

## **VADEMECUM PRATICHE EDILIZIE**

### **PERMESSO DI COSTRUIRE**

#### **CHE COS'È:**

- 1) Il **permesso di costruire** è un provvedimento amministrativo richiesto all'autorità comunale e dalla stessa rilasciato, che abilita l'esecuzione di un intervento edilizio in conformità agli strumenti di pianificazione urbanistica ed alla normativa edilizia ed igienico-sanitaria. Il Permesso di costruire, che ha sostituito il precedente istituto della Concessione edilizia, è regolato dalla Legge Regionale 23/85 art. 3 così come modificato dalla L.R. 8/2015.

#### **COME SI FA**

La richiesta di permesso di costruire è inoltrata all'autorità comunale corredata da un progetto - redatto da un professionista abilitato all'esercizio della professione - che descriva compiutamente e dettagliatamente le opere che si intende eseguire e ne attesti la conformità urbanistico/edilizia e la rispondenza ai requisiti normativi tecnici (es. antisismici, acustici, di isolamento termico, ecc.). Qualora l'intervento interessi beni soggetti a particolari tutele (ambientali, architettoniche, artistiche, eccetera) il rilascio del Permesso di costruire è vincolato alla preventiva autorizzazione da parte dell'ente preposto alla tutela del vincolo. I termini di inizio ed ultimazione lavori sono indicati nel permesso di costruire e solitamente l'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dal rilascio del permesso e la costruzione deve essere completata entro tre anni dall'inizio dei lavori. Gli interventi la cui realizzazione è subordinata al preventivo rilascio del permesso di costruire sono indicati nella L.R. 23/85, ma in generale è possibile affermare che le nuove costruzioni e gli interventi di ristrutturazione edilizia od urbanistica di un certo rilievo sono quasi sempre soggetti al rilascio del permesso di costruire.

#### **CHI**

La richiesta di permesso di costruire da presentarsi in bollo è inoltrata all'autorità comunale, in base ai modelli predisposti dall'Ufficio, dai soggetti che hanno titolarità ad effettuare gli interventi edilizi (proprietario, locatario, eccetera) completata da un progetto edilizio redatto da un professionista abilitato all'esercizio della professione.

#### **A chi va inoltrata la richiesta di permesso di costruire?**

La domanda di rilascio di permesso di costruire deve essere inoltrata dai soggetti legittimati all'autorità comunale completa dell'attestazione del titolo di legittimazione e dagli elaborati progettuali illustranti l'intervento edilizio da eseguire.

#### **Il rilascio del permesso di costruire comporta limitazione del diritto di terzi?**

No. Il rilascio del permesso di costruire non comporta alcuna limitazione del diritto di terzi.

### **SCIA**

#### **CHE COS'È**

- 2) La **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** consente di iniziare l'attività immediatamente e senza necessità di attendere la scadenza di alcun termine, a differenza della DIA che prevedeva il decorso del termine di trenta giorni prima di poter avviare l'attività. Essa è stata introdotta dall'articolo 49, comma 4 bis del decreto legge 31 maggio 2010 n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010 n. 122, e art. 10 bis L.R. 23/85, aggiunto dall'art. 6 della L.R. 8/2015, che disciplina la Segnalazione

Certificata di Inizio Attività (SCIA), **sostituendo integralmente la disciplina della Dichiarazione di Inizio Attività (DIA)** contenuta nell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990 n. 241, con l'obiettivo di accelerare e semplificare rispetto alla precedente disciplina. La norma richiede espressamente che alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività siano allegate, tra l'altro, le **attestazioni** di tecnici abilitati, con gli **elaborati progettuali** necessari per consentire le verifiche successive di competenza da parte dell'Amministrazione. Ai sensi del comma 4 *ter* dell'articolo 49 della legge n. 122 del 2010 e art. 10 bis L.R. 23/85, le espressioni “Segnalazione Certificata di Inizio Attività” e “SCIA” sostituiscono, rispettivamente, quelle di “Dichiarazione di Inizio Attività” e “DIA”, “ovunque ricorrano anche come parte di un’espressione più ampia”, sia nelle normative statali che in quelle regionali.

#### **COME SI FA**

Si presenta all'Amministrazione comunale allegando tutti gli **elaborati tecnici e amministrativi** previsti dal regolamento edilizio, comprese le autocertificazioni sostitutive di tutti i pareri o nulla osta necessari, ad esclusione di quello relativo ai vincoli del decreto legislativo n. 24/02 (codice dei beni culturali e del paesaggio).

L'Amministrazione competente esamina la SCIA e, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della segnalazione, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa. Ove è possibile l'interessato provvede a conformare alla normativa vigente la stessa attività e i suoi effetti entro un termine fissato dall'Amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti, all'Amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

#### **CHI**

Il proprietario o chi ne ha titolo può presentare la SCIA, allegando un progetto redatto da un professionista abilitato alla progettazione e la relazione asseverata sulla conformità urbanistica, edilizia, sanitaria e di sicurezza, le autocertificazioni di conformità alla vigente normativa (ad esempio la normativa antisismica, quella antincendio, quella igienico-sanitaria, eccetera).

### **3) Comunicazione Inizio Lavori (C.I.L.)**

#### **Cos'è la C.I.L.?**

La *Comunicazione Inizio Lavori* è una pratica amministrativa che è regolata dall'art. 15 comma. 2 L.R. 23/85 come sostituito dall'art. 9 della L.R. 8/2015.

#### ***Quali sono le opere soggette a C.I.L.?***

La legge specifica che con la C.I.L. si possono fare le opere non riconducibili alla **SCIA** o al Permesso di costruire (art. 10 D.P.R. 380/2001 e L.R. 23/85).

È pertanto richiesta la C.I.L. per:

a) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centottanta giorni;

- b) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
- c) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti;
- d) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
- e) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;
- f) interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali;
- g) muri di cinta e cancellate.

L'avvio dei lavori per l'esecuzione degli interventi è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, da acquisire per il tramite dello sportello unico per l'edilizia, ove costituito.

Limitatamente agli interventi di cui alla lettera a), entro dieci giorni dallo scadere della durata del tempo di permanenza delle opere temporanee, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvenuta rimozione delle opere.

#### **Cosa succede se non si prepara il C.I.L.?**

Il mancato invio della comunicazione comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 4 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Il mancato invio della comunicazione comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa.

#### **A chi si presenta la C.I.L. e chi la prepara?**

Si presenta all'Ufficio Tecnico del Comune (ogni Comune ne *deve* avere uno) a firma di un Tecnico Abilitato alla progettazione (Ingegnere, Architetto, Geometra o Perito) e deve contenere un progetto grafico rappresentante lo stato di fatto e la situazione futura, una relazione tecnica in cui si descrivono nel dettaglio le opere da compiersi e i riferimenti normativi, nazionali e locali, che interessano il provvedimento e la certificazione del fatto che il *progettista si assume la responsabilità* che le opere siano in conformità degli strumenti urbanistici vigenti al tempo dei lavori. In questo modo, la Pubblica Amministrazione scarica la responsabilità della correttezza delle operazioni sul Tecnico Abilitato, che, in tal senso, prende le difese dell'Amministrazione stessa e delle sue leggi. Pertanto la Parcella Professionale richiesta dal tecnico è adeguata alle responsabilità che si assume. Una volta presentata, la C.I.L. si ritiene operativa immediatamente (fa fede la data di protocollo dell'Ufficio Tecnico) e si possono effettuare le opere edilizie.

#### **Allegati obbligatori alla C.I.L.**

- Domanda a firma del Proprietario o avente Ruolo
- Relazione tecnica dettagliata, a firma del progettista
- Elaborati progettuali ante e post operam, a firma del progettista
- Comunicazione Impresa esecutrice e DURC