

MARIO DI NICOLA

# FORMULARIO GENERALE dell'EDILIZIA

Il Consiglio dei Ministri, con il decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 110, del 13 maggio 2011 <sup>(1)</sup>, ha approvato le norme del cosiddetto “Decreto sviluppo”. Il provvedimento è volto, in buona parte, allo snellimento delle procedure edilizie e all'introduzione di alcune novità in ambito procedurale.

Nel dettaglio, per lo snellimento e la liberalizzazione delle procedure nel settore delle costruzioni private sono state apportate le seguenti modifiche:

- viene introdotto l'istituto del “silenzio assenso” per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli:
  - ambientali;
  - paesaggistici;
  - culturali;
- l'estensione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) agli interventi edilizi precedentemente compiuti con denuncia di inizio attività (DIA);
- la tipizzazione di un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi come la “cessione di cubatura”;
- la registrazione dei contratti di compravendita immobiliare assorbe l'obbligo di comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza;
- per gli edifici adibiti a civile abitazione l'autocertificazione asseverata da un tecnico abilitato sostituisce la cosiddetta relazione “acustica”;
- i Comuni sono obbligati a pubblicare sul proprio sito istituzionale gli allegati tecnici agli strumenti urbanistici;
- la procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) viene esclusa per gli strumenti attuativi di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica;
- introduzione di una forma di mini condono edilizio gratuito, attraverso la “tolleranza di cantiere” del 2% (due per cento) su:
  - altezza;
  - distacchi;
  - cubatura;
  - superficie coperta;

Di seguito si riportano i capitoli del **Formulario generale dell'edilizia** che, a seguito dell'entrata in vigore del citato decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, sono stati aggiornati dalle nuove disposizioni normative.

---

<sup>(1)</sup> Il decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 è in vigore dal 14 maggio 2011.

## 9 - Interventi subordinati a Segnalazione certificata inizio attività

Con la segnalazione certificata di inizio attività, di cui alla legge 30 luglio 2010, n. 122 “*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica*”, come modificata dall’articolo 5, comma 2, lettera b), decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, potranno essere realizzate, qualora non siano interessate da specifici vincoli di natura ambientale, paesaggistica o culturale, le seguenti opere:

- Varianti a Permessi di costruire 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 prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
- Le varianti a permessi di costruire che non:
  - incidono sui parametri urbanistici;
  - incidono sulle volumetrie;
  - modificano la destinazione d'uso;
  - modificano la categoria edilizia;
  - alterano la sagoma dell'edificio;
  - violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
- La segnalazione certificata inizio attività costituisce parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e può essere presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, ai fini:
  - dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia;
  - del rilascio del certificato di agibilità.

L’attività oggetto della segnalazione certificata può essere iniziata dalla data della sua presentazione all’amministrazione competente. Può essere presentata anche a mezzo posta raccomandata con avviso di ricevimento. In tal caso la segnalazione si considera presentata al momento della ricezione da parte dell’amministrazione.

La segnalazione certificata di inizio attività non può essere applicata nei casi in cui sussistano:

- vincoli ambientali;
- vincoli paesaggistici;
- vincoli culturali.

Alla segnalazione certificata vanno allegati:

- le dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell’atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti <sup>(2)</sup>;
- le attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati;
- gli elaborati tecnici necessari per consentire tutte le verifiche di competenza dell’amministrazione.

Nei casi in cui la legge prevede l’acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l’esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle:

- autocertificazioni;
- attestazioni;
- asseverazioni;
- certificazioni.

---

<sup>(2)</sup> Previsti negli articoli 46 e 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445;

## 10 - Caratteristiche della Segnalazione certificata inizio attività

La formazione della Segnalazione certificata di inizio attività, di cui alla legge 30 luglio 2010, n. 122 “*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica*”, come modificata dall’articolo 5, comma 2, lettera b), decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, prevede i seguenti adempimenti procedurali:

- La segnalazione certificata di inizio attività viene presentata all’amministrazione competente e, l’attività oggetto della segnalazione medesima, può essere iniziata già dalla data della sua presentazione <sup>(3)</sup>.
- La segnalazione certificata di inizio attività deve contenere tutta la documentazione, autocertificata, prevista dall’articolo 19 della legge 7 agosto 1990, nel testo sostituito dall’articolo 49 della legge 30 luglio 2010, n. 122, e non può essere applicata nei casi in cui sussistano:
  - vincoli ambientali;
  - vincoli paesaggistici;
  - vincoli culturali.
- L’amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla norma di riferimento, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione stessa, adotta motivati provvedimenti, relativi:
  - al divieto di prosecuzione dell’attività;
  - alla rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa <sup>(4)</sup>;
  - a specifiche determinazioni in via di autotutela.
- Decorso il termine per l’adozione dei provvedimenti di divieto di prosecuzione dell’attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, all’amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per <sup>(5)</sup>:
  - il patrimonio artistico e culturale;
  - l’ambiente;
  - la salute;
  - la sicurezza pubblica;
  - la difesa nazionale.
- 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 previsti dalla norma di riferimento <sup>(6)</sup>, è punito con la reclusione da uno a tre anni.
- È fatta salva l’applicazione delle disposizioni di cui al comma 6 <sup>(7)</sup>, articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 “*Nuove norme sul procedimento amministrativo*”, restano

---

<sup>(3)</sup> La segnalazione, corredata dalle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata a mezzo posta raccomandata con avviso di ricevimento. In tal caso la segnalazione si considera presentata al momento della ricezione da parte dell’amministrazione.

<sup>(4)</sup> Salvo che, ove ciò sia possibile, l’interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività e i suoi effetti entro un termine fissato all’amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni.

<sup>(5)</sup> Previo motivato accertamento dell’impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell’attività dei privati alla normativa vigente.

<sup>(6)</sup> Ove il fatto non costituisca più grave reato.

<sup>(7)</sup> 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

altresì ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dalle relative leggi regionali.

### 33 - Istruttoria delle pratiche

Lo sportello unico comunica entro **dieci giorni** al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

L'esame delle domande si svolge secondo l'**ordine cronologico** di presentazione.

Entro **sessanta giorni** dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento:

- cura l'istruttoria;
- acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente;
- 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.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di sessanta giorni, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni.

L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni.

La richiesta di modifiche sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine dei sessanta giorni.

Il termine di sessanta giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro **trenta** giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta <sup>(8)</sup>, ovvero dall'esito della conferenza di servizi. Tale termine <sup>(9)</sup> è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda <sup>(10)</sup>. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

---

*l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1 è punito con la reclusione da uno a tre anni.*

<sup>(8)</sup> *Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, 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.*

<sup>(9)</sup> *Il termine di cui al primo periodo del comma 6 dell'art. 20 DPR n. 380/2001.*

<sup>(10)</sup> *Ai sensi dell'articolo 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni.*

Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

I termini di cui ai commi 3 <sup>(11)</sup> e 5 <sup>(12)</sup> dell'articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 sono raddoppiati per i comuni con più di 100.000 abitanti, nonché per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il **silenzio-assenso**, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni che seguono <sup>(13)</sup>.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine per l'adozione del provvedimento finale decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia prodotto dall'interessato, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi <sup>(14)</sup>. Il termine per l'adozione del provvedimento finale decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7 <sup>(15)</sup> del DPR n. 380/2001, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedurali.

---

<sup>(11)</sup> Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, secondo quanto previsto all'articolo 5, commi 3 e 4 del DPR n. 380/2001, 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.

<sup>(12)</sup> Il termine di cui al comma 3 del DPR n. 380/2001 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

<sup>(13)</sup> Di cui ai commi 9 e 10 dell'art. 20 DPR n. 380/2001.

<sup>(14)</sup> Di cui all'articolo 5, comma 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

<sup>(15)</sup> 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.

Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni prodotte per la presentazione della domanda per il rilascio del permesso di costruire, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti ivi previsti, è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Riferimenti normativi:

- d.l. 13 maggio 2011, n. 70 - Semestre europeo. Prime disposizioni urgenti per l'economia;
- d.P.R. 9 luglio 2010, n. 139 - Regolamento autorizzazione paesaggistica semplificata;
- d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128 - Modifiche norme ambientali;
- legge 30 luglio 2010, n. 122 - Segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.);
- legge 22 maggio 2010, n. 73 - Comunicazione inizio lavori (C.I.L.);
- legge 26 febbraio 2010, n. 25 - Proroga di termini previsti da disposizioni legislative;
- circolare 11 dicembre 2009 - Entrata in vigore delle norme tecniche per le costruzioni;
- circolare 5 agosto 2009 - Nuove norme tecniche per le costruzioni;
- d.P.C.M. 16 luglio 2009 - Piano nazionale di edilizia abitativa;
- d.m. 26 giugno 2009 - Linee guida certificazione energetica degli edifici;
- d.P.R. 2 aprile 2009, n. 59 - Regolamento sul rendimento energetico in edilizia;
- d.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 - Sicurezza nei luoghi di lavoro;
- d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 - Regolamento installazione impianti;
- d.lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 - Modifiche alle norme ambientali;
- d.m. 14 gennaio 2008 - Nuove norme tecniche per le costruzioni;
- d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 - Modif. rendimento energetico nell'edilizia;
- d.lgs. 25 luglio 2006, n. 257 - Rischi esposizione amianto;
- d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico dell'edilizia;
- d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 - Limiti inderogabili densità edilizia, altezza e distanze;
- leggi specifiche regionali;
- norme e regolamenti comunali.

## **45 - Permesso di costruire in sanatoria**

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 31, comma 1 (*novanta giorni*), articolo 33, comma 1 (*congruo termine stabilito da dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza*), articolo 34, comma 1 (*congruo termine stabilito da dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza*) DPR n. 380/2001, 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.

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 per il rilascio del permesso di costruire di cui all'articolo 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente.

Se l'intervento è stato realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia sulla richiesta di permesso in sanatoria, con adeguata motivazione, entro sessanta giorni.

Trascorsi inutilmente sessanta giorni dalla richiesta di permesso in sanatoria, la medesima si intende rifiutata.

Non si ha parziale la difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% (*due per cento*) delle misure progettuali <sup>(16)</sup>.

Riferimenti normativi:

- d.l. 13 maggio 2011, n. 70 - Semestre europeo. Prime disposizioni urgenti per l'economia;
- d.P.R. 9 luglio 2010, n. 139 - Regolamento autorizzazione paesaggistica semplificata;
- d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128 - Modifiche norme ambientali;
- legge 30 luglio 2010, n. 122 - Segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.);
- legge 22 maggio 2010, n. 73 - Comunicazione inizio lavori (C.I.L.);
- legge 26 febbraio 2010, n. 25 - Proroga di termini previsti da disposizioni legislative;
- circolare 11 dicembre 2009 - Entrata in vigore delle norme tecniche per le costruzioni;
- circolare 5 agosto 2009 - Nuove norme tecniche per le costruzioni;
- d.P.C.M. 16 luglio 2009 - Piano nazionale di edilizia abitativa;
- d.m. 26 giugno 2009 - Linee guida certificazione energetica degli edifici;
- d.P.R. 2 aprile 2009, n. 59 - Regolamento sul rendimento energetico in edilizia;
- d.lgs. 16 marzo 2009, n. 30 - Protezione acque sotterranee dall'inquinamento;
- d.lsg. 9 aprile 2008, n. 81 - Sicurezza nei luoghi di lavoro;
- d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 - Regolamento installazione impianti;
- d.lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 - Modifiche alle norme ambientali;
- d.m. 14 gennaio 2008 - Nuove norme tecniche per le costruzioni;
- d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 - Modif. rendimento energetico nell'edilizia;
- d.lgs. 25 luglio 2006, n. 257 - Rischi esposizione amianto;
- d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- legge 24 novembre 2003, n. 326, art. 32 - Terzo condono edilizio;
- d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico dell'edilizia;
- legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39 - Secondo condono edilizio;
- legge 28 febbraio 1985, n. 47 - Sanatoria delle opere edilizie;
- d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 - Limiti inderogabili densità edilizia, altezza e distanze;
- leggi specifiche regionali;
- norme e regolamenti comunali.

## 49 - Silenzio-assenso

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alle procedure previste dall'articolo 20 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il **silenzio-assenso**, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli:

- ambientali;
- paesaggistici;
- culturali.

---

<sup>(16)</sup> *Comma introdotto dall'articolo 5, comma 2, lettera a), decreto-legge n. 70 del 2011.*

Riferimenti normativi:

- d.l. 13 maggio 2011, n. 70 - Semestre europeo. Prime disposizioni urgenti per l'economia;
- d.P.R. 9 luglio 2010, n. 139 - Regolamento autorizzazione paesaggistica semplificata;
- d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128 - Modifiche norme ambientali;
- legge 26 febbraio 2010, n. 25 - Proroga di termini previsti da disposizioni legislative;
- circolare 11 dicembre 2009 - Entrata in vigore delle norme tecniche per le costruzioni;
- circolare 5 agosto 2009 - Nuove norme tecniche per le costruzioni;
- d.P.C.M. 16 luglio 2009 - Piano nazionale di edilizia abitativa;
- d.m. 26 giugno 2009 - Linee guida certificazione energetica degli edifici;
- d.P.R. 2 aprile 2009, n. 59 - Regolamento sul rendimento energetico in edilizia;
- d.lsg. 9 aprile 2008, n. 81 - Sicurezza nei luoghi di lavoro;
- d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 - Regolamento installazione impianti;
- d.lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 - Modifiche alle norme ambientali;
- d.m. 14 gennaio 2008 - Nuove norme tecniche per le costruzioni;
- d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 - Modif. rendimento energetico nell'edilizia;
- d.lgs. 25 luglio 2006, n. 257 - Rischi esposizione amianto;
- d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico dell'edilizia;
- d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 - Limiti inderogabili densità edilizia, altezza e distanze;
- leggi specifiche regionali;
- norme e regolamenti comunali.

## 52 - Segnalazione certificata inizio attività

La procedura di formazione della Segnalazione certificata di inizio attività, prevede i seguenti adempimenti:

- presentazione della segnalazione certificata di inizio attività all'amministrazione competente;
- l'attività oggetto della segnalazione medesima, può essere iniziata già dalla data di presentazione all'amministrazione competente;
- la segnalazione certificata di inizio attività deve contenere tutta la documentazione, autocertificata, prevista dall'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, nel testo sostituito dall'articolo 49 della legge 30 luglio 2010, n. 122;
- l'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla norma di riferimento, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione stessa, adotta motivati provvedimenti di:
  - divieto di prosecuzione dell'attività;
  - rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa <sup>(17)</sup>;
  - specifiche determinazioni in via di autotutela;
- decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per <sup>(18)</sup>:

---

<sup>(17)</sup> salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività e i suoi effetti entro un termine fissato all'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni.

<sup>(18)</sup> Previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

- il patrimonio artistico e culturale;
  - l'ambiente;
  - la salute;
  - la sicurezza pubblica;
  - la difesa nazionale.
- per le dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività, che dichiarano o attestano falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti previsti dalla norma di riferimento, viene applicata la sanzione penale, che prevede la reclusione da uno a tre anni.

Riferimenti normativi:

- d.l. 13 maggio 2011, n. 70 - Semestre europeo. Prime disposizioni urgenti per l'economia;
- d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128 - Modifiche norme ambientali;
- legge 30 luglio 2010, n. 122 - Segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.);
- circolare 11 dicembre 2009 - Entrata in vigore delle norme tecniche per le costruzioni;
- circolare 5 agosto 2009 - Nuove norme tecniche per le costruzioni;
- d.P.C.M. 16 luglio 2009 - Piano nazionale di edilizia abitativa;
- d.m. 26 giugno 2009 - Linee guida certificazione energetica degli edifici;
- d.P.R. 2 aprile 2009, n. 59 - Regolamento sul rendimento energetico in edilizia;
- d.lsg. 9 aprile 2008, n. 81 - Sicurezza nei luoghi di lavoro;
- d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 - Regolamento installazione impianti;
- d.lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 - Modifiche alle norme ambientali;
- d.m. 14 gennaio 2008 - Nuove norme tecniche per le costruzioni;
- d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 - Modif. rendimento energetico nell'edilizia;
- d.lgs. 25 luglio 2006, n. 257 - Rischi esposizione amianto;
- d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico dell'edilizia;
- d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 - Limiti inderogabili densità edilizia, altezza e distanze;
- leggi specifiche regionali;
- norme e regolamenti comunali.

## 91 - Opere soggette a Permesso di costruire

L'accertamento di opere soggette a permesso di costruire, avviene mediante sopralluogo tecnico effettuato da personale del competente ufficio comunale, mediante riscontro sia visivo che da misurazioni, di quanto eseguito con gli elaborati tecnico progettuali allegati al relativo permesso di costruire.

Sono da verificare anche le eventuali prescrizioni imposte con l'atto abilitativo.

Il verbale di accertamento valuterà il rispetto di quanto autorizzato, compreso il margine di tolleranza legale, **previsto pari al 2%, salvo** diverse disposizione da parte delle leggi regionali e/o da regolamenti locali.

Valuterà inoltre le difformità che non incidono negativamente e che possono rientrare nella variante in corso d'opera o finale.

Per le opere realizzate abusivamente, in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, viene ordinata l'immediata sospensione dei lavori, da notificare a tutti i responsabili o comunque coinvolti nell'abuso e trasmettendone copia all'Autorità Giudiziaria competente per territorio ed alle forze dell'ordine.

Per le opere non sanabili ai sensi delle vigenti norme in materia, viene ordinata la demolizione ed il ripristino stato, anch'essa da notificare a tutti i responsabili o comunque

coinvolti nell'abuso e trasmettendone copia all'Autorità Giudiziaria competente per territorio ed alle forze dell'ordine.

Riferimenti normativi:

- d.l. 13 maggio 2011, n. 70 - Semestre europeo. Prime disposizioni urgenti per l'economia;
- d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128 - Modifiche norme ambientali;
- legge 30 luglio 2010, n. 122 - Segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.);
- circolare 11 dicembre 2009 - Entrata in vigore delle norme tecniche per le costruzioni;
- circolare 5 agosto 2009 - Nuove norme tecniche per le costruzioni;
- d.P.C.M. 16 luglio 2009 - Piano nazionale di edilizia abitativa;
- d.m. 26 giugno 2009 - Linee guida certificazione energetica degli edifici;
- d.P.R. 2 aprile 2009, n. 59 - Regolamento sul rendimento energetico in edilizia;
- d.lsg. 9 aprile 2008, n. 81 - Sicurezza nei luoghi di lavoro;
- d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 - Regolamento installazione impianti;
- d.lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 - Modifiche alle norme ambientali;
- d.m. 14 gennaio 2008 - Nuove norme tecniche per le costruzioni;
- d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 - Modif. rendimento energetico nell'edilizia;
- d.lgs. 25 luglio 2006, n. 257 - Rischi esposizione amianto;
- d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico dell'edilizia;
- d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 - Limiti inderogabili densità edilizia, altezza e distanze;
- leggi specifiche regionali;
- norme e regolamenti comunali.

### **116.1 - Piano casa <sup>(19)</sup>**

La progettazione di un intervento di ristrutturazione, mediante la demolizione e la ricostruzione di un edificio esistente, rappresenta la definizione delle esigenze del committente in relazione alle caratteristiche fisiche ed urbanistiche dell'area oggetto di intervento (*lotto edificabile*) e dell'edificio esistente.

Le caratteristiche fisiche sono rappresentate dall'orografia dell'area, dalla forma, dalla presenza di elementi vincolanti, quali alberi, fossati, tralicci, sottoservizi, ecc.

Le caratteristiche urbanistiche invece sono rappresentate dagli elementi normativi e limitativi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti per l'area di progetto, quali: indice territoriale, indice di fabbricabilità fondiaria, distanze dai confini, altezze degli edifici, vincoli sulle destinazioni e, nel caso di sopraelevazioni, ovviamente bisogna considerare anche la superficie o la volumetria dell'edificio esistente, da sommare a quelle di intervento, per la verifica ed il rispetto degli standards urbanistici.

A ciò vanno aggiunte le norme igienico-sanitarie, ambientali, di sicurezza, antisismiche e di tutela.

Riferimenti normativi:

- d.l. 13 maggio 2011, n. 70 - Semestre europeo. Prime disposizioni urgenti per l'economia;
- d.P.R. 9 luglio 2010, n. 139 - Regolamento autorizzazione paesaggistica semplificata;
- d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128 - Modifiche norme ambientali;
- legge 30 luglio 2010, n. 122 - Segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.);
- circolare 11 dicembre 2009 - Entrata in vigore delle norme tecniche per le costruzioni;

---

<sup>(19)</sup> Con le modifiche introdotte dai commi 9, 10, 11, 12 e 14, dall'articolo 5 del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 "Semestre europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia", pubblicato sulla GU n. 110 del 13 maggio 2011.

- circolare 5 agosto 2009 - Nuove norme tecniche per le costruzioni;
- d.P.C.M. 16 luglio 2009 - Piano nazionale di edilizia abitativa;
- d.m. 26 giugno 2009 - Linee guida certificazione energetica degli edifici;
- d.P.R. 2 aprile 2009, n. 59 - Regolamento sul rendimento energetico in edilizia;
- d.lsg. 9 aprile 2008, n. 81 - Sicurezza nei luoghi di lavoro;
- d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 - Regolamento installazione impianti;
- d.lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 - Modifiche alle norme ambientali;
- d.m. 14 gennaio 2008 - Nuove norme tecniche per le costruzioni;
- d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 - Modif. rendimento energetico nell'edilizia;
- d.lgs. 25 luglio 2006, n. 257 - Rischi esposizione amianto;
- d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico dell'edilizia;
- d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 - Limiti inderogabili densità edilizia, altezza e distanze;
- leggi specifiche regionali;
- norme e regolamenti comunali.