

**EDILIZIA E LEGISLAZIONE**

**COSA SERVE PER COSTRUIRE**

**CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE E DIA: LEGGI, SENTENZE E MODELLI**

---

**INSERTO SPECIALE**



## I titoli abilitativi delle opere edili: Concessione, autorizzazione e Dia

*Una esposizione organica del quadro normativo*

di

**Donato N. I. Palombella\***

L'esecuzione dei lavori non è più necessariamente subordinata all'ottenimento di un provvedimento da parte della Pa (che abbia i requisiti dell'atto amministrativo), ma anche ad una semplice «auto-dichiarazione» (formale) dell'interessato da cui la possibile differenza, all'interno dei titoli abilitativi, di due distinte categorie: i «provvedimenti emessi dalla Pa» e le «dichiarazioni».

In linea di massima l'argomento riveste principalmente un interesse di ordine «tecnico», in quanto l'attività tesa all'ottenimento delle «autorizzazioni edilizie» rientra prevalentemente nelle competenze di quei professionisti (ingegneri, architetti e geometri) cui normalmente viene demandato il compito di curare gli aspetti e gli adempimenti relativi alla realizzazione delle opere. Tale considerazione, se a prima vista può apparire corretta, a ben guardare appare riduttiva; la materia, infatti, riveste anche delle forti connotazioni giuridiche, oltre che implicazioni di tipo pratico-operativo particolarmente sentite dal mondo imprenditoriale, senza voler trascurare che la problematica è ormai entrata a far parte della nostra

*Gli ultimi anni hanno visto un sostanziale mutamento della materia edilizia, da sempre costituita da norme farraginose e complicate, sovrappostesi nel corso degli anni. Per cercare di fornire una chiave di lettura al fenomeno, che serve da orientamento, si è dato vita ad un ciclo di speciali dedicati alla normativa urbanistica ed ai mutamenti intervenuti negli ultimi anni.*

*Dopo lo speciale sui reati edilizi - pubblicato in «D&G» n. 12/2003 - si propone un inserto sui «titoli abilitativi delle opere» con ciò intendendo l'insieme degli atti in base ai quali è possibile procedere alla realizzazione di interventi edilizi privati (escludendo, quindi, la realizzazione di opere pubbliche): titoli abilitativi, dunque, e non (solo) provvedimenti autorizzativi.*

vita quotidiana (basti pensare che chiunque, prima o poi, si porrà il problema di acquistare un immobile o realizzare delle opere di ristrutturazione).

LA LEGISLAZIONE IN MATERIA DI EDILIZIA  
NELL'ANNO 2001

L'anno 2001 è stato caratterizzato da un'attività legislativa particolarmente intensa nel campo del «governo del territorio», culminata con l'emanazione di tre importanti provvedimenti che hanno letteralmente «ridisegnato» la materia:

1) **Legge Costituzionale 3/2001** (modifiche al titolo V della parte seconda della Costituzione)

2) **Dpr 380/01** (Tu sull'edilizia)

3) **Legge 443/01** (legge Lunardi)

Gli operatori del settore attendevano da tempo un intervento organico che, da un lato, razionalizzasse la normativa - eliminando procedure farraginose e disarti-

colate create nel corso dei decenni (per non dire dei secoli vista la sopravvivenza di norme sorte in epoca monarchica) - e, dall'altro, accogliesse alcune impostazioni date da leggi regionali (che, per esempio, avevano già introdotto, a livello regionale, la cd. «Super Dia» estendendo la Dia alle opere di maggior impatto urbanistico).

Le aspettative non sono state deluse anche se, in verità, la normativa non ha rivestito quel carattere di «innovatività» che molti si attendevano; in particolare, il Testo unico è risultato molto più «conservatore» di quanto non ci si aspettasse.

Purtroppo, il sovrapporsi di due importanti provvedimenti legislativi quali il Tu e la legge Lunardi (peraltro espressione di «forze politiche» diverse: il Dpr 380/01 è un provvedimento voluto dal «Governo Amato II», la legge Lunardi è espressione del «Governo Berlusconi



## Palombella - I titoli abilitativi delle opere edili



Il») ha creato una serie di possibili ostacoli di comprensione e correlati problemi di «armonizzazione». Basti pensare che il Tu parla di «permesso di costruire» ove la Legge lunardi continua ad utilizzare il termine «concessione edilizia». Ma i problemi non sono solo di ordine terminologico. L'entrata in vigore del Dpr 380/01, prevista per il 1° gennaio 2002, è stata rinviata, con una serie di successivi provvedimenti, al 1 luglio 2003; dall'altro canto, la legge Lunardi contiene la delega al Governo - da esercitarsi entro il 31 dicembre 2002 - per l'armonizzazione della legislazione, termine anch'esso prorogato al 30 giugno 2003, quindi in coincidenza con l'entrata in vigore del Tu.

### I PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI ANTECEDENTI ALLA «RIFORMA»

In tema di provvedimenti autorizzativi per la realizzazione di opere edili, occorre partire dal presupposto che, fino all'entrata in vigore della legge 443/01 e del Dpr 380/01, la materia era variamente disciplinata da una serie di norme succedutesi nel tempo:

1) **Legge 1150/42** (legge urbanistica)

2) **Legge 10/1977** (legge Bucalossi)

3) **Legge 457/78** (norme per l'edilizia residenziale)

4) **Legge 47/1985** (norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie)

5) **Legge 493/93** (conversione in legge,

con modificazioni, del Dl 398/93, recante disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia)

6) **Legge 662/96** (legge finanziaria 1997)

7) **Leggi Regionali** (per l'assetto e l'uso del territorio e Regolamenti comunali)

## PIANO DELL'OPERA

### PARTE PRIMA: I TITOLI ABILITATIVI DELLE OPERE EDILI: CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE E DIA

1. La legislazione in materia di edilizia nell'anno 2001
2. I provvedimenti autorizzativi antecedenti alla riforma
3. Concessione edilizia
  - a La concessione edilizia quale provvedimento amministrativo
  - b Decisione 82/2003 del CdS in tema di mancato versamento degli oneri concessori
  - c Gli elementi indispensabili che devono essere indicati nella concessione edilizia
  - d Due interessanti decisioni del CdS in tema di concessione edilizia: 87/2003 e 469/2003
  - e Procedimento per l'ottenimento della concessione edilizia
4. Autorizzazione ad eseguire i lavori
5. La Dia
6. Il responsabile unico del procedimento
7. La legge costituzionale
8. Dpr 380/01 (Tu sull'edilizia)
  - a Sportello unico
  - b Sportello unico per le imprese
  - c Dal punto di vista della struttura interna della Pa
  - d In tema di rapporti col cittadino
  - e I provvedimenti abilitativi
9. Legge 433/2001 (Legge Lunardi)
10. Interventi legislativi in materia di edilizia del 2002
  - a Considerazioni preliminari
11. Il D.Lgs 301/2002
12. Considerazioni finali

### PARTE SECONDA: TABELLE RIEPILOGATIVE

1. Definizioni degli interventi edilizi (articolo 3 Dpr 380/01) p. XI
2. Provvedimenti abilitativi (Dpr 380/01) p. XII
3. Attività edilizia libera (da parte di privati) p. XII
4. Concessione edilizia (Dpr 380/01) p. XIII
5. Denuncia inizio attività (ante riforma) p. XIV
6. Denuncia inizio attività (post riforma) p. XIV
7. Domanda di concessione edilizia p. XV
8. Denuncia inizio attività p. XVI
9. Relazione tecnica asseverata allegata a Dia p. XVI

Tale normativa prevedeva tre fattispecie tipiche:

a) «**Concessione Edilizia**» (che rappresentava la «regola generale»)

b) «**Autorizzazione ad eseguire i lavori**»

c) «**Denuncia di Inizio Attività**» (Dia)

### CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia rappresentava in origine (ed ha continuato a rappresentare fino a pochi anni fa), l'esempio tipico di provvedimento abilitativo necessario per la realizzazione delle opere edili.

All'amministrazione pubblica, infatti, quale responsabile dello sviluppo edilizio in conformità alle norme urbanistiche,

veniva riconosciuto il compito di regolamentare, preventivamente, l'attività edilizia; di conseguenza ogni attività - comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale - era subordinata a concessione da parte del Sindaco.

Introdotta dall'articolo 31 della «vecchia» legge urbanistica 1150/42, la concessione edilizia ha subito, negli anni, varie modifiche, non solo terminologiche (si è infatti passati da «licenza di costruire» a «concessione edilizia» e quindi, recentemente, a «permesso di costruire») ma anche sostanziali, con una serie di provvedimenti succedutesi nel tempo, quali le leggi 765/67; 10/1977; 47/1985 e 662/96 nonché, localmente, con l'intervento dettato dalle leggi regionali.

### Opere soggette a concessione edilizia

a) nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti di edifici

b) interventi di ristrutturazione edilizia

c) interventi di ristrutturazione urbanistica

d) variazione della destinazione d'uso degli edifici con opere che implicino incremento di standards



## Palombella - I titoli abilitativi delle opere edili



e) collocamenti, modificazioni e rimozioni di monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburante

f) opere di urbanizzazione, sistemazione di aree aperte al pubblico

g) impianti sportivi all'aperto, sistemazione e creazione di parchi

h) costruzione di locali nel sottosuolo

i) collocazione di case mobili, case prefabbricate e simili

l) collocamento, modificazione o rimozione di impianti tecnici a carattere pubblico, quali linee elettriche, antenne, opere di irrigazione, impianti di fognatura, rettifiche di corsi d'acqua, ecc.

In relazione a tali opere, ricorre l'obbligo di chiedere ed ottenere una nuova concessione edilizia anche per varianti in corso d'opera.

La concessione edilizia può essere valutata sotto due diversi ma correlati punti di vista: a) quale documento tecnico; b) quale atto amministrativo.

**La concessione edilizia quale documento tecnico.** Può essere considerata come il provvedimento conclusivo di un complesso iter che prende le mosse dall'elaborazione - effettuata da un professionista abilitato - di un progetto edilizio.

Tale progetto viene redatto in conformità alla normativa vigente, alle previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi (Piano regolatore generale - Norme tecniche di attuazione - Piano particolareggiato ecc.) ed al regolamento edilizio; presuppone, inoltre, tutta una serie di «controlli preventivi», di ordine tecnico-amministrativo, effettuati dagli enti abilitati, sulla corrispondenza tra le opere da realizzare e la normativa vigente.

**La concessione edilizia quale provvedimento amministrativo.** È un vero e proprio atto amministrativo definitivo (quindi impugnabile dinanzi al Tar) rilasciato dalla Pa a conclusione dell'iter necessario a valutare la corrispondenza tra la normativa e le opere precisamente indicate nel progetto edilizio.

L'iter amministrativo si apre con la presentazione di apposita domanda tesa all'ottenimento della concessione edilizia, presentata dal titolare di un diritto reale (proprietà, usufrutto, uso, servitù, ecc.) sul bene (area o fabbricato) ovvero dal titolare di un diritto personale compatibile con l'intervento da realizzare (es. rapporto di locazione), purché, in quest'ultimo caso, il diritto sia compatibile con la natura dell'intervento richiesto nella concessione (per esempio, il conduttore potrà chiedere la concessione edilizia per i lavori di adeguamento dell'immobile all'attività commerciale che intende esercitare) - il questo senso si è espresso anche il Tar Veneto, con sentenza 2221/01. Il provvedimento definitivo (ovvero la concessione edilizia) viene rilasciato dal Sindaco (fatti salvi i diritti dei terzi) - generalmente - al proprietario dell'immobile (ovvero al soggetto richiedente) e fissa, in concreto, le modalità esecutive delle opere da realizzare e le «quantità autorizzate» (per esempio: «concessione edilizia per la realizzazione di un complesso per civili abitazioni e negozi, di complessivi 50.000 mc da realizzare in ...»); presuppone, inoltre, la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie nonché del costo di costruzione dell'opera a realizzarsi, commisurato alla cubatura fuori terra dell'immobile.

La concessione edilizia è trasferibile ai successori o aventi causa (acquirenti, eredi, ecc.) mediante semplice domanda di voltura.

Il provvedimento è formalmente emesso dal Sindaco, previa istruttoria da parte del responsabile del procedimento (nominato ai sensi della legge 241/90) e parere (obbligatorio ma non vincolante) della Commissione edilizia comunale (che deve motivare l'eventuale rigetto della domanda di concessione).

Poiché la concessione edilizia è un provvedimento amministrativo, è richiesta, per la sua validità, una serie di requisiti

formali e sostanziali, nonché alcuni «presupposti» (qui pubblicati a titolo esemplificativo a p. XIII).

**Decisione 82/2003 del Consiglio di Stato in tema di mancato versamento degli oneri concessori (pubblicata integralmente sul quotidiano on line «Diritto&Giustizia» del 18 aprile 2003 - ndr).** È stato stabilito l'obbligo, da parte del Comune, di agire tempestivamente per il recupero del credito tramite escussione del fidejussore evitando l'applicazione delle sanzioni pecuniarie a carico dell'esecutore delle opere.

**Gli elementi indispensabili che devono essere indicati nella concessione edilizia.**

1) La data di inizio e di fine lavori

2) il termine per l'inizio dei lavori. Quest'ultimo non può essere superiore ad un anno dalla data del rilascio della concessione. Qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenerne la proroga. Scaduto anche questo termine, dovrà essere richiesta una nuova concessione edilizia.

L'inizio materiale dei lavori deve essere preceduto da una comunicazione formale inviata al competente ufficio comunale (in genere trattasi dell'Ufficio Tecnico Comunale - Ripartizione edilizia residenziale privata o Pubblica, in relazione alla necessità del caso; a seguito dell'auspicata riforma, l'istanza dovrà essere presentata allo Sportello unico dell'edilizia); tale comunicazione indicherà il richiedente, la ditta esecutrice, il progettista, il direttore dei lavori, il calcolatore delle strutture in cemento armato (se presenti).

3) Il termine di ultimazione - entro il quale l'opera deve essere ultimata secondo quanto previsto nel progetto e nella relativa concessione edilizia nonché resa abitabile o agibile - non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori (farà fede, in proposito, la data dell'apposita dichiarazione). Tale termine



## Palombella - I titoli abilitativi delle opere edili



può essere prolungato in considerazione della mole e delle caratteristiche tecnico-costruttive delle opere in relazione a «difficoltà oggettive impreviste» incontrate nella loro esecuzione.

L'abitabilità (o l'agibilità) deve essere certificata dal Sindaco del Comune nel cui territorio il fabbricato si trova, previa ispezione dell'Ufficiale sanitario o di apposito tecnico incaricato (recentemente, anche in tale contesto, sono state introdotte procedure più snelle che rendono possibile una sorta di "autocertificazione" da parte del direttore dei lavori).

Tale certificato deve essere richiesto dal titolare della concessione edilizia e sarà rilasciato a suo favore.

Al pari di un qualsiasi atto amministrativo, anche la concessione edilizia può essere annullata se in contrasto con il pubblico interesse ovvero se rilasciata sulla base di documenti risultati non veritieri; si ricorda, inoltre, che la concessione è sempre rilasciata con la clausola «fatti salvi i diritti di terzi» per cui l'avvenuto rilascio della concessione non costituisce titolo nei confronti dei terzi interessati.

**Due interessanti Decisioni del CdS in tema di concessione edilizia: 87/2003 e 469/2003.**

**Decisione 87/2003 (pubblicata integralmente sul quotidiano on line «Diritto&Giustizia» del 18 aprile 2003 - ndr).** Il CdS ha sostenuto non solo l'obbligo, per il Comune, di procedere al rilascio della concessione, ma anche il risarcimento del danno a favore del privato richiedente cui illegittimamente sia stato negato il rilascio del provvedimento.

Nel caso di specie, il Comune aveva ommesso il rilascio della concessione edilizia costringendo il privato a chiedere l'intervento sostitutivo del Commissario ad acta. Nell'occasione, è stato giustamente rappresentato che al privato doversero essere risarciti i danni derivanti da tale colpevole ritardo.

**Decisione 469/2003 (pubblicata integralmente sul quotidiano on line**

**«Diritto&Giustizia» del 18 aprile 2003 - ndr).** Il CdS ha ribadito che la legittimazione all'impugnativa del provvedimento autorizzativo delle opere non può essere fondata su un interesse generico

ma può essere riconosciuta solo a soggetti stabilmente legati al ristretto ambito territoriale in cui l'opera verrà realizzata. Nel caso di specie, alcuni commercianti avevano impugnato il provvedimento con cui lo Sportello unico aveva autorizzato la realizzazione di una multisala con relativi locali commerciali, sulla base di un loro generico "interesse commerciale" a che l'iniziativa non fosse realizzata.

**Procedimento per l'ottenimento della Concessione edilizia.** L'iter procedimentale per l'ottenimento della concessione edilizia è quasi interamente disciplinato dall'articolo 2.60-62 della legge 662/96 - legge finanziaria 1997 - (per semplicità espositiva in allegato è riprodotto, schematicamente, il relativo procedimento, pubblicato a p. XIII)

### AUTORIZZAZIONE AD ESEGUIRE I LAVORI

È stata introdotta, all'interno dei provvedimenti abilitativi, dall'articolo 48 (successivamente abrogato) della legge 457/78 per le opere di manutenzione straordinaria e, successivamente, è stato esteso ad altre categorie di lavori da vari provvedimenti quali:

**1) DI 9/1982 convertito in legge 94/1982** (articolo 7) per opere relative al risanamento conservativo e restauro, pertinenze od impianti tecnologici al servizio di impianti già esistenti, occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero, demolizione, i reinterri e scavi non riguardanti la coltivazione di cave o torbiere;

**2) Legge 13/1989** (articolo 7 secondo comma) per alcune opere relative al superamento e l'eliminazione di barriere architettoniche negli edifici privati;

**3) Legge 122/89** (cd. legge Tognoli - articolo 9 secondo comma) per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali;

**4) Legge 650/79** (articolo 2 sesto comma) per alcune opere relative all'adeguamento degli scarichi degli insediamenti produttivi;

**5) DI 801/81** (articolo 2 uc), convertito nella legge 62/82, per le opere relative allo smaltimento di liquami e fanghi;

**6) Legge 47/1985** (articolo 25 uc sostituito dall'articolo 2, comma 60 della Legge 662/96) per variazioni ai mutamenti di destinazione d'uso meramente funzionali;

**7) Legge 285/96** (articolo 9) per manutenzione straordinaria, demolizione, reinterri e scavi, eliminazione barriere architettoniche, mutamento di destinazione d'uso, varianti a concessioni, parcheggi di pertinenza nel sottosuolo su cui insiste il fabbricato (let. m).

### LA DIA

La Dia è stata introdotta nel nostro ordinamento dall'articolo 2.60.7, let. h), della legge 662/96 (Collegato alla legge finanziaria 1997). Per comprendere appieno la reale portata innovativa della norma, occorre inquadrare tale "procedura" nel contesto generale di semplificazione della Pa portato avanti dalla riforma "Bassanini" (articolo 2.10 legge 537/93) ed estesa - a poco a poco - a tutti i settori dell'attività amministrativa.

In definitiva, per snellire la "macchina amministrativa", si mira a sottrarre al regime autorizzativo alcune attività private che, conseguentemente, vengono liberalizzate; ciò comporta un profondo mutamento nella posizione della Pa, con conseguente trasformazione del ruolo di controllo dell'attività edilizia che subisce, pertanto, un sostanziale mutamento di prospettiva e di impostazione, passando da «preventivo e necessario» a «successivo ed eventuale».

In pratica, con la Concessione edilizia, il soggetto attuatore predispone un progetto che viene sottoposto al vaglio dell'autorità amministrativa; quest'ultima, quindi, effettua un controllo preventivo e neces-

## Palombella - I titoli abilitativi delle opere edili



sario sull'attività edilizia (preventivo perché tale controllo è, per l'appunto, effettuato prima dell'attività edilizia e necessario perché la predisposizione e l'esame del progetto è un'attività preliminare necessaria per il rilascio della concessione). Con la Dia, invece, l'attività del soggetto attuatore viene subordinata alla presenza di specifici requisiti che vengono autocertificati dal richiedente (ovvero dal tecnico progettista); la Pa ha solo l'onere di verificare, successivamente ed autonomamente, l'esistenza dei presupposti ed, eventualmente, con provvedimento motivato, vietare la prosecuzione dell'attività e la rimozione dei suoi effetti (avremo, pertanto, un controllo successivo ed eventuale; successivo perché effettuato anche dopo la realizzazione delle opere ed eventuale perché la Pa potrebbe, in ipotesi, anche non esercitare alcun controllo sull'attività edilizia).

Quindi, in definitiva, i principi enunciati dalla «riforma Bassanini» trovano pratica applicazione nella materia edilizia tramite la Dia che «liberalizza» alcune tipologie di opere caratterizzate dalla contemporanea presenza di particolari presupposti e dalla loro conformità agli strumenti urbanistici approvati.

Quanto ai presupposti, deve trattarsi di interventi edilizi riconducibili alle tipologie espressamente elencate nella tabella pubblicata a p. XIV

Si tratta, dunque, nel complesso, di opere che non hanno incidenza urbanistica non comportando, in definitiva, un'apprezzabile trasformazione del territorio: da qui, la ragione dell'automaticità dell'assenso dell'Amministrazione rispetto all'attività del privato.

Condizioni legittimanti della stessa sono:

- a) l'insussistenza di vincoli di natura ambientale, storico-artistica o urbanistica;
- b) la presenza di prescrizioni vigenti di strumenti di pianificazione e programmazione immediatamente operativi;
- c) la mancanza di contrasti con strumenti di pianificazione anche solo adottati.

**IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**

Parlando di provvedimenti abilitativi, un ruolo di fondamentale importanza è rivestito dalla figura del responsabile unico del procedimento introdotto e reso obbligatorio dall'articolo 4 - capo II - della legge 241/90.

In realtà tale figura esplica le proprie funzioni tipiche in tutti i procedimenti amministrativi con una duplice funzione: da un lato costituisce un rapporto immediato e diretto tra soggetto richiedente e Pa e, dall'altro, fornisce garanzie di trasparenza all'azione amministrativa.

Al Rup è demandato il compito di comunicare al cittadino l'avvio del procedimento amministrativo e, allo stesso, ci si potrà rivolgere per eventuali chiarimenti. Occorre sottolineare che la mancata designazione del Rup non comporta conseguenze per l'atto amministrativo in quanto la responsabilità ricadrà, automaticamente, sulla persona del dirigente responsabile del servizio (articolo 5 legge 421/90), cui comunque compete (ex articoli 16 e 17) il compito di dirigere e coordinare l'attività dei vari Responsabili con potere sostitutivo in caso di inerzia.

Il Dpr 554/99 (Regolamento generale) stabilisce le caratteristiche ed i limiti del Rup; tale figura può essere individuata all'interno del personale tecnico in possesso di titolo di studio adeguato alla tipologia ed alla natura dell'opera da eseguire (Ingegnere, Architetto, Geometra, Perito ecc.) e vincolato alla Pa da un rapporto di lavoro subordinato (trattasi di vero e proprio rapporto d'impiego).

In linea di massima è richiesta anche l'abilitazione all'esercizio della professione ovvero un'anzianità di servizio di almeno cinque anni.

Un'unica eccezione all'unicità della figura è riscontrabile nelle procedure attinenti il ministero della Difesa ove, in virtù della delicatezza degli interventi, è possibile verificare la presenza di più

Responsabili del procedimento, a ciascuno dei quali viene affidata la cura di una singola fase procedimentale.

**LA LEGGE COSTITUZIONALE 3/2001: LE COMPETENZE STATO - REGIONE**

L'articolo 2 Dpr 380/02 richiama i principi recentemente introdotti dalla legge costituzionale 3/2001 (modifiche al Titolo V - parte II - della Costituzione), fornendo una nuova ripartizione di competenze tra Stato e Regioni per cui la potestà legislativa appare ripartita su tre «livelli» diversi:

**a) potestà statale esclusiva:** su materie tassativamente determinate;

**b) potestà legislativa concorrente:** per cui allo Stato spetta il compito di dettare «i principi base» ed alle Regioni quello di regolamentare la disciplina di dettaglio;

**c) potestà legislativa regionale:** sulle materie «residuali».

In particolare, l'articolo 3 legge Costituzionale 3/2001, attribuisce alla potestà legislativa esclusiva dello Stato la «tutela dell'ambiente» mentre, in relazione al «governo del territorio», viene assegnata alle Regioni esclusivamente una «potestà legislativa concorrente» da esplicare all'interno dei principi generali di indirizzo indicati dal legislatore nazionale.

In proposito giova tener presente che, come già sottolineato in varie occasioni, la linea di demarcazione tra «tutela dell'ambiente» e «governo del territorio» appare poco marcata per cui molto probabilmente occorrerà attendere l'intervento della Corte costituzionale.

Occorrerà inoltre considerare che l'Italia è ormai parte integrante dell'Unione europea per cui il Diritto comunitario costituisce una «cornice» in cui gli ordinamenti giuridici degli Stati membri devono necessariamente inquadarsi.

Conseguentemente, la normativa regionale troverà un duplice limite, rappresentato sia dalla normativa statale che da quella comunitaria.

## Palombella - I titoli abilitativi delle opere edili

In definitiva, la materia viene disciplinata da diverse "fonti" di grado diverso: la normativa comunitaria, la legge statale e regionale nonché i regolamenti edilizi comunali.

Ulteriori problemi sono stati creati dalla recente pericolosa sovrapposizione tra Dpr 380/01 e legge 443/01; tale situazione ha acuito l'imbarazzo degli operatori locali per l'ulteriore mancanza di chiarezza, in quest'ottica vanno lette le richieste avanzate, quasi quotidianamente, a livello locale.

A livello regionale la situazione si presenta abbastanza variegata: da una parte spiccano regioni, come l'Emilia Romagna, che ha appena riordinato (con la Legge regionale 31/02 - Disciplina generale dell'edilizia) l'intera materia adeguando la legge regionale al Tu sull'edilizia; in tale contesto, sono previsti due diversi titoli abilitativi (permesso di costruire e Dia) ed è stato "ufficializzato" lo Sportello unico dell'edilizia. La normativa regionale, nell'occasione, è andata ben oltre introducendo, in tema di permesso di costruire, l'istituto del silenzio-assenso e rendendo obbligatoria la Dia per alcune tipologie di opere.

Degno di nota è anche l'intervento della Regione Lazio che ha approvato - non senza le rimozioni dei Verdi - alcune modifiche alla legge urbanistica regionale 38/1999 nella parte in cui disciplina le aree agricole; quasi tutte le altre Regioni, invece, si trovano in posizione di "stallo".

Volendo spezzare una lancia a favore degli amministratori locali - spesso tacciati di immobilismo - occorre sottolineare la posizione di grave incertezza in cui viene a trovarsi anche il legislatore regionale che ha "le mani legate" finché la legislazione nazionale non venga definita: cosa potrebbe succedere, infatti, se la normativa regionale (temporaneamente precedente) fosse in contrasto con la successiva normativa statale? È chiaro che, a questo punto, nel dubbio, molti ammini-

stratori locali abbiano scelto di temporeggiare percorrendo la via dell'inerzia.

In tema di competenza legislativa stato-regione, il Tu sull'edilizia introduce una differenziazione: da una parte, abbiamo le Regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano (che esercitano potestà legislativa esclusiva) e, dall'altra, le Regioni a statuto ordinario (che esercitano potestà legislativa concorrente); nei confronti di queste ultime (ex articolo 2, comma 3) si applicano, nelle more, le disposizioni (anche di dettaglio) previste dal Tu; per questo verso, il vuoto legislativo viene in parte colmato.

### DPR 380/01 (TU SULL'EDILIZIA)

A proposito del Dpr 380/01, delle sue "vicissitudini", dei rapporti (e conflitti) con la legge Lunardi e dei vari provvedimenti di proroga, molto si è detto nel precedente inserto pubblicato in «D&G» n. 12/2003 (il testo del provvedimento con le relative note e le recenti evoluzioni è stato pubblicato, *on line* il 14 marzo 2003).

**Sportello unico.** Il Dpr 380/2001, facendo propri i principi dello snellimento amministrativo e di un più intenso contatto tra Pa e cittadini, introduce lo «Sportello unico dell'edilizia» (articolo 5), sulla scia dell'esperienza acquisita dallo «Sportello unico delle attività produttive».

Tale struttura, prevista inizialmente dal Dpr 447/98 (Riforma Bassanini-bis) per favorire la realizzazione degli impianti produttivi, è stata successivamente estesa alle imprese del settore turistico-alberghiero, agricolo e commerciale, con il Dpr 440/00.

**Sportello unico per le imprese.** Tale istituto s'inserisce nel quadro dei provvedimenti tesi alla razionalizzazione della struttura e delle procedure amministrative nonché degli incentivi all'industria e mira a semplificare il procedimento amministrativo per la realizza-

zione delle opere di riconversione, ammodernamento e ristrutturazione degli impianti produttivi.

Viene istituita una struttura amministrativa che si occupa, in via esclusiva, dei progetti relativi ad impianti produttivi, fornendo alle imprese un unico interlocutore per tutte le necessarie autorizzazioni; l'impresa, pertanto, non dovrà più rivolgersi alle numerose amministrazioni competenti (per territorio o per materia) ma l'intero procedimento viene accentrato presso lo Sportello unico, evitando inutili perdite di tempo, ritardi nell'avvio dei progetti e "palleggiamento" di responsabilità tra i vari uffici.

Già nel 2000 il ministro Bassanini aveva presentato al Consiglio dei ministri un «Programma d'azione» che prevedeva un finanziamento complessivo di 125 miliardi per l'acquisto di *hardware* e *software* necessario alla costituzione degli archivi informatici e dei collegamenti telematici nonché per la formazione del personale, il tutto per accelerare la realizzazione degli Sportelli unici nei Comuni. In verità, già il Comune di Cascina (PI) nei primi mesi del 2001, quando il testo del Dpr 380/01 era stato appena varato dal Consiglio dei ministri, aveva sperimentato uno «Sportello unico urbanistico-edilizio», estendendo l'attività dello «Sportello unico per le attività produttive» a tutti gli interventi di edilizia residenziale.

Attraverso la creazione dello Sportello unico il legislatore provvede ad una duplice semplificazione; da una parte, viene snellita l'organizzazione interna degli uffici comunali e, dall'altra, vengono favoriti e semplificati i rapporti tra «cittadino» e «pubblica amministrazione».

**Dal punto di vista della struttura interna della Pa.** Allo Sportello unico viene demandato il compito di ricevere le domande relative all'attività edilizia ed istruire le pratiche anche reperendo la documentazione eventualmente in possesso di altre strutture amministrative (da cui la





## Palombella - I titoli abilitativi delle opere edili



necessità di un collegamento "in rete" della Pa), predisponendo una bozza di provvedimento finale.

**In tema di rapporti col cittadino.** Allo Sportello unico viene demandato il compito di fornire tutte le informazioni, autorizzazioni, nulla osta e certificazioni relative all'attività edilizia, mantenendo, quindi, un rapporto esclusivo e costante con l'utenza.

Sull'utilità dello Sportello unico quale struttura territoriale, i punti di vista appaiono diversi e contraddittori tra loro.

Da una parte, le indagini semestrali condotte nel corso dell'anno 2002 dal ministero degli Interni, Dipartimento affari interni e territoriali, tramite gli Uffici territoriali del Governo (Utg - ex prefetture) sull'efficienza degli sportelli unici per le attività produttive, non sembra abbiano dato risultati soddisfacenti.

Tali indagini, infatti, hanno segnalato la mancata qualificazione professionale degli operatori (specie nei centri più piccoli) ed il cattivo collegamento, a livello di "rete", tra i vari uffici amministrativi.

D'altra parte, alcuni recenti interventi del Governo sembra vogliano indirizzare l'organizzazione della Pa verso l'apertura di «sportelli on line».

In quest'ottica, si notano l'utilizzo sempre più frequente, da parte della Pa, di fax e posta elettronica (cui, pertanto, viene riconosciuto, implicitamente, valore legale), la riconosciuta validità giuridica alla firma digitale (è stato approvato il regolamento di attuazione della direttiva comunitaria 93/99, messo a punto dal ministro dell'Innovazione Lucio Stanca), le sinergie tra ministero dell'Innovazione Tecnologica e il ministro della Funzione Pubblica nonché l'interconnessione tra le banche dati della Pa.

Alla luce di tali avvenimenti, si è portati a credere ad un "ridimensionamento" dello Sportello unico, quale struttura territoriale, ed a un correlato rafforzamento delle strutture «on line» (sempre che i due uffici non vengano a coinci-

dere tra loro).

Peraltro, è pur vero che si sono moltiplicate le iniziative a favore delle strutture territoriali che hanno a modello lo Sportello unico: a novembre 2002 la Cna di Varese ha presentato lo «sportello istruttorie in rete» (Sir) per favorire la semplificazione amministrativa delle imprese, mentre l'Agenzia per il turismo della capitale ha introdotto lo «sportello unico Roma eventi». A livello nazionale, inoltre, è stato introdotto lo «Sprint», sportello regionale per favorire l'internazionalizzazione delle imprese.

In ordine alla disciplina dello Sportello unico, si segnala l'intervento della Corte costituzionale (sentenza 376/02 in «D&G» n. 32/2002) e la relativa qualificazione di «procedimento di procedimenti».

Sempre in tema di Sportello unico, si segnala la possibilità, offerta ai Comuni, di gestire tale funzione in forma associata tra loro; questa soluzione parrebbe preferibile per i comuni più piccoli (e dotati di minori risorse finanziarie).

In tale contesto, l'iniziativa di alcuni Comuni dell'area ionico-salentina (Nardò -capofila-, Galatone, Gallipoli, Porto Cesaro e Veglie) che, con la consulenza di Ancitel, hanno dato vita ad un esempio di Sportello unico distribuito.

Ogni Comune dispone di una Struttura operativa locale che acquisisce la documentazione, avvia i procedimenti di propria competenza (come la concessione edilizia) e rilascia le autorizzazioni prescritte; ciascuna Sol poi trasmette alla Struttura operativa centrale la documentazione per l'acquisizione delle restanti autorizzazioni.

**I provvedimenti abilitativi.** Per quel che riguarda i titoli abilitativi, il Tu sull'edilizia introduce - accanto all'attività edilizia libera prevista dall'articolo 6 - una bipartizione tra «permesso di costruire» (articolo 10 ss) - che sostituisce la «Concessione edilizia» - e «denuncia di inizio attività» (Dia- articolo

22 ss) per gli interventi minori; scomparire, quindi, l'autorizzazione ad eseguire i lavori (v. tabella sui «provvedimenti abilitativi» p. XII).

Per quel che riguarda il «permesso di costruire», occorre notare che, nella sostanza, non ci si discosta dalla «vecchia» Concessione edilizia; il legislatore, infatti, si limita all'uso di una differente terminologia forse spinto dalla necessità di una omogeneizzazione terminologica a livello europeo.

L'articolo 3 Tu elenca e definisce i possibili interventi edilizi riconducendoli ad alcune precise tipologie d'intervento pubblicate nella tabella «definizione degli interventi edilizi» p. : XI.

Per eccezione, tutte le altre opere non indicate all'articolo 10 (escluso quelle che non richiedono alcun tipo di autorizzazione) sono soggette a Dia.

In particolare, il Tu introduce la categoria delle «opere di nuova costruzione» (forne una casistica esemplificativa) e provvede ad una nuova definizione delle ristrutturazioni edilizie.

La scelta di procedere all'inizio dei lavori con semplice Dia è lasciata alla discrezionalità del soggetto attuatore che, peraltro, si assume le eventuali conseguenze (anche di ordine penale).

In ipotesi di contrasto con gli strumenti urbanistici, infatti, la Dia è da considerarsi nulla e, come tale, *tamquam non esset*; conseguentemente, gli eventuali lavori nel frattempo posti in essere andranno considerati abusivi, con tutte le conseguenze, anche penali, previste dalla legge sia a carico dell'esecutore delle opere (ex articolo 44 Dpr. 380/01) che del tecnico asseveratore (articolo 359 e 481 Cp).

In conclusione, quindi, avremmo, secondo il Dpr 380/01, due diversi titoli abilitativi:

- a) «permesso di costruire» per gli interventi di maggior impatto urbanistico espressamente individuati dall'articolo 10
- b) la «Dia» per gli interventi minori, fer-





## Palombella - I titoli abilitativi delle opere edili



rare che proprio la mancanza di certezze crea disagio, e tale disagio si riverbera, inevitabilmente, nell'economia.

In varie occasioni sia il ministro per le Infrastrutture Pietro Lunardi che il Responsabile del dipartimento Maurizio Lupi, hanno confermato che la disciplina relativa al governo del territorio rimane uno degli imperativi categorici dell'Esecutivo e che il Governo si sta adoperando per una riforma della materia (che, peraltro, tarda ad arrivare).

Tale riforma, accogliendo i nuovi indirizzi costituzionali, dovrebbe lasciare ampio spazio alla legislazione regionale; peraltro, anche a livello locale la situazione ap-

pare tutt'altro che rassicurante.

Il principio relativo alla potestà legislativa regionale (riconosciuta dall'articolo 12 legge costituzionale 3/2001) è stato pienamente recepito sia dal Dpr 380/01 che dalla legge 443/01 per cui le Regioni potranno individuare diversamente l'ambito di applicazione dei diversi titoli abilitativi ma, in mancanza di norme di indirizzo generale, ci sarà sempre il pericolo di gravi contrasti tra leggi regionali e statali e si rimarrà esposti al rischio di azioni penali pur avendo rispettato la normativa locale (come già verificatosi in Lombardia Cassazione 204/01).

È inutile sottolineare che tale stato di

cose genera non poco "imbarazzo" tra gli operatori del settore, non solo per le problematiche relative ai reati edilizi, ma anche e soprattutto per le nuove iniziative *in itinere*.

Occorre considerare che il comparto dell'edilizia contribuisce in maniera determinante allo sviluppo economico nazionale in quanto alimenta il settore della piccola e media impresa che, da sempre, costituisce il fondamento della nostra economia. Bloccare il comparto, quindi, non può che avere ripercussioni negative.

\*Giurista d'impresa

# Tabelle riepilogative

## DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI (ART. 3 DPR 380/01)

a) manutenzione ordinaria	<ul style="list-style-type: none"> <li>• riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici;</li> <li>• opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti</li> </ul>
b) manutenzione straordinaria	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali;</li> <li>• realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici</li> </ul> <i>limiti: le opere non devono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari né comportare modifiche delle destinazioni d'uso</i>
c) restauro e risanamento conservativo	Insieme di opere per conservare l'edificio ed assicurarne la funzionalità (consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, inserimento di elementi accessori ed impianti, l'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio)
d) ristrutturazione edilizia	Insieme di opere per la trasformazione dell'edificio (ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi, modifica degli impianti, demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente)
e) interventi di nuova costruzione	Opere di trasformazione edilizia e urbanistica non rientranti nei casi precedenti, quali: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) realizzazione di nuovi immobili o ampliamento della sagoma di quelli esistenti;</li> <li>2) urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da privati;</li> <li>3) infrastrutture ed impianti con conseguente trasformazione permanente di suolo ineditato;</li> <li>4) installazione di torri e tralicci per telecomunicazioni;</li> <li>5) manufatti leggeri, prefabbricati, roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni per esigenze non meramente temporanee;</li> <li>6) interventi pertinenziali con volume superiore al 20% del volume dell'edificio preesistente;</li> <li>7) depositi, impianti per attività produttive</li> </ol>
d) interventi di ristrutturazione urbanistica	Insieme di opere per modificare il tessuto urbanistico-edilizio esistente



## Palombella - I titoli abilitativi delle opere edili


**PROVVEDIMENTI ABILITATIVI**  
**(A SEGUITO DELLA RIFORMA - DPR 380/01)**

<b>Attività edilizia libera Art. 6</b> interventi che possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:	a) interventi di manutenzione ordinaria; b) interventi [...] volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
<b>Permesso di costruire Art. 10</b> Interventi con maggiore impatto urbanistico	a) gli interventi di nuova costruzione; b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica; c) 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>Denuncia di Inizio Attività Art. 22</b> Interventi di minore impatto urbanistico Discrezionalità dell'interessato di chiedere il permesso di costruire	1) interventi non riconducibili agli artt. 10 e 6, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia. 2) varianti che non incidono su parametri urbanistici e sui volumi, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni del permesso di costruire. 3. a) gli interventi di ristrutturazione ex art. 10, co.1, let. c); b) nuova costruzione o ristrutturazione disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal comune; c) nuova costruzione in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

**ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA**  
**(DA PARTE DI PRIVATI)**

<b>ANTE RIFORMA</b>	<b>POST RIFORMA</b> (DPR 380/01)
<b>OPERE INTERNE</b>	
a) non pregiudichino la sagoma della costruzione ed i prospetti	a) interventi di manutenzione ordinaria
b) non accrescano le "superfici utili"	b) eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio
c) non comportino aumento delle unità immobiliari	
d) non determinino mutamento di destinazione d'uso dei locali	
e) non contrastino con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con gli strumenti urbanistici vigenti	c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo di carattere geognostico o eseguite in aree esterne al centro edificato
f) se eseguite nei centri storici, rispettino le originarie caratteristiche costruttive	
g) non pregiudichino la statica dell'immobile	



# Palombella - I titoli abilitativi delle opere edili



## CONCESSIONE EDILIZIA (DPR 380/01)

<b>Opere soggette a concessione</b> interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio <b>(art. 10)</b>		a) gli interventi di nuova costruzione; b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica; c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, 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. (salvo leggi regionali)
<b>PROCEDURA PER IL RILASCIO</b>		
Presentazione della domanda allo Sportello Unico		Allegati: • titolo di legittimazione; • elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio • documenti previsti dalla parte II, • autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie ovvero certificato A.S.L. e S.P.E.S.A.L. • modello ISTAT
ISTRUTTORIA	Entro 10 giorni	Comunicazione del Responsabile del procedimento
	Entro 15 giorni dalla presentazione della domanda	Eventuale richiesta documentazione integrativa (il termine inizia a decorre nuovamente dalla data di presentazione della documentazione richiesta)
	Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda	Il Responsabile del Procedimento: • cura l'istruttoria • acquisisce, avvalendosi dello Sportello Unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali • valuta la conformità del progetto alla normativa, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione sull'intervento • può chiedere che siano apportate al progetto modifiche di modesta entità. In caso di adesione l'interessato deve integrare la documentazione entro 15 giorni. Tale richiesta sospende il decorso del termine • può convocare una conferenza dei servizi per acquisire i necessari pareri e nullaosta previsti per legge • deve far pervenire al Sindaco la propria proposta motivata
<b>Il termine per la conclusione dell'istruttoria è quindi di 70 giorni</b>		
Nei successivi 15 giorni		Adozione del provvedimento da parte del dirigente o dal responsabile dell'ufficio Notifica del provvedimento finale tramite sportello unico Affissione all'albo pretorio
Decorso inutilmente in termine		Sulla domanda si intende formato il silenzio-rifiuto impugnabile in sede giurisdizionale Possibile "messa in mora" ed intimazione a provvedere entro 15 giorni
Trascorsi 15 giorni		Istanza al Presidente della Giunta Regionale per l'esercizio dei poteri sostitutivi
Entro 15 giorni successivi		Nomina un Commissario ad acta
Nei 60 giorni		Il Commissario adotta il provvedimento
Dopo 60 giorni		Sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.
<b>Elaborati e documenti per il rilascio</b>		• titolo di proprietà; • elaborati tecnici di progetto (elaborati grafici e relazioni tecniche); • atto d'obbligo, vincolo a parcheggio/autorimessa; • eventuale documentazione richiesta dal regolamento comunale; • diritti di segreteria, bolli ecc.



## Palombella - I titoli abilitativi delle opere edili

**DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ****L. 23/12/1996, N. 662 (LEGGE FINANZIARIA 1997) - ART. 2, COMMA 60 E 61****(ANTE RIFORMA)**

<b>Opere soggette a Dia</b>	a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; b) eliminazione delle barriere architettoniche; c) recinzioni, muri di cinta e cancellate; d) aree per attività sportive senza volumi; e) opere interne a singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti; f) impianti tecnologici; g) varianti a concessioni edilizie che non incidano sui parametri urbanistici, sulle volumetrie e non cambino la destinazione d'uso; h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.
<b>PROCEDURA PER IL RILASCIO</b>	
20 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori Presentazione della domanda all'Ufficio Comunale Abilitato (edilizia residenziale ecc.)	Allegati: • relazione dettagliata a firma di un progettista abilitato; • elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio • asseverazione sulla conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie
Nei 20 giorni ove sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite	Il Sindaco notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le opere nei casi di false attestazioni dei professionisti: • notizia all'autorità giudiziaria; • notizia al consiglio dell'ordine di appartenenza.
All'ultimazione dei lavori	Obbligo di comunicare il fine lavori Il progettista deve emettere un certificato di collaudo che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.
Dia effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione	sanzione pecuniaria euro 500,00 (lire 1.000.000)
Lavori effettuati in assenza o difformità	sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere è esclusa l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 20 L. 47/85

**DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ****ARTT. 22 E 23 DPR 380/01 INTERAMENTE SOSTITUITI DAL D.L.VO 27/12/02 N. 301****(POST RIFORMA)**

<b>Opere soggette a Dia esenti da contributo di costruzione (art.22)</b>	a) interventi non riconducibili all'edilizia libera o subordinati a permesso di costruzione che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente. b) 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
<b>Opere soggette a Dia e sottoposte a contributo di costruzione (art.22)</b>	a) ristrutturazione edilizia che porti ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comporti aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comporti mutamenti della destinazione d'uso; b) nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica disciplinata da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Comune; c) nuova costruzione in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.



## Palombella - I titoli abilitativi delle opere edili



Le regioni a statuto ordinario possono modificare l'indicazione delle opere. Gli interventi su immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione

### PROCEDURA PER IL RILASCIO

30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori Presentazione della domanda allo Sportello Unico	<p>Allegati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• relazione dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato;</li> <li>• elaborati progettuali</li> <li>• asseverazione sulla conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie</li> <li>• indicazione dell'impresa esecutrice dei lavori</li> <li>• Eventuale autorizzazione per immobili sottoposto a vincolo</li> </ul>
Per immobile sottoposti a vincoli la cui tutela non compete al comunale, viene convocata una conferenza di servizi - Il termine di 30 giorni decorre dall'esito della conferenza	
Nei 30 giorni ove sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite	<p>Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale:</p> <p>a) notifica l'ordine motivato di non effettuare i lavori</p> <p>b) nei casi di false attestazioni dei professionisti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• notizia all'autorità giudiziaria;</li> <li>• notizia al consiglio dell'ordine di appartenenza.</li> </ul>
Ultimazione dei lavori da comunicare allo Sportello Unico	<p>Obbligo di comunicare il fine lavori</p> <p>Il progettista rilascia un certificato di collaudo finale col quale si attesta la conformità dell'opera al progetto</p>

### DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Marca da bollo  
(in seguito allo Sportello Unico)

ALL'no sig. SINDACO DEL COMUNE DI \_\_\_\_\_

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
Prov. \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_ c.a.p. \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_  
n° \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
Codice fiscale n. \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_ (proprietario, conduttore ecc.) dell'immobile in  
via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, in catasto al foglio \_\_\_\_\_, parti-  
cella \_\_\_\_\_

#### CHIEDE

Il rilascio della concessione edilizia ad eseguire i seguenti lavori: \_\_\_\_\_

Dichiara che progettista delle opere è: \_\_\_\_\_ iscritto all'albo degli \_\_\_\_\_ col n. \_\_\_\_\_ con studio in  
\_\_\_\_\_, Prov. \_\_\_\_\_ c.a.p. \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_ /  
\_\_\_\_\_ codice fiscale n. \_\_\_\_\_

Allega:

- Titolo di proprietà; - Progetto; - Relazione tecnico illustrativa dell'intervento; - Parere preventivo dell'A.S.L.; - Attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti sanitari; - Indicazione della tipologia e potenzialità dell'impianto termico; - Relazione e dichiarazione sull'eliminazione delle barriere architettoniche; - Parere preventivo dell'Ispettorato Provinciale Antincendi; - Modalità di smaltimento delle acque reflue bianche e nere; - Nulla osta comprovante l'idoneità della rete idrica ed elettrica esistente all'esecuzione del nuovo punto d'utenza; - Relazione geologico geotecnica; - Progetto relativo agli impianti elettrico, radiotelevisivo e elettronico, di protezione delle scariche atmosferiche, di climatizzazione, a gas, degli ascensori e di protezione antincendio di cui alla L. 46/90; - Relazione sulle caratteristiche di isolamento acustico e progetto degli interventi di insonorizzazione;

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

Il Progettista (timbro e firma)

Il richiedente/i (firma)



## Palombella - I titoli abilitativi delle opere edili



## DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ

\_\_\_\_\_, li, prot. n. \_\_\_\_\_

Raccomandata ar \_\_\_\_\_

del Comune di \_\_\_\_\_

All'Ill.mo Sig.  
**SINDACO**  
(allo Sportello Unico)Ufficio tecnico  
Via \_\_\_\_\_

Oggetto: Denuncia di inizio attività.

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
 Prov. \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_ C.A.P. \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_  
 n° \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
 codice fiscale n. \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_ (proprietario, conduttore ecc.) dell'immobile in  
 via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, in catasto al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_

## DICHIARA

ai sensi e per gli effetti del combinato disposto della Legge n.443/01 e del D.P.R. n.380/01, che intende dare inizio alla realizzazione delle opere consistenti nella \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , opera da effettuarsi in  
 via \_\_\_\_\_, sotto la direzione tecnica del \_\_\_\_\_, iscritto all'Albo al n. \_\_\_\_\_, con studio in via \_\_\_\_\_.

La ditta esecutrice delle opere sarà \_\_\_\_\_

Tali opere avranno inizio non prima di trenta giorni dalla data di presentazione della presente, l'inizio dei lavori, pertanto, è previsto per il giorno \_\_\_\_\_

L'impresa realizzatrice dei lavori sarà \_\_\_\_\_

Si allegano:

- relazione asseverata rilasciata dal progettista;
- copia elaborati progettuali

Con osservanza.

All.: c.s.

## RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA ALLEGATA A DIA

Oggetto: relazione tecnica asseverata relativa alla realizzazione di \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_, proprietà \_\_\_\_\_, impresa esecutrice \_\_\_\_\_

In riferimento a quanto in oggetto il sottoscritto \_\_\_\_\_, iscritto all'Albo degli \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ con il n. \_\_\_\_\_, con studio in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_, nella sua qualità di progettista delle opere,

## ASSEVERA quanto segue:

- il progetto di che trattasi si riferisce alla realizzazione di \_\_\_\_\_ dettagliatamente indicate nella relativa relazione tecnica;
  - tali opere sono conformi agli attuali strumenti urbanistici comunali approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti;
  - tali opere saranno realizzate nell'assoluto rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
  - l'inizio dei lavori è stabilito per il giorno \_\_\_\_\_;
  - gli interventi da eseguire sono subordinati alla denuncia di inizio lavori che si ritiene inoltrata al momento della presentazione presso l'Ufficio competente.
- L'inizio dei lavori non può essere iniziato prima di trenta giorni dal momento della denuncia di attività.  
 Tanto si doveva.