

Lavori privati.

I **lavori privati** sono quelli nei quali il proprietario dell'opera è una persona fisica o una società; i **pubblici** sono commissionati dalle amministrazioni pubbliche e/o finanziate con fondi pubblici (la gestione può anche essere di privati).

Per gli interventi che richiedono un titolo abilitativo occorre rivolgersi all'Ufficio Tecnico Comunale:
sportello unico per l'edilizia **SUE** (edilizia privata, in alcuni Comuni) per le opere residenziali
sportello unico per le attività produttive **SUAP** per le opere non residenziali

Per ottenere il titolo abilitativo, ove necessario, occorre che il proprietario, o l'avente titolo, presenti una domanda, corredata con un progetto, a firma di un tecnico abilitato, e una documentazione. Il titolo abilitativo è rilasciato al proprietario, non al tecnico. Ottenuto il titolo abilitativo e conclusi i lavori, il tecnico ne comunica al Comune l'ultimazione (comunicazione di fine lavori) ed il proprietario richiede il certificato di conformità edilizia e agibilità.

Il proprietario e gli aventi diritto.

Il titolo abilitativo può essere richiesto, oltre che dall'effettivo proprietario, da altri soggetti titolari di un diritto di godimento (**superficiario**, che è proprietario della costruzione, ma non del suolo, **enfiteuta**, gode del fondo, pagando un canone e ha l'obbligo di migliorarlo, **usufruttuario**, gode dei frutti dell'immobile, **usuuario**, ha diritto ad usare l'immobile e di prenderne i frutti, **titolare di una servitù**, con diritto ad usare una parte della proprietà altrui per utilizzare la propria, come per il passaggio ad un fondo privo di accesso, **assegnatario**, ha avuto dal Comune un immobile e diventerà di sua proprietà quando lo avrà riscattato, pagando un importo a rate), dall'inquilino (locatario), l'amministratore di condominio etc.

Il committente.

Il proprietario, o l'avente titolo, che commissiona il progetto ad un tecnico, l'esecuzione ad un'impresa, è il **committente**.

Asseverazione : dichiarazione o certificazione redatta da un professionista abilitato, che se ne assume la responsabilità sia per i contenuti tecnici sia per la loro veridicità. E' prevista dalla normativa, in alcuni casi, per semplificare lo svolgimento delle pratiche.

DURC : Documento Unico di Regolarità Contributiva certifica che il professionista o l'impresa è in regola con gli adempimenti assicurativi e previdenziali propri e dei propri dipendenti.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Legge 847/ 1964 art.4, TU, art.16 comma 7 e 8).

urbanizzazione primaria:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani,
- h) aree verdi di quartiere.

Provvedimenti autorizzativi.

Per ogni categoria d'intervento occorre richiedere un provvedimento autorizzativo dall'Ufficio Tecnico del Comune. In mancanza l'intervento effettuato è *non assentito o abusivo*, sanzionabile penalmente e amministrativamente. Alcuni interventi non richiedono alcuna autorizzazione e ricadono nella categoria di edilizia libera.

Attività edilizia libera.

fonte : Testo Unico **TU** dell'edilizia DPR 380/2001 Art. 6 (art. 9 lettera c della Legge 28 gennaio 1977, n. 10) parzialmente sostituito dalla Legge 73/2010 art. 6

interventi di manutenzione ordinaria; per l'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo.

NB la Legge 73/2010 art. 6 stabilisce che gli interventi di **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, **possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo**, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, allegando le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, 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 né con il committente e che asseveri, 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 (CIA).

NB il DL 12/09/2014 n. 133 (sblocca Italia) ha introdotto importanti modifiche all'art. 17 in merito agli "*interventi di manutenzione straordinaria*" includendo in essi "*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*". Per tale disposizione sarà consentita la realizzazione con Comunicazione di inizio lavori (Cil), anziché con Segnalazione certificata di inizio attività (Scia) dei lavori di manutenzione straordinaria che consistono nel **frazionamento o accorpamento** di unità immobiliari e che non modifichino la volumetria complessiva degli edifici, non riguardino parti strutturali e mantengano l'originaria destinazione d'uso. Il professionista dovrà attestare che le modifiche sono compatibili con la normativa antisismica e con quella sul rendimento energetico e, insieme alla Cil, dovrà consegnare gli elaborati progettuali. La multa per la mancata presentazione della Cil sale da 258 a **1.000 euro**.

fonte : DL 12/09/2014 n. 133 (sblocca Italia) Art. 17

Titoli abilitativi.

Nessuno. Quelli appartenenti alle attività edilizie libere. (Es. **Ordinaria Manutenzione OM, eliminazione barriere architettoniche** (che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio), opere temporanee per attività di **ricerca nel sottosuolo** [art. 6 TU], **movimenti di terra** strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività **agricola**, le **serre** mobili stagionali, [art. 6 L 73/2010]).

fonte : Testo Unico **TU** dell'edilizia DPR 380/2001 Art. 6 (art. 9 lettera c della Legge 28 gennaio 1977, n. 10) parzialmente sostituito dalla Legge 73/2010 art. 6

Testo Unico **TU** dell'edilizia DPR 380/2001 Art. 81 (Legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 8 certificazione medica attestante handicap)

Nel caso d'interventi in zone vincolate paesisticamente (legge 29 giugno 1939, n. 1497 in materia di protezione delle bellezze naturali), ai sensi dell'art.149 del D. Lgs. n. 42/2004 non è richiesta l'autorizzazione alla Soprintendenza "per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che **non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici**".

In ogni caso occorre rispettare le altre normative (antisismica, antincendio, energetiche, etc) acquisendo eventuali assensi preventivi. Conclusi i lavori occorre effettuare gli eventuali aggiornamenti catastali.

CIL Comunicazione di Inizio Lavori.

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; di **pavimentazione e di finitura di spazi esterni; pannelli solari** (zona A), **fotovoltaici e termici, aree ludiche**.

fonte : Legge 73/2010 art. 6, comma 2 b,c,d,e; DM 1444/1968 (zonizzazione e definizione zona A, centro storico)

CIA Comunicazione di Inizio Attività Asseverata.

manutenzione straordinaria ("*soft*"), 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** (quindi senza variare volumi superficiali, unità destinazione d'uso, etc.; in caso contrario si sconfinava nella ristrutturazione edilizia)

fonte : Legge 73/2010 art. 6, comma 2 a

SCIA (ex DIA) Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

opere di recupero di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria ("hard"), sempre senza modifiche di destinazione d'uso (zone A), aumento unità, volume e sagoma; non devono esserci vincoli (ambientali, paesaggistici, culturali); sono escluse nuove costruzioni ed ampliamenti; NB può essere utilizzato per varianti al PdC che non incidono sui parametri urbanistici

La DIA venne introdotta con la L.241/1990 art.19, non solo per i lavori edili, ma per semplificare tutta una categoria di adempimenti; gli elementi essenziali sono: 1) la sostituzione di una autorizzazione della PA con una autodichiarazione o autocertificazione dell'interessato (se falsa (art.21) pena sanzione penale art. 483 (falso ideologico); 2) L'attività oggetto della dichiarazione può essere iniziata decorsi **trenta giorni** dalla data di presentazione della dichiarazione all'amministrazione competente; contestualmente all'inizio dell'attività, l'interessato ne dà comunicazione all'amministrazione competente; 3) L'amministrazione, in caso di accertata carenza delle condizioni..., nel termine di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione..., adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione ... Introduce inoltre il **silenzio assenso** (art.20) nei procedimenti ad istanza di parte per il rilascio di provvedimenti amministrativi il **silenzio dell'amministrazione competente equivale a provvedimento di accoglimento della domanda** (ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali), senza necessità di ulteriori istanze o diffide, se la medesima amministrazione non comunica all'interessato, nel termine... il provvedimento di diniego (NB non è riferito alla DIA, ma al PdC).

La DIA venne sostituita dalla SCIA con la Legge 122/2010 art.19; il DL 70/2011 art.5 specifica la SCIA nel caso degli interventi edilizi. Con la SCIA i lavori possono iniziare immediatamente.

fonte : Legge 241/1990 art. 19 (DIA) , Legge 122/2010 art. 19 (modifica DIA in SCIA),DL 70/2011 art.5 (estensione SCIA)

PAS Procedura Abilitativa Semplificata.

Per gli **impianti alimentati da energia rinnovabile**: il proprietario presenta almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, una dichiarazione accompagnata da una relazione a firma di un progettista abilitato e dagli elaborati progettuali e gli elaborati tecnici per la connessione redatti dal gestore della rete, che attestino la compatibilità del progetto con gli strumenti urbanistici approvati..., nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie

fonte : D Lgs 28/2011 art. 6 (PAS)

Le variazioni immobiliari già censite vanno presentate entro 30 gg dalla loro esecuzione.

fonte : D L 4/2006 art. 34 quinquies (Disposizioni di semplificazione in materia edilizia)

PdC Permesso di Costruire (ex licenza edilizia, concessione edilizia)

nuova costruzione; ristrutturazione urbanistica; ristrutturazione edilizia 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**.

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, .. va presentata da uno dei soggetti legittimati allo sportello unico corredata .. dagli elaborati progettuali richiesti .. accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici .. e alle altre normative di settore (..antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie..e all'efficienza energetica); Lo sportello unico comunica entro dieci giorni..il nominativo del responsabile del procedimento..; entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, .. i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto..; qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può.. richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, e' tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. ... Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, e' adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta..;dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire e' data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio; gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, ..

le caratteristiche del PdC (art.11 TU) sono: è rilasciato al **proprietario** dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo; è **trasferibile**, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa.. è **irrevocabile** ed è **oneroso**; il suo rilascio non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Il PdC (art.16 TU) è **oneroso**: Salvo i casi di gratuità previsti (art. 17) il rilascio del PdC avviene previa corresponsione di un **contributo** commisurato **all'incidenza** degli **oneri di urbanizzazione** nonché al **costo di costruzione**. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a **realizzare direttamente le opere di urbanizzazione** con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del

comune. La quota di contributo relativa al **costo di costruzione**, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni...; ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione; Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire

Efficacia temporale e decadenza del PdC (art.15 TU): sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori; l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari ; I lavori non ultimati nel termine stabilito, sono realizzati previo rilascio di nuovo permesso per la parte non ultimata, salvo che le opere da eseguire non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività.. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo degli oneri del permesso. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Riduzione o esonero del contributo di costruzione (art.17 TU): Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo. Il contributo di costruzione non è dovuto: per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo; per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari; per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici; per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità; per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale. Per gli interventi da realizzarsi su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

fonte : Testo Unico **TU** dell'edilizia DPR 380/2001 Art. 10 (Legge n. 10 del 1977, art. 1; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 25, comma 4), DL 70/2011 art.5 (procedura PdD)

Certificato di conformità edilizia e agibilità

E' previsto in alcune regioni, per esempio l'Emilia Romagna (es. LR 31/2002). Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare 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. Sono soggetti al certificato: gli interventi di nuova edificazione; gli interventi di ristrutturazione urbanistica; gli interventi di ristrutturazione edilizia. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato, nei casi di cui il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività ovvero i loro successori o aventi causa. Per altri interventi edilizi la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità . Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli artt. 24 e 25 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.