare apprezzabili aumenti di volumetria**, poiché, qualora si ammettesse la possibilità di un sostanziale ampliamento dell'edificio, **verrebbe meno la linea di distinzione tra <ristrutturazione edilizia> e <nuova costruzione>**. Ciò comunque è consentito **solo nel caso in cui non si proceda a demolizione e ricostruzione dell'immobile**: infatti, in tal caso, l'art. 3 comma 1 lett. d) d.P.R. n. 380 del 2001, nell'estendere la nozione di <ristrutturazione edilizia> sì da ricomprendervi pure gli interventi ricostruttivi consistenti nella demolizione e ricostruzione, condiziona tale estensione al fatto che <volumetria> e **[<sagoma> ndr: non più dopo il DL 69/2013]** debbano rimanere identiche. In altri termini, volumetria e **[sagoma ndr: non più dopo il DL 69/2013]**, mentre non si pongono come limiti per gli interventi di ristrutturazione che non comportino la previa demolizione, devono invece rimanere identiche nei casi di ristrutturazione attuata attraverso demolizione e ricostruzione (in tal caso, quindi, non basta la denuncia di inizio attività, ma occorre il permesso di costruire). Cfr.: **Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 3456, del 25 giugno 2013***



La definizione degli interventi edilizi

Ancora sulle possibili classificazioni degli interventi di ristrutturazione edilizia

Ristrutturazione “pesante” [art. 10, comma 1, lett. c), del DPR 380/2001]:
ricorre in presenza di interventi che:

- a) portano ad un **organismo edilizio in tutto o in parte diverso** dal precedente;
- b) comportano
 - aumento del **numero delle unità immobiliari** e/o
 - modifiche del **volume** e/o
 - modifiche dei **prospetti** e/o
 - modifiche delle **superfici**
 - nel caso di immobili compresi nelle zone omogenee A, mutamenti della **destinazione d'uso**
 - nel caso di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 *[ndr.: non solo Parte II, ma anche Parte III]*, mutamenti della **sagoma**
 - nel caso di immobili compresi nelle aree individuate dai Comuni all'interno delle ZTO A, **demolizione e ricostruzione con modifiche della sagoma.**



La definizione degli interventi edilizi

Ancora sulle possibili classificazioni degli interventi di ristrutturazione edilizia

Ristrutturazione “leggera” [art. 3, comma 1, lett. d), DPR 380/2001]:

ricorre in presenza di interventi

- a) rivolti a **trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere**, quali il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- b) eventualmente consistenti nella **demolizione e ricostruzione dell'edificio con la stessa volumetria** [e stessa sagoma, nel caso si tratti di edificio vincolato ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 *] di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, **oppure ripristino dell'edificio (o di sue parti), eventualmente crollato o demolito, attraverso la sua ricostruzione**, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza

** se l'edificio vincolato ex D.Lgs. 42/2004 viene demolito e ricostruito con modifica della sagoma, non si ha ristrutturazione “pesante”, ma nuova costruzione.*



La definizione degli interventi edilizi

Ancora sulle possibili classificazioni degli interventi di ristrutturazione edilizia

Ristrutturazione “leggera” [art. 3, comma 1, lett. d), DPR 380/2001]:

ricorre in presenza di interventi

- a) rivolti a **trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere**, quali il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- b) eventualmente consistenti nella **demolizione e ricostruzione dell'edificio con la stessa volumetria** [e stessa sagoma, nel caso si tratti di edificio vincolato ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 *] di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, **oppure ripristino dell'edificio (o di sue parti), eventualmente crollato o demolito, attraverso la sua ricostruzione**, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza

** se l'edificio vincolato ex D.Lgs. 42/2004 viene demolito e ricostruito con modifica della sagoma, non si ha ristrutturazione “pesante”, ma nuova costruzione.*



La definizione degli interventi edilizi

Ancora sulla ristrutturazione edilizia: la questione della sagoma

La sagoma dell'edificio è la *“conformazione planovolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli aggetti e gli sporti”* (Cons. Stato, Sez. VI, 15.03.2013, n. 1564; Corte cost., 23.11.2011, n. 309).

Se cambia la sagoma:

- si ha **nuova costruzione** nel caso di edificio vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/2004, previamente demolito e ricostruito (o ripristinato a seguito di crollo, totale o parziale) → permesso di costruire (art. 10 DPR 380/2001)
- si ha **ristrutturazione “pesante”** nel caso di
 - a) intervento “conservativo” su edificio vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/2004, previamente demolito e ricostruito (o ripristinato a seguito di crollo, totale o parziale)
 - b) intervento “ricostruttivo” su edificio compreso in aree interne alla ZTO A, individuate dal Comune entro il 30.06.2014 (nel frattempo la regola vale per tutto il Centro Storico)→ permesso di costruire (art 10 DPR 380/01) o DIA “alternativa” (art 22, c 3, DPR 380/2001)



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

La definizione degli interventi edilizi

Ancora sulla ristrutturazione edilizia: la questione del sedime

L'art. 1 del d.lgs. 301/2002 non richiede più l'identità dell'**area di sedime** tra vecchio e nuovo edificio, né le stesse caratteristiche dei materiali impiegati nella ricostruzione. Elimina anche l'aggettivo "*fedele*" che accompagnava il sostantivo "*ricostruzione*".

Circolare Ministero Infrastrutture 7.08.2003, n. 4174

*"... per quanto riguarda «l'area di sedime», non si ritiene che l'esclusione di tale riferimento possa consentire la ricostruzione dell'edificio in altro sito, ovvero posizionarlo all'interno dello stesso lotto in maniera del tutto discrezionale.
... si ritiene che debbono considerarsi **ammissibili, in sede di ristrutturazione edilizia solo modifiche di collocazione** rispetto alla precedente area di sedime, **sempreché rientrino nelle varianti non essenziali**, ed a questo fine il riferimento è nelle definizioni stabilite dalle leggi regionali in attuazione dell'art.32 del Testo unico. Resta in ogni caso possibile, nel diverso posizionamento dell'edificio, adeguarsi alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi."*

(Così anche TAR Veneto, Sez. II, 8.11.2012, n. 1362)



La definizione degli interventi edilizi

Ancora sulla ristrutturazione edilizia: la questione del sedime

Nel Veneto, l'individuazione delle varianti essenziali (e, quindi, per differenza, di quelle non essenziali) al titolo edilizio è ancora contenuta nell'art. 92 della l.r. 27 giugno 1985, n. 61, che al terzo comma, lettera c), qualifica come tali gli interventi *“che comportino l'**alterazione della** sagoma della costruzione o la sua **localizzazione nell'area di pertinenza, in modo da violare i limiti di distanza, anche a diversi livelli di altezza, recando sensibile pregiudizio alle esigenze della zona** sotto il profilo igienico-sanitario, degli allineamenti previsti e dell'ordinata distribuzione dei volumi”*.

La l.r. n. 16/2003 ha confermato la vigenza e l'applicabilità delle disposizioni contenute nel Titolo V della l.r. n. 61/1985, qualora non in contrasto con i principi fondamentali desumibili dal Testo unico dell'edilizia, mentre l'art. 49, comma 1, lettera e) della l.r. 11/2004, ha espressamente sottratto all'abrogazione, tra gli altri, gli articoli della l.r. n. 61/1985 dedicati alla disciplina dell'attività edilizia, tra i quali vi è anche l'art. 92, relativo alle variazioni essenziali.



La definizione degli interventi edilizi

Art. 10 (Ristrutturazione edilizia) - L.R. 13/2009 - “Piano casa”

1. Nelle more dell'approvazione della nuova disciplina regionale sull'edilizia, ai fini delle procedure autorizzative relative alle ristrutturazioni edilizie ai sensi del DPR n. 380/2001:

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR n. 380/2001, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il **medesimo volume o con un volume inferiore; [e all'interno della sagoma del fabbricato precedente]****parte soppressa dalla L.R. 32/2013; l'assenza di un espresso vincolo al mantenimento della sagoma, nel caso di immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/04, costituisce uno dei motivi d'impugnazione governativa della L.R. 32/13 dinanzi alla Corte costituzionale*

b) **gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del DPR n. 380/2001, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente**, per la parte in cui mantengono i volumi esistenti sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di **indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo**, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR n. 380/2001 e non nuova costruzione, mentre è considerata **nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento** che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie;



La definizione degli interventi edilizi

Art. 10, lett. b) (Ristrutturazione edilizia) - L.R. 13/2009 - “Piano casa”

“La disposizione ... non contiene una diversa qualificazione giuridica dell'intervento, emergendo, ad un'attenta interpretazione, che ove la demolizione e ricostruzione avvenga con modifiche del volume e della sagoma l'intervento è, comunque, assoggettato a permesso di costruire. Con tale disposizione, infatti, il legislatore regionale ha inteso chiarire che, in tutti quei casi in cui sia possibile individuare, in esito ad un intervento di demolizione e ricostruzione, un corpo di fabbrica avente la medesima volumetria e sagoma di quello preesistente demolito al quale si aggiunge un ulteriore corpo di fabbrica che determina l'ampliamento contestuale dell'immobile, ai soli fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, il corpo di fabbrica riproduttivo del preesistente anche nella sagoma e nel volume viene assoggettato alla disciplina propria della ristrutturazione edilizia mentre quello ulteriore, integrante l'ampliamento, è valutato anche ai suddetti fini quale nuova costruzione.” (TAR Veneto, Sez. II, 12 agosto 2011, n. 1359)

“La parte di edificio demolita e ricostruita con lo stesso volume e all'interno della sagoma originari, mantiene una condizione privilegiata (per esempio, la possibilità di mantenere le distanze preesistenti) propria del fabbricato nella sua conformazione originaria, mentre l'ampliamento viene assoggettato alle eventuali più restrittive disposizioni pianificatorie vigenti” (Circolare Regione Veneto 4/2009 e 1/2011)



La definizione degli interventi edilizi

Art. 10 (Ristrutturazione edilizia) - L.R. 13/2009 - “Piano casa”

segue da slide 20...

b bis) negli interventi di ristrutturazione edilizia la ricostruzione a seguito della demolizione può avvenire anche su **area di sedime parzialmente diversa, purché ciò non comporti una modifica sostanziale della localizzazione dell'edificio nell'ambito del lotto di pertinenza**. In caso di interventi ubicati nelle zone di protezione delle strade e nelle zone vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, **la ricostruzione è consentita anche in area adiacente, purché al di fuori della fascia di rispetto o dell'area inedificabile**.



La definizione degli interventi edilizi

Art. 3 DPR 6 giugno 2001, n. 380

... segue dalla slide 11

- e) "**interventi di nuova costruzione**", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- e.1) la **costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati**, ovvero l'**ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente**, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di **urbanizzazione primaria e secondaria** realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - e.3) la **realizzazione di infrastrutture e di impianti**, anche per pubblici servizi, che comporti la **trasformazione in via 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, anche prefabbricati**, e di strutture di qualsiasi genere, quali **roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni**, che siano **utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili**, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee **ancorché siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto**, in conformita' alla normativa regionale di settore, **per la sosta ed il soggiorno di turisti**;



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

La definizione degli interventi edilizi

L.R. 24 settembre 2013, n. 24

Art. 1 (Realizzazione di strutture ricettive all'aperto)

1. In relazione all'art. 3, comma 1, lett. e.5), del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* e successive modificazioni, nel testo aggiunto dall'art. 41, comma 4, del d.l. 21 giugno 2013, n. 69 *"Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia"*, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, per la realizzazione delle opere di strutture ricettive all'aperto, e in particolare per la collocazione e la installazione di allestimenti mobili, continua a trovare applicazione l'articolo 30 della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 *"Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo"* e successive modificazioni.

Art. 30, comma 6, l.r. 33/2002 (Realizzazione di strutture ricettive all'aperto)

6. Gli allestimenti mobili di pernottamento, quali tende, roulotte, caravan, mobil-home, maxicaravan o case mobili e relative pertinenze ed accessori sono diretti a soddisfare esigenze di carattere turistico meramente temporanee e se collocati, anche in via continuativa, in strutture turistiche ricettive all'aperto regolarmente autorizzate, non sono soggetti a, permesso di costruire, dichiarazione di inizio attività (DIA) o ad autorizzazioni e comunicazioni previste a fini edilizi da strumenti urbanistici o edilizi. A tal fine i predetti allestimenti devono:

- a) conservare i meccanismi di rotazione in funzione;
- b) non possedere alcun collegamento di natura permanente al terreno e gli allacciamenti alle reti tecnologiche, gli accessori e le pertinenze devono essere rimovibili in ogni momento.



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

La definizione degli interventi edilizi

Art. 3 DPR 6 giugno 2001, n. 380

... segue dalla slide 24

e.6) gli **interventi pertinenziali** che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume 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 inedificato;

f) gli **"interventi di ristrutturazione urbanistica"**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, **anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale**.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 34 del D.Lgs. 29.10.1999, n. 490 (ora art. 29, comma 4, D.Lgs. 42/2004:

"Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale").



Attività edilizia libera

Art. 6 DPR 6 giugno 2001, n. 380

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti **senza alcun titolo abilitativo**:

- a) gli interventi di **manutenzione ordinaria**;
- 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**;



Attività edilizia libera

Art. 6 DPR 6 giugno 2001, n. 380

segue ...

e) le **serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura**, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, **previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori** da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

a) gli interventi di **manutenzione straordinaria** di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che **non** riguardino le **parti strutturali dell'edificio**, non comportino **aumento del numero delle unità immobiliari** e non implicino **incremento dei parametri urbanistici**;

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**;

segue ...



Attività edilizia libera

Art. 6 DPR 6 giugno 2001, n. 380

segue ...

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 [e termici, senza serbatoio di accumulo esterno]*, 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) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.**

segue ...

* Parte soppressa dall'art. 7, comma 3, del D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28

** Lettera aggiunta dall'art. 13-bis, comma 1, lett. a), del D.L. 22 giugno 2012, n. 83



Attività edilizia libera

Art. 6 DPR 6 giugno 2001, n. 380

segue ...

4. Limitatamente agli **interventi di cui al comma 2, lettere a) ed e-bis)**, l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale i **dati identificativi dell'impresa** alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori e una **relazione tecnica** provvista di data certa e **corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato**, il quale *[dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa ne' con il committente e che]** **assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo**. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera e-bis), sono trasmesse le **dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese** di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma.

** Parte soppressa dall'art. 30, comma 1, lett. b), del D.L. 69/2013, convertito, con modificazioni, dalla Legge 98/2013.*



Interventi subordinati a permesso di costruire

Art. 10 DPR 6 giugno 2001, n. 380

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono **subordinati a permesso di costruire**:

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** 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** nonché gli interventi che comportino **modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli** ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e s.m..

2. Le regioni stabiliscono con legge quali **mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili** o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività.

3. Le regioni possono altresì individuare con legge **ulteriori interventi** che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, **sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire**. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44.

** Parte soppressa dall'art.30, comma 1, lett. c), del D.L. 69/2013, convertito dalla Legge 98/2013.*



Interventi subordinati a permesso di costruire

Art. 23-bis DPR 6 giugno 2001, n. 380 (Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori)*
introdotto dall'art. 30, c. 1, lett. f), D.L. 69/2013, convertito, con modificazioni, dalla L. 98/2013
... omissis ...

4. All'interno delle **zone omogenee A)** di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e in quelle equipollenti secondo l'eventuale diversa denominazione adottata dalle leggi regionali, **i comuni devono individuare** con propria deliberazione, da adottare **entro il 30 giugno 2014**, le **aree nelle quali non e' applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per** interventi di **demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma**. Senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, decorso tale termine e in mancanza di **intervento sostitutivo della regione** ai sensi della normativa vigente, la deliberazione di cui al primo periodo e' adottata da un **Commissario nominato dal Ministro** delle infrastrutture e dei trasporti. [...].
Nelle more dell'adozione della deliberazione di cui al primo periodo e comunque in sua assenza, **non trova applicazione per le predette zone omogenee A) la segnalazione certificata di inizio attività con modifica della sagoma**.



Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (DIA) ora segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

Art. 22 DPR 6 giugno 2001, n. 380

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività 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 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.

segue alla slide 39 ...



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (DIA) ora segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

Art. 19 Legge 7 agosto 1990, n. 241

1. **Ogni atto di autorizzazione**, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, comprese le domande per le iscrizioni in albi o ruoli richieste per l'esercizio di attività imprenditoriale, commerciale o artigianale **il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale**, e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli atti stessi, **e' sostituito da una segnalazione dell'interessato, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali** e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, **nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche** e di quelli imposti dalla normativa comunitaria.

segue ...



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (DIA) ora segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

Art. 19 Legge 7 agosto 1990, n. 241

... segue

La segnalazione e' corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di **notorietà** per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli artt. 46 e 47 del testo unico di cui al d.P.R. 28.12.2000, n. 445 , **nonché**, ove espressamente previsto dalla normativa vigente, **dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, ovvero dalle dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia delle imprese** di cui all' art. 38, comma 4, del D.L. 25.06.2008, n. 112 , convertito, con modificazioni, dalla legge 6.08.2008, n. 133 , **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. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di **atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive**, essi sono comunque **sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni** di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti. [...].

Art. 23-bis DPR 6 giugno 2001, n. 380

1. Nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività di cui all' articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, **prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di**



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (DIA) ora segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

... segue

Art. 23-bis DPR 6 giugno 2001, n. 380 *(introdotto dall'art. 30, comma 1, lett. f), del D.L. 69/2013, convertito, con modificazioni, dalla Legge 98/2013)*

assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, **o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione**. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all' articolo 20, comma 3 *[60 gg. dalla presentazione della domanda]*, si applica quanto previsto dal c. 5-bis del medesimo articolo*.

2. In caso di presentazione contestuale della segnalazione certificata di inizio attività e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, **l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi**.

3. **Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 , si applicano anche alla comunicazione dell'inizio dei lavori di cui all' articolo 6, comma 2 ,** qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio.

* Se entro il termine di cui al comma 3 non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche, o e' intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il responsabile dello sportello unico indice la conferenza di servizi



Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (DIA) ora segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

Art. 19 Legge 7 agosto 1990, n. 241

2. L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.
3. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. E' fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.



Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (DIA) ora segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

Art. 19 Legge 7 agosto 1990, n. 241

4. **Decorso il termine** per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma 3 ovvero di cui al comma 6-bis, **all'amministrazione e' consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale** e previo motivato accertamento dell'impossibilita' di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

6. Ove il fatto non costituisca più grave reato, **chiunque**, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività, **dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti** di cui al comma 1 **e' punito con la reclusione da uno a tre anni.**

6-bis. **Nei casi di Scia in materia edilizia, il termine di sessanta giorni di cui al primo periodo del comma 3 é ridotto a trenta giorni.** Fatta salva l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 4 e al comma 6, restano altresì **ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal d.P.R.**

6.06.2001, n.380, e dalle leggi regionali.*

** Comma aggiunto dall'articolo 5, comma 2, lettera b), numero 2), del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 e successivamente modificato dall'articolo 6, comma 1, lettera b), del D.L. 13 agosto 2011, n. 138*



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (DIA) ora segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

Art. 19 Legge 7 agosto 1990, n. 241

6-ter. La **segnalazione certificata di inizio attività**, la denuncia e la dichiarazione di inizio attività **non costituiscono provvedimenti taciti direttamente impugnabili**. Gli interessati possono sollecitare l'esercizio delle verifiche spettanti all'amministrazione e, **in caso di inerzia**, esperire **esclusivamente l'azione di cui all' art. 31**, commi 1, 2 e 3 del **decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104**. *(Comma aggiunto dall'art. 6, c. 1, lett. c), D.L.138/2011).*

Art. 31 D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104 “Codice del processo amministrativo”

1. Decorsi i termini per la conclusione del procedimento amministrativo e negli altri casi previsti dalla legge, chi vi ha interesse può **chiedere l'accertamento dell'obbligo dell'amministrazione di provvedere**.
2. **L'azione può essere proposta** fintanto che perdura l'inadempimento e, comunque, **non oltre un anno dalla scadenza del termine di conclusione del procedimento**. E' fatta salva la riproponibilità dell'istanza di avvio del procedimento ove ne ricorrano i presupposti.
3. Il giudice può pronunciare sulla fondatezza della pretesa dedotta in giudizio **solo quando si tratta di attività vincolata** o quando risulta che **non residuano ulteriori margini di esercizio della discrezionalità e non sono necessari adempimenti istruttori** che debbano essere **compiuti dall'amministrazione**.



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (DIA) ora segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

Art. 19 Legge 7 agosto 1990, n. 241

“Il terzo, pur trascorso il termine assegnato all'amministrazione per l'esercizio del potere inibitorio, potrà sollecitare tramite diffida, oltre l'esercizio del potere di autotutela, anche l'esercizio dei poteri sanzionatori e repressivi sempre spettanti all'amministrazione in materia edilizia e, fintantoché l'inerzia perduri e comunque non oltre un anno dalla scadenza del termine per l'adempimento, potrà esperire l'azione di cui all'art. 31 c.p.a., richiamata dal comma 6-ter dell'art. 19 L. 241/1990” (Tar Veneto, Sez. II, 5.03.2012, n. 298).

“Il soggetto, terzo ed eventualmente leso, non può impugnare un provvedimento che in realtà non è mai venuto materialmente in esistenza, essendo, com'è tutt'ora, obbligato a presentare un'apposita istanza finalizzata a sollecitare la P.A. affinché questa stessa svolga un'ulteriore fase procedimentale e istruttoria. Il controinteressato potrà quindi validamente attivare il proponimento di un'istanza di provvedere e di un successivo, ed eventuale, ricorso avverso l'inerzia amministrativa e, ciò, ai sensi di quanto previsto dall'art. 31 c.p.a.. Ne consegue che, affinché possa configurarsi il silenzio dell'amministrazione, suscettibile di dare avvio all'azione disciplinata dall'art. 31 c.p.a., il terzo deve aver “sollecitato” la P.A. ad esercitare i poteri di verifica ed eventualmente interdittivi. Tale sollecitazione deve a sua volta risultare idonea a porre in capo alla P.A. l'obbligo di esercitare i propri poteri di verifica e correlativamente a configurare, in caso di inerzia della P.A. stessa, un silenzio inadempimento, giuridicamente rilevante, censurabile davanti al giudice amministrativo con l'azione di cui all'art. 31 del D.Lgs. 104/2010.” (TAR Veneto, Sez. II, 16.01.2013, n. 12)



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (DIA) in alternativa al permesso di costruire

Art. 22 DPR 6 giugno 2001, n. 380

... segue da slide 32

3. **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)**;
- 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**.

segue ...



Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (DIA) in alternativa al permesso di costruire

Art. 22 DPR 6 giugno 2001, n. 380

... segue

4. Le **regioni** a statuto ordinario con legge **possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo** delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, **ferme le sanzioni penali** previste all'articolo 44.
5. Gli interventi di cui al **comma 3** sono soggetti al **contributo di costruzione** ai sensi dell'articolo 16. Le **regioni** possono individuare con legge gli **altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione** definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.
6. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che **riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale**, è subordinata al **preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione** richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490.
7. È comunque **salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2**, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia **non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44** ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37.



Accertamento di conformità per interventi soggetti a permesso di costruire (o a DIA alternativa al PDC)

Art. 36 DPR 6 giugno 2001, n. 380

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque **fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative**, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il **permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.**
2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
3. **Sulla richiesta** di permesso in sanatoria **il dirigente o il responsabile** del competente ufficio comunale **si pronuncia** con adeguata motivazione, **entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.**



Accertamento di conformità per interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività

Art. 37 DPR 6 giugno 2001, n. 380

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

... omissis ...

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.



Tipologia edilizia (riferimenti al DPR 380/2001)	Titolo abilitativo o altro adempimento
Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari (art. 6, comma 1, lett. d)	Attività libera
serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola (art. 6, comma 1, lett. e)	Attività libera
opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine $\leq$ a 90 giorni (art. 6, comma 2, lett. b)	Comunicazione di inizio lavori
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 (art. 6, comma 2, lett. c)	Comunicazione di inizio lavori



Tipologia edilizia (riferimenti al DPR 380/2001)	Titolo abilitativo o altro adempimento
pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al DM 1444/1968 (art. 6, comma 2, lett. d)	Comunicazione di inizio lavori
aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (art. 6, comma 2, lett. e)	Comunicazione di inizio lavori
manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici (art. 3, c. 1, lett. b; art. 6, c. 2, lett. d)	Comunicazione di inizio lavori con gli allegati di cui all'art. 6, comma 4
modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa (art. 6, comma 2, lett. e-bis)	Comunicazione di inizio lavori con gli allegati di cui all'art. 6, comma 4



Tipologia edilizia (riferimenti al DPR 380/2001)	Titolo abilitativo o altro adempimento
manutenzione straordinaria implicante interventi su parti strutturali dell'edificio, senza alterarne caratteristiche e funzione sempre che non ricadano nel restauro e risanamento conservativo o nella ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. b; art. 6, c. 2, lett. a)	SCIA
varianti non essenziali al permesso di costruire (art. 22, c. 2)	SCIA
restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1, lett. c)	SCIA
ristrutturazione "leggera" (art. 3, comma 1, lett. c)	SCIA
ristrutturazione "pesante"	Permesso di costruire o DIA
ristrutturazione urbanistica	Permesso di costruire o DIA (se i piani urbanistici contengono precise disposizioni planivolumetriche)



Tipologia edilizia (riferimenti al DPR 380/2001)	Titolo abilitativo o altro adempimento
nuova edificazione (art. 3, comma 1, lett. c) in esecuzione diretta dello strumento urbanistico generale	Permesso di costruire o DIA (se il piano contiene precise disposizioni planivolumetriche)
ristrutturazione urbanistica prevista da piani attuativi privi di disposizioni planivolumetriche di dettaglio	Permesso di costruire o DIA
nuova edificazione prevista da piani attuativi privi di disposizioni planivolumetriche di dettaglio	Permesso di costruire
nuova edificazione prevista in esecuzione diretta dal PRG privo di precise disposizioni planivolumetriche	Permesso di costruire