

Roccastrada 07.09.2011

## **COME CAMBIA L'EDILIZIA PRIVATA**

Il Decreto Sviluppo, convertito con L.106/2011, ha modificato il Testo Unico dell'edilizia, DPR 380/2001 in riferimento al permesso di costruire in silenzio assenso e la L. 241/1990 sul procedimento amministrativo in riferimento alla SCIA in sostituzione della DIA, è stata conseguentemente modificata con L.R. 40/2011, la disciplina regionale in materia rappresentata dalla LRT 01/05 e ss.mm.ii..

Infine si ricorda che a marzo 2011 il D.Lgs 28 ha introdotto la PAS in materia di fonti energetiche rinnovabili.

### **DIA e PERMESSI DI COSTRUIRE depositati DOPO IL 14 MAGGIO 2011**

Per effetto della norma transitoria di cui all'art. 205quinquies della L.R. 1/2005 come modificata dalla L.R. 40/11 alle DIA ed ai Permessi di Costruire depositati successivamente al 14 Maggio, **si devono applicare le nuove disposizioni della Legge Regionale** e pertanto:

**1. le DIA potranno acquisire il valore di SCIA, conservando la medesima numerazione già assegnata, una volta che si sia provveduto agli adempimenti aggiuntivi previsti dalla innovata normativa e sostanzialmente consistenti nella documentazione di inizio lavori, utilizzando la relativa modulistica di inizio lavori pubblicata in rete, ed allegando il DURC della ditta esecutrice (per i lavori che non sono realizzati in economia).**

**2. I Permessi di costruire potranno effettivamente essere soggetti alle nuove decorrenze ed al nuovo regime del silenzio assenso solo se corredati dell'elemento aggiuntivo richiesto dall'innovata normativa e consistente nella dichiarazione del progettista abilitato che assevera la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati oppure 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, igienicosanitarie, alle norme relative all'efficienza energetica, **utilizzando l'apposita sezione della nuova modulistica pubblicata in rete.****

### **Principali modifiche apportate alla L.R. 1/05**

Corso Roma 8, 58036 Roccastrada • Tel. 0564 561111 • Fax 0564 561205  
info@comune.roccastrada.gr.it www.comune.roccastrada.gr.it



## PERMESSO DI COSTRUIRE

1. E' precisata, tra gli interventi soggetti a permesso di costruire, **la Sostituzione edilizia;**
2. **La domanda deve essere accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che assevera la conformità del progetto** agli strumenti urbanistici approvati oppure 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, alle norme relative all'efficienza energetica.
3. Nel caso in cui il Responsabile del Procedimento ritenga che **l'asseverazione del progettista non corrisponda al vero, ne dà notizia all'Autorità Giudiziaria e informa altresì il competente Ordine Professionale.**
4. **Sono precisati i termini procedurali per il rilascio del Permesso e per la formazione del silenzio-assenso (art. 83) , per cui:**
  - a. Nel caso all'istanza siano allegati tutti i Nulla Osta ed Atti di assenso dovuti, l'istruttoria deve essere curata e terminare con la proposta di provvedimento (positiva o negativa) entro **60** giorni. Entro il termine di **30** giorni dalla presentazione dell'istanza possono chiedersi modifiche al progetto, se necessarie per il rilascio del permesso, che devono essere prodotte nei successivi **30** giorni e il termine del Procedimento rimane sospeso fino alla produzione di quanto richiesto. Il termine di **60** gg inoltre può essere interrotto, una volta sola, sempre entro **30 gg** dal ricevimento dell'istanza, per chiedere integrazioni;  
**in tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa;**
  - b. il provvedimento finale deve essere rilasciato entro **30 giorni** dalla proposta di provvedimento oppure entro **40 giorni** in caso di avviso di rigetto (il provvedimento in tal caso potrà essere il diniego o il permesso);
  - c. Il termine di 60giorni è raddoppiato per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento da comunicarsi immediatamente all'interessato (comma 12).
  - d. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo (60+30 giorni salvo interruzioni) ove il comune non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il **silenzio-assenso, ad esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali;**
  - e. La formazione del silenzio assenso è **esclusa nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali, in assenza dei relativi atti**

## Settore 6

Governmento del Territorio, Sviluppo Sostenibile

**autorizzatori, continua a valere la precedente disciplina del silenzio rifiuto.**

### SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA (SCIA)

**1. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia sostituisce la DIA edilizia.**

**2. Gli interventi volti al recupero abitativo dei sottotetti sono ricompresi nella Ristrutturazione edilizia, da assoggettare a SCIA;**

**3. E' precisata la disciplina della SCIA, (art. 84 e 82 L.R. 1/05) per cui:**

**a. Non è prevista la comunicazione di inizio lavori: l'interessato può iniziare i lavori nel giorno di presentazione della SCIA, provvedendo contestualmente ai necessari adempimenti, già previsti nella comunicazione di inizio lavori della DIA.**

**b. La SCIA è inefficace nel caso sia trasmessa in assenza di:**

- ogni preventivo Nulla Osta di Atto di Assenso dovuto;
- il DURC dell'Impresa esecutrice/subentrante;
- osservanza degli obblighi previsti in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro D.lgs 81/08, e L.R. 64/2003 (prevenzione delle cadute dall'alto nei cantieri), quando dovuti;

**c. La SCIA è soggetta a comunicazione di fine lavori/certificazione di conformità, ed Ultimato l'intervento, è prescritto l'obbligo di deposito della ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere o la dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento, pena l'applicazione della **sanzione di €516,00** (art. 137 comma 2 L.R. 1/05);**

**d. La SCIA è efficace per tre anni decorrenti dalla data di presentazione,** con la specifica che, nel caso in cui, entro **trenta giorni** dalla presentazione, sia riscontrata l'assenza della documentazione di cui al comma 2 dell'art. 84 della L.R. 1/05, il comune provvederà a notificare **il divieto di prosecuzione dei lavori e l'ordine di ripristino delle parti poste un essere (comma 6).** In tal caso l'interessato può presentare una nuova SCIA **o rendere idonea quella già presentata.** Nel caso in cui manchi o siano incompleti gli elaborati descrittivi dello stato di fatto e quelli necessari per consentire le verifiche, si provvederà esclusivamente ad assegnare un **termine congruo** per la regolarizzazione della SCIA (comma 7 art. 84); la mancata regolarizzazione nel termine assegnato comporta la **sanzione di €516,00** (art. 137 comma 1 L.R. 1/05);

**e. Permane l'obbligo di deposito di copia del titolo abilitativo in cantiere (comma**

## Settore 6

Governo del Territorio, Sviluppo Sostenibile

9).

### VARIANTI DI CONSISTENZA FINALE ART. 142

**1. Le varianti di consistenza finale non possono più essere depositate per immobili per i quali siano vietati gli interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, così come definita dall'art. 79 comma 2 lett. c L.R. 1/05).**

**2. Pertanto per gli interventi su edifici per i quali il vigente P.R.G. non consente gli interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, attivati successivamente all'entrata in vigore della L.R. 40/2011 (25 Agosto 2011) non sarà più possibile depositare variante di consistenza finale e le eventuali variazioni dovranno comunque essere precedute da nuova SCIA a variante. Tale limitazione non si applica in caso di DIA e Permessi di Costruire i cui procedimenti siano stati attivati prima dell'entrata in vigore della modifica normativa.**

### PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE

Non si ha parziale difformità dal Permesso di Costruire in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 % delle misure progettuali” (art. 139, comma 4 L.R. 1/05).

### DECORRENZA

**Ai permessi di costruire e alle denunce di inizio dell'attività presentati in data anteriore al 14 maggio 2011, si applicano le disposizioni vigenti anteriormente a detta data. (art. 205quinquies L.R. 1/05: disposizioni transitorie).**

## ENERGIA

### **D. Lgs 28/11 Art. 6: Procedura abilitativa semplificata e comunicazione per gli impianti alimentati da energia rinnovabile**

1. Ferme restando le disposizioni tributarie in materia di accisa sull'energia elettrica, per l'attività di costruzione ed esercizio degli impianti alimentati da fonti rinnovabili di cui ai paragrafi 11 e 12 delle linee guida, adottate ai sensi dell'[articolo 12, comma 10, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387](#) si applica la procedura abilitativa semplificata di cui ai commi seguenti.

## Settore 6

Governo del Territorio, Sviluppo Sostenibile

2. Il proprietario dell'immobile o chi abbia la disponibilità sugli immobili interessati dall'impianto e dalle opere connesse presenta al Comune, mediante mezzo cartaceo o in via telematica, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, una dichiarazione accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che attestino la compatibilità del progetto con gli strumenti urbanistici approvati e i regolamenti edilizi vigenti e la non contrarietà agli strumenti urbanistici adottati, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Alla dichiarazione sono allegati gli elaborati tecnici per la connessione redatti dal gestore della rete. Nel caso in cui siano richiesti atti di assenso nelle materie di cui al [comma 4 dell'articolo 20 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), e tali atti non siano allegati alla dichiarazione, devono essere allegati gli elaborati tecnici richiesti dalle norme di settore e si applica il comma 5.

3. Per la procedura abilitativa semplificata si applica, previa deliberazione del Comune e fino alla data di entrata in vigore dei provvedimenti regionali di cui al comma 9, quanto previsto dal comma 10, lettera c), e dal comma 11 dell'articolo 10 del decreto-legge 18 gennaio 1993, n. 8, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 marzo 1993, n. 68.

4. Il Comune, ove entro il termine indicato al comma 2 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite al medesimo comma, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza; è comunque salva la facoltà di ripresentare la dichiarazione, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia. Se il Comune non procede ai sensi del periodo precedente, decorso il termine di trenta giorni dalla data di ricezione della dichiarazione di cui al comma 2, l'attività di costruzione deve ritenersi assentita.

5. Qualora siano necessari atti di assenso, di cui all'ultimo periodo del comma 2, che rientrino nella competenza comunale e non siano allegati alla dichiarazione, il Comune provvede a renderli tempestivamente e, in ogni caso, entro il termine per la conclusione del relativo procedimento fissato ai sensi dell'[articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), e successive modificazioni. Se gli atti di assenso non sono resi entro il termine di cui al periodo precedente, l'interessato può adire i rimedi di tutela di cui all'[articolo 117 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104](#). Qualora l'attività di costruzione e di esercizio degli impianti di cui al comma 1 sia sottoposta ad atti di assenso di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, e tali atti non

## Settore 6

Governo del Territorio, Sviluppo Sostenibile

siano allegati alla dichiarazione, l'amministrazione comunale provvede ad acquisirli d'ufficio ovvero convoca, entro venti giorni dalla presentazione della dichiarazione, una conferenza di servizi ai sensi degli [articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241](#) e successive modificazioni. Il termine di trenta giorni di cui al comma 2 è sospeso fino alla acquisizione degli atti di assenso ovvero fino all'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento ai sensi dell'articolo 14-ter, comma 6-bis, o all'esercizio del potere sostitutivo ai sensi dell'articolo 14-quater, comma 3, della medesima legge 7 agosto 1990, n. 241.

6. La realizzazione dell'intervento deve essere completata entro tre anni dal perfezionamento della procedura abilitativa semplificata ai sensi dei commi 4 o 5. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova dichiarazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

7. La sussistenza del titolo è provata con la copia della dichiarazione da cui risulta la data di ricevimento della dichiarazione stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

8. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che deve essere trasmesso al Comune, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la dichiarazione, nonché ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento catastale.

9. Le Regioni e le Province autonome possono estendere la soglia di applicazione della procedura di cui al comma 1 agli impianti di potenza nominale fino ad 1 MW elettrico, definendo altresì i casi in cui, essendo previste autorizzazioni ambientali o paesaggistiche di competenza di amministrazioni diverse dal Comune, la realizzazione e l'esercizio dell'impianto e delle opere connesse sono assoggettate all'autorizzazione unica di cui all'[articolo 5](#). Le Regioni e le Province autonome stabiliscono altresì le modalità e gli strumenti con i quali i Comuni trasmettono alle stesse Regioni e Province autonome le informazioni sui titoli abilitativi rilasciati, anche per le finalità di cui all'[articolo 16, comma 2](#). Con le medesime modalità di cui al presente comma, le Regioni e le Province autonome prevedono la corresponsione ai Comuni di oneri istruttori commisurati alla potenza dell'impianto.

## Settore 6

Governo del Territorio, Sviluppo Sostenibile

10. I procedimenti pendenti alla data di entrata in vigore del presente decreto legislativo sono regolati dalla previgente disciplina, ferma restando per il proponente la possibilità di optare per la procedura semplificata di cui al presente articolo.

11. La comunicazione relativa alle attività in edilizia libera, di cui ai paragrafi 11 e 12 delle linee guida adottate ai sensi dell'[articolo 12, comma 10, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387](#) continua ad applicarsi, alle stesse condizioni e modalità, agli impianti ivi previsti. Le Regioni e le Province autonome possono estendere il regime della comunicazione di cui al precedente periodo ai progetti di impianti alimentati da fonti rinnovabili con potenza nominale fino a 50 kW, nonché agli impianti fotovoltaici di qualsivoglia potenza da realizzare sugli edifici, fatta salva la disciplina in materia di valutazione di impatto ambientale e di tutela delle risorse idriche.