



CITTÀ DI CORLEONE

IV Settore - Servizio Edilizia Privata Urbanistica e Sanatoria Ufficio Edilizia Privata

CIRCOLARE N. 1 DEL 14.09.2015 SETTORE IV UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: Classificazione delle tipologie procedimentali ammesse rispetto ai possibili interventi edilizi.

IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE

Considerato che, successivamente all'approvazione del PRG, e del regolamento edilizio, la vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia ha registrato innovazioni tanto profonde da delineare un quadro di riferimento fortemente modificato rispetto a quello vigente al momento della formulazione dello strumento urbanistico;

Richiamate le disposizioni normative in materia di urbanistica ed edilizia vigenti nella Regione Sicilia si emette la presente circolare;

Premesso che,

la regione Sicilia, ex dall'art. 14 lett f) dello Statuto, ha nella materia urbanistica competenza esclusiva e che con la l.r. 37/85 ha recepito, in maniera dinamica, e per alcuni articoli in maniera statica, la norma quadro in materia edilizia (L. 47/85) ora abrogata dal T.U. per l'edilizia (DPR 380/2001);

in ambito nazionale l'aspetto più innovativo del suddetto T.U. consiste nella riduzione dei titoli abilitativi a due sole figure: il Permesso di Costruire, la Denuncia di Inizio Attività oltre che la SCIA ;

il Testo unico DPR 380/01, modificato ed integrato col D. lgs. 27-12-2002, n. 301 - che è stato adottato in forza della delega conferita al Governo ai sensi dell'art. 7, commi 1 e 2 della l. n.50/1999, come modificato dall'art. 1 della l. n. 340/2000 contiene: norme primarie (di contenuto sostanziale), norme primarie delegificate (procedimentali e organizzative) divenute regolamentari e norme secondarie (regolamentari) rimaste tali. Il riordino, quindi, attiene a normativa statale già vigente che subisce parziali modifiche per effetto della delegificazione di alcune disposizioni di legge ai sensi del comma 8 dell'art. 20 della legge n. 59/1997;

in base al principio di gerarchia delle fonti, del DPR 380/01, (ad esclusione degli articoli direttamente applicabili relativi alla materia penale -esclusiva competenza dello stato) possono trovare applicazione in Sicilia solo quegli articoli che, in quanto norme primarie, sono trasfusione di norme pregresse recepite precedentemente, per effetto del recepimento dinamico effettuato dal legislatore siciliano, ovvero quelle recepite espressamente dalle varie leggi succedutesi nel tempo nella regione. Per tale stesso motivo non possono essere considerati operanti in Sicilia gli articoli del codice aventi carattere secondario e regolamentare rubricati in detto DPR con la lettera (R);

le definizioni tipologiche degli interventi edilizi di cui all'art. 20 della l.r. 71/78, (indicate con nessun rinvio alla normativa nazionale) prevalgono sulle definizioni di cui all'art. 3 del DPR 380/01 per quanto non compatibili con l'art. 31 della l. 47/85 recepito dinamicamente con la l.r.37/85;

Dato Atto che, con l'art. 14 della legge Reg.le n. 2/2002, è stato recepito nel territorio della Regione Siciliana l'art. 1 commi 6,7,8,9 e 10 della legge n. 443/2001 introducendo la previgente normativa statale sulla denuncia di inizio attività per gli interventi minori e per le opere soggette a concessione;

il comma 6 della legge 443/2001 indicava tra gli interventi minori quelli disciplinati dall'articolo 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'articolo 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, e successive modificazioni.

Come già in premessa anticipato, l'art. 1 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, ha recepito la legge nazionale n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni con la sola eccezione degli articoli ivi espressamente indicati e con sostituzioni, modifiche ed integrazioni. Tra le norme integralmente recepite, l'art. 13, relativo all'accertamento di conformità, altrimenti inteso come sanatoria a regime;

l'art. 36 del testo unico 6 giugno 2001, n. 380 nella versione coordinata aggiornata alla legge 24 novembre 2003, n. 326, ha riformulato l'art. 13 della legge n. 47/85 tra l'altro includendo tra le ipotesi di sanatoria a regime quella degli interventi realizzati "in assenza di denuncia di inizio di attività nell'ipotesi di cui all'art. 22, comma 3°, o in difformità da essa". Il che implica che l'accertamento di conformità, di cui all'art. 13 citato, è oggi disciplinato dall'art. 36 del testo unico n. 380 (in tal senso: TAR Sicilia - Palermo, sezione I n. 334 del 22 marzo 2003) trovando applicazione nella nostra Regione anche l'art. 22 del detto testo unico - attratto nella nuova formulazione dell'art. 13 citato oltre che nel rinvio determinato dal co.6 l. 443/01 citata- che disciplina le ipotesi degli interventi subordinati a denuncia di inizio di attività con i limiti e alle condizioni esplicitate nella circolare 7 agosto 2003, n. 4174 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;

in base a tale ragionamento, (conformemente alle: circ. ARTA 4/04; parere ARTA 19591/2006; parere uff. leg. Reg. Sicilia 280.03.2011), l'art 22 del DPR 380/2001 è, nella sua formulazione attuale, recepito per intero in Sicilia stante che l'intera formulazione dell'articolo è riconducibile a modifiche ed integrazioni di norme nazionali recepite espressamente in Sicilia;

Richiamato che in materia edilizia:

con L. 22 maggio 2010, n. 73, di conversione del D.L. 25 marzo 2010, n. 40, sono state ampliate le fattispecie di "attività edilizia libera", già previste dall'art. 6 del T.U. D.P.R. 380/2001, distinguendo peraltro tra attività "totalmente libere" ed attività soggette a preventiva "comunicazione di inizio lavori";

con l'art. 49, c.4-bis, L. 122/2010, (legge di conversione del D.L. 31 maggio 2010, n. 78), sono state modificate le disposizioni dell'art. 19 della L. 7 agosto 1990, n. 241, inerente la disciplina generale (non solo edilizia) della D.I.A., prevedendo, in luogo della D.I.A. suddetta, un nuovo istituto: la "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (di seguito anche indicata con l'acronimo "S.C.I.A.");

la Denuncia di Inizio Attività, limitatamente al campo edilizio, a livello nazionale non trovava- (nel passato)- la sua fondamento nella disposizione "generale" dell'art. 19 L. 241/1990 (riscritta dall'art. 49, c.4-bis, L. 122/2010), bensì nelle disposizioni specifiche di cui agli artt. 22, (articolo recepito ed applicabile in Sicilia-vedi circ. 4/2004), e 23 del T.U. D.P.R. 380/2001. Tali disposizioni non sono state modificate dall'art. 49, c.4-bis, L. 122/2010 sopra citato, tant'è vero che l'art. 19, L. 241/1990, nel testo previgente al suo quarto comma, faceva salve le disposizioni di legge vigenti che prevedevano termini diversi da quelli previsti nei commi precedenti

per l'inizio attività e per l'adozione da parte dell'amministrazione competente di provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione dei suoi effetti;

in relazione proprio alla specificità della disciplina dettata con riguardo alle D.I.A. in materia edilizia dall'art. 22 del T.U. D.P.R. 380/2001, rispetto alla sopra richiamata disciplina generale della L. 241/1990 (da cui ad esempio discendono i 30gg per l'efficacia della DIA edilizia rispetto ai 20 gg per l'efficacia della DIA in generale), molti Comuni (e in particolare quelli Siciliani), all'indomani dell'entrata in vigore della L.122/2010 avevano sollevato più di un dubbio circa l'applicabilità della S.C.I.A. in materia edilizia, ritenendo ancora applicabile l'istituto della D.I.A. sulla scorta del fatto che la disciplina della SCIA era stata introdotta solo nell'ordinamento generale dalla 241/90 per regolare solo procedimenti inerenti il campo delle attività economiche e commerciali rimanendo ferme le disposizioni particolari della 380/01 sopra richiamate.

Sul punto era, allora, intervenuto il Ministero per la Semplificazione Normativa, con nota del proprio Ufficio legislativo (datata 16 settembre 2010), nota con la quale il Ministero ebbe modo di affermare che la S.C.I.A.:

- si applica a tutti gli interventi edilizi già soggetti a D.I.A.

- non si applica invece agli interventi edilizi soggetti a permesso di costruire e per i quali è consentito, in via alternativa, fare ricorso alla D.I.A. (la cd. Super-D.I.A.) (per i quali pertanto sopravvive l'istituto della D.I.A.).

Neppure l'intervento del Ministero, peraltro, si era rivelato sufficiente a fugare ogni dubbio, in quanto non tutti i Comuni ritenevano, comunque, applicabile la S.C.I.A. in materia edilizia, stante la già richiamata esclusiva competenza in materia, riservata al legislatore siciliano, da parte dello statuto regionale.

Per porre la parola "fine" alla questione sono intervenuti due provvedimenti legislativi (uno regionale ed uno statale):

- il legislatore regionale, con la l.r. 5/2011, all'art. 6, ha recepito con s.m., (e quindi dinamicamente) l'art. 19 della 241/90 (GURS 16 del 11/04/2011) con decorrenza dal 26/04/2011);

- il legislatore nazionale, con il D.L. 13 maggio 2011 n. 70 convertito con legge 12 luglio 2011 n.106 (Decreto per lo sviluppo per il 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011 e nel testo emendato in sede di conversione con decorrenza dal 13 luglio 2011) ha introdotto il comma 6 bis all'art. 19 della legge 241/90 che recita "Nei casi di Scia in materia edilizia, il termine di sessanta giorni di cui al primo periodo del comma 3 e' ridotto a trenta giorni. Fatta salva l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 6, restano altresì ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dalle leggi regionali."

La medesima legge ha aggiunto anche le seguenti altre modifiche rilevanti a proposito di interventi in ambito edilizio: una disposizione di carattere "interpretativo" con la quale viene in sostanza accolta la posizione già espressa dal Ministero per la Semplificazione Normativa; in particolare, con la quale si indicava:

che la S.C.I.A. sostituisce la D.I.A. per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22, c. 1 e c. 2, del T.U. D.P.R. 380/2001;

che troverà, al contrario, ancora applicazione la D.I.A. (o meglio, utilizzando l'espressione adottata nella prassi, la super-DIA) laddove la stessa sia, in base alla normativa statale o regionale, alternativa o sostitutiva rispetto al permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001 o a quelli previsti dalle leggi regionali);

che, comunque, le Regioni con propria legge possono ampliare l'ambito delle fattispecie per le quali si può ricorrere alla D.I.A. in via alternativa o sostitutiva al permesso di costruire (fattispecie alle quali, pertanto, non si applicherà la nuova disciplina in materia di S.C.I.A.);

che nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, la S.C.I.A. non sostituisce gli atti di autorizzazione o nulla osta, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale.

Per quanto sopra premesso sulla base di detta norma interpretativa, gli interventi edilizi ai quali si applica sin dal 31 luglio 2010, data di entrata in vigore della L. 122/2010, la disciplina dettata in tema di S.C.I.A., sono quelli di cui all'art. 22, c.1 e c. 2, T.U. D.P.R. 380/2001 (nei quali vanno ricompresi anche gli interventi indicati dall'art. 137 medesimo T.U.);

una disposizione di carattere "interpretativo" (art. 5, c.2, lett.c) con la quale si è confermato che troverà, al contrario, ancora applicazione la D.I.A. (o meglio quella figura di D.I.A. conosciuta nella prassi come "super-D.I.A.") ove la stessa, in base alla normativa statale o regionale, sia alternativa o sostitutiva al permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001);

una disposizione (art. 5, c.2, lett.b) con la quale è stato ridotto il termine riconosciuto alla amministrazione Comunale per vietare la prosecuzione dell'attività edilizia oggetto di S.C.I.A., da 60 a 30 giorni e con la quale sono state estese alla S.C.I.A. in materia edilizia tutte le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal T.U. D.P.R. 380/2001 (artt. da 27 a 48) e dalle leggi regionali;

una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 5) con la quale è stata introdotta una sorta di "sanatoria edilizia" ex lege per le difformità contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali- limite elevato in Sicilia al 3% il base al contenuto della precedente e più specialistica norma regionale: l.r. 37/85.

Pertanto in sintesi, si deve concludere che, la S.C.I.A. in base all'interpretazione autentica data con l'art 5, c.2 lett.c della l. 106/2011 sostituisce la D.I.A., sin dal 31 luglio 2010, cioè data di entrata in vigore della L. 122/2010, per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22, c.1 e c.2, T.U. D.P.R. 380/2001, mentre troverà, al contrario, ancora applicazione la D.I.A. (o meglio quella figura di D.I.A. conosciuta nella prassi come "super-D.I.A.") ove la stessa, in base alla normativa statale o regionale, sia alternativa o sostitutiva al permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001);

in Sicilia, fermo restando che il parere dell'ente preposto alla tutela del vincolo non potrà essere sostituito da una S.C.I.A., deve ammettersi l'applicazione dell'istituto della S.C.I.A. anche per immobili soggetti a vincoli di tutela storico-artistica o paesaggistica ambientale, purché, per questi ultimi, alla stessa sia allegato il prescritto nulla osta e/o parere favorevole dell'ente preposto alla tutela.

Considerato che,

gli istituti della Denuncia di Inizio Attività, introdotto con il citato art. 14 l.r. 2/2002, e della SCIA introdotta dalla l.r. 5/2011, si sovrappongono, di fatto, alle figure preesistenti in ambito regionale stante la mancata operatività in Sicilia di numerose norme del T.U. per l'edilizia (DPR 380/2001);

risultano quindi coesistere e a tutt'oggi operanti, in ambito regionale, cinque tipi di procedure oltre che la SCIA; Tenuto conto che è necessario oltre che il rispetto di quanto espressamente previsto dalla normativa di settore anche la definizione di un documento che consenta di individuare, per ciascuna tipologia d'intervento, il corrispondente provvedimento e il relativo regime procedurale in modo da fornire a cittadini e tecnici un quadro ricognitivo e riassuntivo dei titoli abilitativi coesistenti in Sicilia nei riguardi dell'attività edilizia in ambito regionale, si da garantire alla cittadinanza un servizio di qualità oltre che di partecipazione ai processi formativi dell'attività amministrativa;

Si individuano le seguenti tipologie di regimi procedurali a cui è soggetta l'attività edilizia:

Concessione Edilizia

(art. 36 L.R. 71/78 – art. 2 l.r. 17/94 – art. 18 l.r. 4/2003)

Obbligatorie prima dell'esecuzione dei seguenti lavori (fatto salvo diverse scelte della committenza in luogo degli altri titoli richiedibili in base ai procedimenti più appresso specificati):

- Interventi di ristrutturazione edilizia (lettera d, comma 1, art.20, L.R. n.71/78);
- Interventi di ristrutturazione urbanistica;
- Ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti;
- Demolizioni e ricostruzioni di edifici;
- Realizzazione di nuovi edifici;
- Varianti a concessioni già rilasciate con esclusione di quelle in c.o.;
- Completamento dei lavori regolarmente assentiti il cui provvedimento è decaduto per decorrenza temporale;
- Mutamento della destinazione d'uso degli edifici o parti di essi che implichi variazione degli standards;
- Opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio in genere;
- Recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, e dei seminterrati degli edifici esistenti. – art. 18 l.r. 4/2003.

La concessione edilizia può essere richiesta anche in sanatoria, ai sensi dell' ex art. 13 della legge n. 47/85 – art. 36 DPR 380/01, per opere già realizzate, quando esse siano conformi agli strumenti urbanistici, sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della domanda.

Per la realizzazione degli interventi edilizi rientranti nel regime Concessorio occorre richiedere apposita concessione edilizia al Comune seconda la modulistica eventualmente predisposta ed inserita nel sito web allegando il progetto delle opere da eseguire a firma di un professionista abilitato alla progettazione, nonché tutti gli atti tecnico/amministrativi e/o abilitativi previsti dalle norme regolamentari.

Denuncia di Inizio Attività Edilizia (art. 14 l.r. 2/2002 elenco di rimando indicato in via esemplificativa ed interventi indicati in art 22 DPR 380/2001 -vedi circ Arta 4/04) 1. (ex co. 1 art 22 DPR 380/01). Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività (a scelta della committenza in luogo della SCIA) gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 (del DPR 380/2001), che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. (ex co, 2 art 22 DPR 380/01). Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività (a scelta della committenza in luogo della SCIA) le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

A titolo esemplificativo e non esaustivo:

Gli interventi edilizi minori, di cui all'art. 4, comma 7 L 493/93, in particolare:

- Manutenzione straordinaria (lettera b, comma 1, art.20, L.R. 71/78);
- Restauro e risanamento conservativo (lettera c, comma 1, art.20, L.R. 71/78);
- Realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo delle aree di pertinenza e/o al piano terra di edifici esistenti;

- Opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- Costruzioni di recinzioni con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui all'art.6 L.R. 37/85, muri di cinta e cancellate;
- Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- Varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violano le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

3. (ex co. 3 art 22 DPR 380/01) In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) cioè gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Altresì sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività:

- I sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici, ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
- Ex art 18 l.r. 4/2003 il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, e dei seminterrati degli edifici esistenti.
- Ristrutturazioni edilizie comprensive della demolizione e ricostruzione con le stesse volumetrie e sagome. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- Interventi di cui al Piano casa ex l.r. 6/2010

Per la realizzazione degli interventi edilizi rientranti nel "regime enunciativo" occorre depositare apposita denuncia di inizio attività al comune al quale il progetto delle opere da eseguire a firma di un professionista abilitato alla progettazione, tutti gli atti tecnico/amministrativi e le dichiarazioni necessarie che attestino o dimostrino la conformità dell'intervento alle norme urbanistiche, sismiche, sanitarie, di sicurezza,

regolamentari ecc. nonché presentare tutti i nulla osta o atti autorizzativi di enti terzi richiesti quali propedeutici dalla legge, il tutto secondo la modulistica eventualmente presente sul sito web del comune.

SCIA Segnalazione Certificata Inizio Attività (art. 6 l.r. 5/2011 e art 5 l. 106/2011

(cd. Decreto per lo sviluppo per il 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011 e nel testo emendato in sede di conversione con decorrenza dal 13 luglio 2011)

Riguarda i seguenti ambiti di applicazione:

Ambito (A) ex art. 22, c.1, T.U. D.P.R. 380/2001:

non siano riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 T.U. D.P.R. 380/2001 ossia a quegli interventi soggetti al permesso di costruire (interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici o, limitatamente alle zone A, mutamento di destinazione d'uso)

che non siano riconducibili all'elenco di cui all'art. 6 T.U. D.P.R. 380/2001 (nel nuovo testo così come riscritto dalla L. 73/2010 di conversione del D.L. 40/2010) ossia agli interventi ad attività "libera" per i quali non è prescritto nessun titolo abilitativo nonché agli interventi ad attività "libera" per i quali è peraltro richiesta la previa comunicazione inizio lavori Pertanto saranno soggetti a S.C.I.A, a titolo esemplificativo, i seguenti interventi:

gli interventi di restauro e risanamento conservativo

i mutamenti d'uso "funzionale" (non quelli di modifica di destinazione d'uso)

gli interventi di manutenzione straordinaria che riguardino parti strutturali dell'edificio (e come tali non rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 6, c.2, del T.U. D.P.R. 380/2001 (relativo all'attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori)

i singoli interventi "strutturali" non costituenti un "insieme sistematico di opere" e quindi non qualificabili come "ristrutturazione edilizia", quali ad esempio:

- il frazionamento di quella che in progetto approvato era un'unica unità in due o più distinte unità (con l'esecuzione di opere minime, esclusivamente "interne", per ottenere la fisica separazione delle unità);

- l'accorpamento di quelle che in progetto approvato erano due o più unità in un'unica unità (con l'esecuzione di opere minime, esclusivamente "interne", per ottenere la fusione fra le unità);

- l'ampliamento di fabbricati all'interno della sagoma esistente che non determini volumi funzionalmente autonomi;

- semplici modifiche prospettiche (ad esempio apertura o chiusura di una o più finestre, di una o più porte).

Ambito (B) ex art. 22, c.2, T.U. D.P.R. 380/2001:

Il ricorso alla S.C.I.A. è, inoltre, previsto per le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Ambito (C) ex art. 137, T.U. D.P.R. 380/2001:

Sono pure soggetti a S.C.I.A. (giusta quanto disposto dall'art. 9, c.1 e c.2, L. 24 marzo 1989, n. 122 così come modificato dall'art. 137 T.U. D.P.R. 380/2001) i seguenti interventi:

realizzazione di parcheggi al piano terra o nel sottosuolo di fabbricati anche in deroga ai vigenti strumenti urbanistici;

realizzazione di parcheggi ad uso esclusivo dei residenti nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato purché non in contrasto con i piani urbani del traffico se adottati;

Per la realizzazione degli interventi edilizi rientranti nel “regime di segnalazione” occorre depositare apposita segnalazione di inizio attività al comune allegando il progetto delle opere da eseguire a firma di un professionista abilitato alla progettazione, tutti gli atti tecnico/amministrativi e le dichiarazioni necessarie che attestino o dimostrino la conformità dell'intervento alle norme urbanistiche, sismiche, sanitarie, di sicurezza, regolamentari ecc. nonché presentare tutti i nulla osta o atti autorizzativi di enti terzi richiesti quali propedeutici dalla legge, il tutto secondo la modulistica eventualmente presente sul sito web del comune.

Autorizzazione edilizia

(art. 5 l.r. 37/85 – art. 20 l.r. 4/2003)

Gli interventi edilizi rientranti nel regime autorizzativo sono i seguenti:

- Manutenzione straordinaria (lettera b, comma 1, art.20, L.R. 71/78 purché non in contrasto con l'art.26 del R.E. vigente);
- Restauro e risanamento conservativo (lettera c, comma 1, art.20, L.R. 71/78 purché non in contrasto con l'art.26 del R.E. vigente);
- Pertinenze o impianti tecnologici a servizio di edifici già esistenti;
- Occupazioni suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- Demolizioni purché non in contrasto con l'art.26 del R.E. vigente);
- Rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- Opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche, ovvero manufatti che non alterino la sagoma dell' edificio (escluse le opere strutturali f.t.);
- Impianto di prefabbricati ad una sola elevazione fuori terra non adibiti ad uso abitativo;
- Escavazione pozzi e per le strutture ad essi connessi;
- Costruzioni di recinzioni con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui all'art.6 L.R. 37/85 (escluse le opere strutturali f.t.);
- Costruzione di strade interpoderali o vicinali (escluse le opere strutturali f.t.) ;
- Opere per l'adeguamento degli edifici alle norme di sicurezza e/o igienico-sanitarie (escluse le opere strutturali f.t.) ;
- Opere necessarie per l'adeguamento degli scarichi degli insediamenti civili esistenti, che non recapitano in pubbliche fognature, alle disposizioni previste dalla legge reg. n. 27/86.

Per la realizzazione degli interventi edilizi rientranti nel “regime autorizzativo” occorre richiedere apposita autorizzazione allegando il progetto delle opere da eseguire a firma di un professionista abilitato alla progettazione, tutti gli atti tecnico/amministrativi e le dichiarazioni necessarie che attestino o dimostrino la conformità dell'intervento alle norme urbanistiche, sismiche, sanitarie, di sicurezza, regolamentari ecc. nonché presentare tutti i nulla osta o atti autorizzativi di enti terzi richiesti quali propedeutici dalla legge, il tutto secondo la modulistica eventualmente presente sul sito web del comune.

Attività soggette a comunicazione
(Art. 9 L.R. 37/85)- (Art. 20 L.R. 4/2003)

Gli interventi edilizi rientranti in tale regime procedurale sono i seguenti:

- Opere interne agli edifici (art.9 L.R. 37/85);
- Manutenzione ordinaria degli edifici industriali (Circ. Ministero LL. PP. n.1918/77).

Per la realizzazione degli interventi edilizi rientranti nel "regime comunicativo" occorre comunicare l'inizio dei lavori al Comune seconda la modulistica eventualmente predisposta e scaricabile presso il sito web del Comune.

Prima di procedere all'esecuzione degli stessi e occorre, altresì, allegare, alla comunicazione, una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato alla progettazione oltre che gli atti tecnico/amministrativi e abilitativi previsti dalle norme regolamentari.

In specifico:

Opere interne (Art. 9 L.R. 37/85)

Non sono soggette a concessioni né autorizzazioni le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobile compresi nelle zone indicate alla lettera a), dell'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fine dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse. Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione dalla sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

Opere interne (Art. 20 L.R. 4/2003)

Chiusura di terrazze di collegamento oppure di terrazze non superiori a mq. 50 e/o copertura di spazi interni (vedi Determina di Settore n.932 del 01 Ottobre 2014) con strutture precarie.

Attività edilizia libera
(art. 6 l.r. 37/85 e.s.m.i.)

Per la realizzazione degli interventi edilizi rientranti nel "regime libero" non occorre alcuna autorizzazione o concessione da parte del Comune e neppure alcuna comunicazione dell'inizio dei lavori da parte degli interessati.

Gli interventi del "regime libero" possono quindi essere eseguiti liberamente e senza alcun preventivo atto di assenso da parte dell'Amministrazione. Gli interventi edilizi rientranti in tale regime procedurale sono i seguenti:

- Ordinaria manutenzione degli edifici (lettera a, comma 1, art.20 L.R. 71/78);
- Recinzione di fondi rustici (escluse le opere strutturali f.t.);
- Strade poderali (escluse le opere strutturali f.t.);
- Opere di giardinaggio (escluse le opere strutturali f.t.);
- Risanamento e sistemazione di suoli agricoli (escluse le opere strutturali f.t.);
- Costruzione di serre (escluse le opere strutturali f.t.);
- Cisterne ed opere connesse interrate;

Opere di smaltimento delle acque piovane (grondaie e pluviali) e opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zona agricola.

Corleone,

Il Responsabile del IV Settore
Arch. Patrizia Amoroso