

MARIO DI NICOLA

FORMULARIO GENERALE dell'EDILIZIA

Con legge 12 luglio 2011, n. 106, recante “*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 - Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia*”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 160, del 12 luglio 2011 ⁽¹⁾, sono state approvate 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 tecnico-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 trasferimento 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 della V Edizione 2011 del **Formulario generale dell'edilizia** che, a seguito dell'entrata in vigore del “*decreto sviluppo*”, di cui alla citata legge 12 luglio 2011, n. 106, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, sono stati aggiornati alle nuove disposizioni normative.

⁽¹⁾ Il decreto legge n. 70/2011 è entrato in vigore in data 14 maggio 2011, mentre il provvedimento di conversione in legge è entrato in vigore in data 13 luglio 2011.

4 - Caratteristiche del Permesso di costruire

- Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
- In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda.
- La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
- A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.
- Il Permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.
- La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.
- Nel Permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
- Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo.
- Il termine 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.
- La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo Permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata inizio attività.
- Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
- 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.

9 - Interventi subordinati a Segnalazione certificata inizio attività

Con la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nel testo sostituito dall'articolo 49 della legge 30 luglio 2010, n. 122, come modificato dalla lett. b) e interpretato dalla lett. c), del comma 2, dell' art. 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106, di conversione in legge, con modificazioni, del 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:

▪ **manutenzione straordinaria**

Rientrano tra gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per:

- rinnovare parti anche strutturali degli edifici;
- sostituire parti anche strutturali degli edifici;
- realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e i servizi tecnologici, sempre che con tali interventi non vengano alterati i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non vengano modificate le destinazioni di uso.

▪ **restauro e risanamento conservativo**

Tali interventi comprendono:

- il consolidamento degli elementi costitutivi dell'edificio;
- il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio;
- il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- l'inserimento degli elementi accessori;
- la realizzazione degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- l'eliminazione degli elementi estranei (*superfetazioni*) all'organismo edilizio.

▪ **le varianti a permessi di costruire**

Le varianti ai permessi di costruire non devono:

- incidere sui parametri urbanistici;
- incidere sulle volumetrie;
- modificare la destinazione d'uso;
- cambiare la categoria edilizia;
- alterare la sagoma dell'edificio;
- violare 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 mediante posta con 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 ⁽²⁾;
- 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.

10 - Caratteristiche della Segnalazione certificata inizio attività

La Segnalazione certificata di inizio attività, di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nel testo sostituito dall'articolo 49 della legge 30 luglio 2010, n. 122, come modificato dalla lett. b) e interpretato dalla lett. c), del comma 2, dell' art. 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106, di conversione in legge, con modificazioni, del 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 ⁽³⁾.
- 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, nel testo vigente 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 ⁽⁴⁾;
 - 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 ⁽⁵⁾:

⁽²⁾ Previsti negli articoli 46 e 47 del Testo Unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ 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.

⁽⁵⁾ 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.
- 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 ⁽⁶⁾, è punito con la reclusione da uno a tre anni.
 - È fatta salva l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 6 ⁽⁷⁾, articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo", restano 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

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11 del Testo unico dell'edilizia, va **presentata allo sportello unico per l'edilizia** ⁽⁸⁾ corredata da:

- attestazione concernente il titolo di legittimazione;
- elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio;
- dagli altri documenti previsti dalla parte II, quando ne ricorrano i presupposti.

La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto:

- agli strumenti urbanistici approvati e adottati;
- ai regolamenti edilizi vigenti;
- alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare alle norme:
 - antisismiche;
 - di sicurezza;
 - antincendio;

⁽⁶⁾ Ove il fatto non costituisca più grave reato.

⁽⁷⁾ 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 è punito con la reclusione da uno a tre anni.

⁽⁸⁾ Lo sportello unico per l'edilizia, ai sensi del comma 4-bis, dell'articolo 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni. Ai predetti adempimenti si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

- igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;
- relative all'efficienza energetica.

Lo sportello unico comunica al richiedente, entro **dieci giorni** dal ricevimento della domanda, 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 richieste di permesso di costruire si svolge secondo l'**ordine cronologico** di presentazione.

Entro **sessanta giorni** dalla presentazione della domanda, il responsabile della procedura istruttoria, qualora nominato, ovvero 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 ⁽⁹⁾, ovvero dall'esito della conferenza di servizi. Tale termine ⁽¹⁰⁾ 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 ⁽¹¹⁾. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

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

⁽⁹⁾ 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.

⁽¹⁰⁾ Il termine di cui al primo periodo del comma 6 dell'art. 20 d.P.R. n. 380/2001.

⁽¹¹⁾ Il termine di cui al primo periodo del comma 6 dell'art. 20 d.P.R. n. 380/2001.

I termini di cui ai commi 3 ⁽¹²⁾ e 5 ⁽¹³⁾ dell'articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 sono raddoppiati per:

- comuni con più di 100.000 abitanti;
- 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 ⁽¹⁴⁾.

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 ⁽¹⁵⁾. 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 ⁽¹⁶⁾ del d.P.R. n. 380/2001, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

⁽¹²⁾ 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 d.P.R. 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.

⁽¹³⁾ Il termine di cui al comma 3, articolo 20, del d.P.R. 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.

⁽¹⁴⁾ Il termine di cui al comma 3, articolo 20, del d.P.R. 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.

⁽¹⁵⁾ Di cui all'articolo 5, comma 4 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

⁽¹⁶⁾ 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'art. 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'art. 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 37, del d.P.R. n. 380/2001.

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.

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:

- legge 12 luglio 2011, n. 106 - Conversione, con modificazioni, del decreto legge 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 (SCIA);
- legge 22 maggio 2010, n. 73 - Comunicazione inizio lavori (CIL);
- 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 - Modifiche norme 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*) d.P.R. 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 d.P.R. 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 ⁽¹⁷⁾.

Riferimenti normativi:

- legge 12 luglio 2011, n. 106 - Conversione, con modificazioni, del decreto legge 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 (SCIA);
- legge 22 maggio 2010, n. 73 - Comunicazione inizio lavori (CIL);
- 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.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 - Modifica norme 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 d.P.R. 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

⁽¹⁷⁾ Comma introdotto dall'articolo 5, comma 2, lettera a), del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, in legge 12 luglio 2011, n. 106.

di permesso di costruire si intende formato il **silenzio-assenso**, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli:

- ambientali;
- paesaggistici;
- culturali.

Riferimenti normativi:

- legge 12 luglio 2011, n. 106 - Conversione, con modificazioni, del decreto legge 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 – Modifiche norme 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 ⁽¹⁸⁾;
- 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, n. 241, nel testo sostituito dall’articolo 49 della legge 30 luglio 2010, n. 122, come modificato dalla lett. b) e integrato dalla lett. c), del comma 2, dell’ art. 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70;
- 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;

⁽¹⁸⁾ La presentazione della segnalazione, corredata dalle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, mediante posta con raccomandata con avviso di ricevimento, si considera presentata al momento della ricezione da parte dell’amministrazione, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l’utilizzo esclusivo della modalità telematica.

- rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa ⁽¹⁹⁾;
 - 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 ⁽²⁰⁾:
 - 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:
- legge 12 luglio 2011, n. 106 - Conversione, con modificazioni, del decreto legge 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 - Modifiche norme 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.

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.

⁽¹⁹⁾ 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.

⁽²⁰⁾ Previa motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

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:

- legge 12 luglio 2011, n. 106 - Conversione, con modificazioni, del decreto legge 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 - Modifiche norme rendimento energetico nell'edilizia;
- d.lgs. 25 luglio 2006, n. 257 - Rischio 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.

116.1 - Piano casa ⁽²¹⁾

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, tralici, sottoservizi, ecc.

⁽²¹⁾ 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", convertito con modificazioni in legge 12 luglio 2011, n. 106.

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:

- legge 12 luglio 2011, n. 106 - Conversione, con modificazioni, del decreto legge 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.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 - Modifiche norme 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.

TESTO UNICO DELL'EDILIZIA (*Stralcio*)

di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*”.

Aggiornato e coordinato con legge 12 luglio 2011, n. 106 “Conversione in legge, con modificazione, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia”, pubblicata nella G.U. n. 160 del 12 luglio 2011.

Articolo 5 - Sportello unico per l'edilizia

1. Le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del capo V, Titolo II del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

2. Tale ufficio provvede in particolare:

a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nel testo vigente);

b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;

d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del testo unico.

3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 ⁽²²⁾;

⁽²²⁾ Comma così modificato dall'articolo 5, comma 2, lettera a), del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, in legge 12 luglio 2011, n. 106.

b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

4. L'ufficio cura altresì gli incombeni necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62;

b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;

c) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;

d) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;

e) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24, e 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

f) il parere vincolante della Commissione per la salvaguardia di Venezia, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della legge 16 aprile 1973, n. 171, e successive modificazioni, salvi i casi in cui vi sia stato l'adeguamento al piano comprensoriale previsto dall'articolo 5 della stessa legge, per l'attività edilizia nella laguna veneta, nonché nel territorio dei centri storici di Chioggia e di Sottomarina e nelle isole di Pellestrina, Lido e Sant'Erasmus;

g) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;

h) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;

i) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

4-bis. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni. Ai predetti adempimenti si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica ⁽²³⁾.

⁽²³⁾ Comma aggiunto all'articolo 5, comma 2, lettera a), punto 1-bis) del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, in sede di conversione, con modificazioni, in legge 12 luglio 2011, n. 106.

Articolo 20 (R) - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire ⁽²⁴⁾

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.

2. 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.

3. 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, 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.

4. 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 cui al comma 3, 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 cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

5. Il termine di cui al comma 3 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.

6. 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 di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui all'articolo 5, comma 4. Il termine di cui al primo periodo del presente comma 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, ai sensi dell'articolo 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante

⁽²⁴⁾ Articolo così sostituito dall'articolo 5, comma 2, lettera a), del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, in legge 12 luglio 2011, n. 106.

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

7. I termini di cui ai commi 3 e 5 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.

8. 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 di cui ai commi 9 e 10.

9. 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 di cui al comma 6 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.

10. 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 di cui all'articolo 5, comma 4. Il termine di cui al comma 6 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.

11. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

12. 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.

13. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al comma 1, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma 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.

Articolo 21 (R) - Intervento sostitutivo regionale ⁽²⁵⁾

1. Le regioni, con proprie leggi, determinano forme e modalità per l'eventuale esercizio del potere sostitutivo nei confronti dell'ufficio dell'amministrazione comunale competente per il rilascio del permesso di costruire.

Articolo 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio.

Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

⁽²⁵⁾ Articolo così sostituito dall'articolo 5, comma 2, lettera a), del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, in legge 12 luglio 2011, n. 106.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3, eseguiti in parziale difformità dalla denuncia di inizio attività.

2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali ⁽²⁶⁾.

Art. 59 (L) - Laboratori

1. Agli effetti del presente testo unico sono considerati laboratori ufficiali:

a) i laboratori degli istituti universitari dei politecnici e delle facoltà di ingegneria e delle facoltà o istituti universitari di architettura;

b) il laboratorio di scienza delle costruzioni del centro studi ed esperienze dei servizi antincendi e di protezione civile (Roma);

b-bis) il laboratorio dell'Istituto sperimentale di rete ferroviaria italiana spa;

b-ter) il Centro sperimentale dell'Ente nazionale per le strade (ANAS) di Cesano (Roma), autorizzando lo stesso ad effettuare prove di crash test per le barriere metalliche.

2. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici, può autorizzare con proprio decreto, ai sensi del presente capo, altri laboratori ad effettuare prove su materiali da costruzione, comprese quelle geotecniche su terreni e rocce ⁽²⁷⁾.

3. L'attività dei laboratori, ai fini del presente capo, è servizio di pubblica utilità.

Articolo 82 (L) - Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla sezione prima del presente capo, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, e successive modificazioni, alla sezione prima del presente capo, al regolamento approvato con d.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al decreto del Ministero dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

2. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, nel caso di mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite dall'articolo 7 del d.P.R. 7 gennaio 1956, n. 164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità ⁽²⁸⁾.

⁽²⁶⁾ Comma introdotto dall'articolo 5, comma 2, lettera a), del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, in legge 12 luglio 2011, n. 106.

⁽²⁷⁾ Comma così modificato dall'articolo 5, comma 2, lettera a), del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, in legge 12 luglio 2011, n. 106.

⁽²⁸⁾ Comma così modificato dall'articolo 5, comma 2, lettera a), del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, in legge 12 luglio 2011, n. 106.

3. Alle comunicazioni allo sportello unico dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1, rese ai sensi dell'articolo 22, sono allegata una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma 2 del presente articolo.

4. Il rilascio del permesso di costruire per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, nel rilasciare il certificato di agibilità per le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del permesso di costruire una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

5. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 3. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.

6. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.

7. Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della legge 5 febbraio 1992, n. 104, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate. Essi sono puniti con l'ammenda da 5164 a 25822 euro e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo compreso da uno a sei mesi.

8. I piani di cui all'articolo 32, comma 21, della legge n. 41 del 1986, sono modificati con integrazioni relative all'accessibilità degli spazi urbani, con particolare riferimento all'individuazione e alla realizzazione di percorsi accessibili, all'installazione di semafori acustici per non vedenti, alla rimozione della segnaletica installata in modo da ostacolare la circolazione delle persone handicappate.

9. I comuni adeguano i propri regolamenti edilizi alle disposizioni di cui all'articolo 27 della citata legge n. 118 del 1971, all'articolo 2 del citato regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica n. 384 del 1978, alle disposizioni di cui alla sezione prima del presente capo, e al citato decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236. Le norme dei regolamenti edilizi comunali contrastanti con le disposizioni del presente articolo perdono efficacia.

Omissis...