A cura di BibLus-net
Informazioni e strumenti per i tecnici dell'edilizia

Attività edilizie e titoli abilitativi

quando, dove e come…

27 luglio 2012 – rev 1.01

Attività edilizia libera

Caratteristiche
interventi edilizi per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo, né è prevista alcuna specifica comunicazione da trasmettere.

Riferimenti normativi
articolo 6, comma 1, D.P.R. 380/2001

Interventi edilizi

- opere di manutenzione ordinaria
- opere volte all'eliminazione di barriere architettoniche che non alterano la sagoma dell'edificio (non comportino realizzazione di rampe o ascensori esterni)
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo (in aree esterne al centro edificato)
- movimenti di terra pertinenti all'esercizio dell'attività agricola
- serre mobili stagionali (prive di strutture in muratura)

Vincoli
se sono lavori eseguiti in zone vincolate o su immobili con vincoli storico-architettonici, l'intervento dovrà essere autorizzato dall'autorità competente alla tutela del vincolo.
In linea generale devono comunque essere rispettate tutte le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico e sanitarie, sull'efficienza energetica e le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio.

Attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori

Caratteristiche
interventi edilizi eseguibili senza alcun titolo abilitativo ma previa comunicazione dell'interessato, tramite modulo, dell'inizio lavori al Comune.

Riferimenti normativi
articolo 6, comma 2,3,4, D.P.R. 380/2001

Interventi edilizi

- opere temporanee da rimuovere entro 90 giorni
- pavimentazione e finitura di spazi esterni
- intercapedini interrate, vasche e locali tombati
- installazione di pannelli solari, fotovoltaici integrati nella falda del tetto, al di fuori dei centri storici e delle aree vincolate
- aree ludiche ed elementi di arredo nelle aree pertinenziali agli edifici
- installazione di serbatoi interrati di Gpl fino ad una capacità di $13m^3$

Costi da sostenere
nessuno

Vincoli
se sono lavori eseguiti in zone vincolate o su immobili con vincoli storico-architettonici, l'intervento dovrà essere autorizzato dall'autorità competente alla tutela del vincolo.
In linea generale devono comunque essere rispettate tutte le prescrizioni normative vigenti.

Attività edilizia subordinata alla comunicazione inizio lavori con relazione tecnica asseverata

Caratteristiche

interventi edilizi eseguibili senza alcun titolo abilitativo ma previa comunicazione al Comune dell'inizio lavori, tramite un modulo sottoscritto da un professionista abilitato, insieme con le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.

Riferimenti normativi

comma 4, dello stesso articolo, modificato dal D.L. 70/2011

Interventi edilizi

- lavori di manutenzione straordinaria, se non riguardano parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici
- opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee
- pavimentazione e finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta
- installazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici (incluso il serbatoio) dalle zone A
- aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici

Costi da sostenere

nessuno

Sanzioni

la sanzione pecuniaria è pari a 258 euro ed è ridotta di due terzi se la comunicazione viene presentata spontaneamente in corso d'opera

Allegati

- relazione tecnica provvista di data certa e di asseverazione 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 alcun titolo abilitativo
- dichiarazione del tecnico di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente
- dati identificativi dell'impresa a cui si intende affidare i lavori ed eventuali autorizzazioni obbligatorie e opportuni elaborati progettuali

Attività edilizia soggetta a SCIA(Segnalazione Certificata di Inizio Attività)

Caratteristiche

tutti gli interventi edilizi non rientranti tra quelli di attività edilizia totalmente libera, di attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori, di attività edilizia soggetta a permesso di costruire, di attività edilizia soggetta a super-DIA e per tutti gli interventi per cui gli enti locali non ammettono la DIA.
I lavori possono iniziare contestualmente al deposito in comune della segnalazione in quanto si attiva un "silenzio-assenso" a posteriori: l'Amministrazione ha solo 30 giorni dalla presentazione della dichiarazione per emettere provvedimenti di divieto al proseguo delle attività ed eventuale ripristino delle opere e dei luoghi.

Riferimenti normativi

artt. 22 e 23 del T.U. D.P.R. 380/2001 e art. 5, c.2, lett. b e c, D.L. 70/2011

Interventi edilizi

- manutenzione straordinaria che incide su parti strutturali
- modifica della destinazione d'uso compatibile o funzionale
- risanamento e restauro conservativo
- ristrutturazione edilizia cosiddetta "leggera"
- varianti in corso d'opera al permesso di costruire
- eliminazione di barriere architettoniche che incidono sulla sagoma dell'edificio
- movimenti di terra non legati ad attività agricole
- installazione di pannelli solari/fotovoltaici a servizio degli edifici da realizzare all'interno dei centri storici
- installazione di serbatoi interrati di Gpl oltre i 13 m^3

Costi da sostenere

nessuno o al massimo i costi per il trattamento della pratica

Sanzioni

sono uguali alle sanzioni applicate per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla DIA

Validità

3 anni

Vincoli

nel caso di immobili soggetti a vincolo storico-artistico o paesaggistico-ambientale non è possibile ricorrere alla SCIA, fatto comunque salvo l'ottenimento, prima di avviare i lavori, dell'autorizzazione specifica in caso di vincoli(atti di assenso)

Allegati

- autodichiarazione da presentare al Comune su apposito modulo
- attestazioni del professionista abilitato, anche per raccomandata con avviso di ricevimento
- relazione tecnica con data certa, con firma del tecnico abilitato il quale assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono stati eseguiti nel rispetto delle norme edilizie e anche di quelle di sicurezza e igienico-sanitarie
- elaborati progettuali opportuni
- dati anagrafici dell'impresa, del progettista e del direttore dei lavori
- DURC
- atti di assenso

Attività edilizia soggetta a DIA(Denuncia di Inizio Attività)

Caratteristiche
interventi edilizi minori, con facoltà per l'interessato di chiedere alternativamente il permesso di costruire per gli interventi non compresi nei punti precedenti.
Per il suo rilascio sono necessari 60 giorni dalla presentazione della domanda

Riferimenti normativi
articolo 22, commi 1 e 2, del D.P.R. 380/2001

Interventi edilizi

- interventi di restauro e risanamento conservativo
- interventi di ristrutturazione edilizia senza ampliamenti volumetrici
- impianti sportivi senza creazione di volumetrie
- norme straordinarie regionali sui piani casa per le addizioni volumetriche
- parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato
- mutamenti di destinazione d'uso
- eliminazione barriere architettoniche, che incidono sull'edificio
- movimenti di terra non legati ad attività agricole
- installazione di pannelli solari/fotovoltaici a servizio degli edifici da realizzare all'interno dei centri storici
- 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

Costi da sostenere
è necessario sostenere il pagamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)

Sanzioni
sono previste solo quelle amministrative e non pecuniarie

Validità
3 anni; la realizzazione della parte non ultimata è subordinata a nuova denuncia.

Allegati

- denuncia del proprietario dell'immobile, almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, da presentare allo sportello unico
- dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie
- elaborati progettuali opportuni
- documentazione prevista per la SCIA

Attività edilizia soggetta a super-DIA

Caratteristiche
interventi edilizi maggiori, per i quali si può ricorrere alla DIA in via alternativa o sostitutiva rispetto al permesso di costruire e per i vari piani casa regionali relativi a demolizioni e ricostruzioni non fedeli.

Riferimenti normativi
artt. 22 e 23 del T.U. D.P.R. 380/2001 e art. 5, c.2, lett. c, D.L. 70/2011

Interventi edilizi

- ristrutturazioni edilizie con un ampliamento volumetrico, un aumento di unità immobiliari, modifiche della sagoma, dei prospetti
- nuove costruzioni in esecuzione di strumenti generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche
- interventi di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi, contenenti previsioni di dettaglio
- interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche

Costi da sostenere
è necessario versare il contributo di costruzione

Sanzioni
sono previste sanzioni amministrative e penali

Validità
3 anni

Vincoli
la realizzazione di interventi soggetti alla super-DIA per immobili sottoposti a vincolo storico-artistico o paesaggistico-ambientale è soggetta al rilascio delle autorizzazioni richieste (atti di assenso)

Allegati

- denuncia del proprietario dell'immobile, almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presentata allo sportello unico
- una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie
- elaborati progettuali opportuni
- atti di assenso

Attività edilizia soggetta a permesso di costruire

Caratteristiche
interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio. NB: in mancanza di vincoli vige il silenzio-assenso (come previsto dal Decreto Sviluppo 2011 – D.L. 70/2011)

Riferimenti normativi
artt. 10 e 21 del D.P.R. 380/2001 – D.L. 70/2011

Interventi edilizi

- nuove costruzioni
- demolizioni e ricostruzioni con sagoma differente a quella preesistente
- opere di ristrutturazione urbanistica
- opere di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, ampliamenti volumetrici, modifiche della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso

Costi da sostenere
è necessario sostenere il pagamento del contributo di costruzione (versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione)

Validità
il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo e quello di ultimazione 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 o, in alternativa, bisogna richiedere un nuovo permesso

Vincoli
nel caso di immobili vincolati i termini per il silenzio-assenso partono dal momento in cui viene acquisto il relativo nulla osta

Allegati

- domanda per il rilascio del permesso di costruire
- dichiarazione del titolo di legittimazione
- elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio
- dichiarazione del progettista che assevera il progetto agli strumenti urbanistici locali, alla disciplina edilizia nazionale e regionale, con riferimento esplicito alle norme antisismiche, di sicurezza antincendio, igienico-sanitarie ed, eventualmente, anche a quelle di efficienza energetiche e del superamento delle barriere architettoniche

Permesso di costruire gratuito

Riferimenti normativi
articolo 22, comma 7, del D.P.R. 380/2001

Costi da sostenere
Il contributo (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) non è dovuto per:

- opere in zone agricole, comprese le residenze, se il richiedente è imprenditore agricolo a titolo principale e se le opere sono in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore
- ristrutturazioni e ampliamenti non superiori al 20% di edifici unifamiliari
- opere pubbliche
- opere da eseguire a seguito di pubbliche calamità

Sono previste anche riduzioni del contributo concessorio in caso di interventi di edilizia abitativa convenzionata.

Cos'è il Contributo di Costruzione

Si tratta di un importo che va corrisposto al Comune per quasi tutti gli interventi soggetti a DIA, Super-DIA, Permesso di Costruire ed è diviso in due quote.

- Costo di costruzione determinato dalla Regione, da versare in corso d'opera e comunque non oltre 60 giorni dall'ultimazione dei lavori.
- Oneri di urbanizzazione determinati dal Comune sulla base di una tabella parametrizzata fissata dalla Regione, da versare generalmente in forma rateizzata. Essi si dividono in "oneri primari" (relativi a reti fognarie e di distribuzione di acqua, elettricità, gas e telecomunicazioni, strade, verde pubblico e parcheggi) ed "oneri secondari" (relativi a edifici a servizio della comunità, quali scuole, ospedali, mercati, chiese, etc.). Essi possono essere 'compensati', ovvero ridotti o cancellati completamente, dal Committente dell'opera che si impegni a realizzare una parte delle opere di urbanizzazione necessarie (per esempio una fognatura).

Casi di esonero

I casi di esonero o di riduzione dal pagamento del contributo riguardano interventi relativi all'abitazione principale, agli edifici in zone agricole (utili alla conduzione del fondo o a residenza dell'agricoltore), ristrutturazioni ed ampliamenti in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari, opere previste in caso di pubbliche calamità, opere per l'installazione di impianti per fonti rinnovabili di energia, interventi di edilizia abitativa convenzionata, interventi contro i rischi sismici, cessione di aree in cambio di diritti edificatori.

Cos'è il Certificato di Agibilità

Il Certificato di Agibilità attesta che nell'edificio è garantito il rispetto di parametri che rendono possibile abitare i locali (ad esempio l'altezza media dei soffitti o il rapporto tra superficie finestrata e superficie del pavimento), la sicurezza statica, il rispetto delle norme antincendio ed igienico-sanitarie e la conformità ed il risparmio energetico.

Come richiedere il Certificato di Agibilità

La richiesta va presentata ai nuovi Sportelli Unici dell'edilizia o all'Ufficio Tecnico comunale e deve essere corredata dalla ricevuta di accatastamento dell'edificio, dalla dichiarazione di conformità dell'opera al progetto, dalla conformità dell'opera alle norme per il superamento delle barriere architettoniche (nei casi previsti dalla normativa), dalla dichiarazione di conformità degli impianti alla regola dell'arte ed eventualmente dal certificato di collaudo statico e dalla rispondenza alle norme antisismiche.

Sanzioni

La mancata presentazione della richiesta di agibilità comporta una sanzione pecuniaria per il committente cha va da 77 euro a 464 euro.

Inoltre, in caso di difformità tali da rendere l'immobile inutilizzabile da parte delle persone disabili è prevista un'ammenda da 5.164 euro a 25.822 euro, oltre la sospensione dagli Albi Professionali da 1 a 6 mesi, per progettista, direttore dei lavori, responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità e collaudatore.