

14 settembre 2009 9:38

LAVORI EDILI: LA SCIA E IL PERMESSO DI COSTRUIRE

di [Rita Sabelli](#)

Ultimo aggiornamenti: 27/6/2017 e 17/4/2018

Prima di iniziare un qualsiasi intervento edilizio e' necessario conoscere a quale categoria appartiene il tipo di intervento che vogliamo eseguire, poiche' differenti sono le regole e gli obblighi cui adempiere.

Rilevanti per la materia sono anche varie normative che hanno introdotto la SCIA -segnalazione certificata inizio attività- al posto della DIA -denuncia inizio attività- (DI 78/2010 e DI 70/2011), orientamento poi confermato definitivamente dal DI cosiddetto sblocca Italia (DI 133/2014 diventato Legge 164/2014). Il DL 70/2011 ha introdotto anche una grossa novità per il permesso di costruire, che ora e' gestito, come la Scia, secondo il criterio del silenzio-assenso. Ulteriori semplificazioni sono poi state introdotte dal DI 69/2013 e dallo stesso DI 133/2014. Da precisare che la DIA, sopravvissuta solo con le sue "vecchie" funzioni speciali sostitutive del permesso di costruire (la cosiddetta "Super Dia") , andrà a morire nel corso del 2017 sostituita dalla Scia. Questa e ulteriori novità nel 2017 grazie a decreti emessi a seguito di una legge delega (D.lgs.126/2016 e 222/2016).

Per tutto il procedimento amministrativo di ottenimento dei titoli edilizi valgono, ovviamente, le regole generali che riguardo il procedimento amministrativo (legge 241/90).

Bisogna distinguere tra:

ATTIVITA' A EDILIZIA LIBERA, per le quali non e' necessario alcun titolo abilitativo, permesso o comunicazione (salvo particolari disposizioni comunali).

Vi rientrano i lavori di MANUTENZIONE ORDINARIA, le attività volte all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, i movimenti di terra nelle attività agricole e la costruzione di serre mobili sprovviste di strutture in muratura. Rientrano in questa categoria anche le installazioni di pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kw (la quasi totalità dei condizionatori d'aria domestici).

Entro Giugno 2017 potranno diventare (*) ad edilizia libera anche queste attività (per le quali attualmente è necessaria una comunicazione di inizio lavori):

- le opere dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e comunque entro 90 giorni (con avvio di comunicazione al Comune);
- opere di pavimentazione e finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità (quando stabilito dal Comune), compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- installazione di pannelli solari, fotovoltaici a servizio degli edifici da realizzare al di fuori della zona A (zone urbane a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale);
- realizzazione di aree ludiche senza fini di lucro e/o di elementi di arredo nelle aree pertinenziali degli edifici.

(*) si tratta delle disposizioni del D.lgs. 222/2016 di Dicembre 2016 per adeguarsi alle quali gli enti locali hanno sei mesi di tempo.

ATTIVITA' CHE NECESSITANO DI SEMPLICE COMUNICAZIONE di inizio lavori, anche inviata telematicamente se il Comune prevede questa modalità, quali

- interventi di MANUTENZIONE STRAORDINARIA compresa l'apertura di porte interne e lo spostamento di pareti interne, a patto che non riguardino parti strutturali dell'edificio. Per le definizioni si veda piu' avanti. Vi rientrano anche quelli che aumentano il numero delle unità immobiliari e implicano l'incremento dei parametri urbanistici. In alcuni casi la comunicazione di inizio lavori deve essere asseverata da un tecnico abilitato (la cosiddetta CILA, comunicazione inizio lavori asseverata) che attesta sotto la propria responsabilità il rispetto degli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti nonché la compatibilità dei lavori con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi e' interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

La comunicazione deve anche contenere i dati identificativi dell'impresa che realizza i lavori. Il richiedente deve inoltre trasmettere al comune l'elaborato progettuale.

Entro Giugno 2017 (*) potrebbero non necessitare più di comunicazione alcuni interventi che diventeranno ad edilizia libera (vedi sezione sopra).

In termini generali poi entro Giugno 2017 non vi sarà più la semplice comunicazione di inizio lavori ma bensì -per le attività che non diventano ad edilizia libera e/o che non sono soggette a Scia o a permesso di costruire- solo la CILA, comunicazione inizio lavori asseverata.

Per ogni chiarimento e informazione ci si deve rivolgere allo sportello unico dell'edilizia del proprio Comune.

(*) si tratta delle disposizioni del D.lgs. 222/2016 di Dicembre 2016 per adeguarsi alle quali gli enti locali hanno sei mesi di tempo.

ATTIVITA' CHE NECESSITANO DI SCIA O DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Vi rientrano tutti i lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA e di RESTAURO e RISANAMENTO CONSERVATIVO che riguardano le parti strutturali dell'edificio, RISTRUTTURAZIONE, NUOVA COSTRUZIONE. In alcuni casi al posto del permesso di costruire può essere presentata la Dia (che sopravvive solo con questa funzione speciale). Talvolta e' anche necessario munirsi del "certificato di agibilità".

Entro Giugno 2017 l'ambito della SCIA si potrà ampliare (*) anche agli interventi attualmente coperti dalla Dia nonché prendere il posto delle certificazioni di agibilità.

Per i dettagli si veda piu' avanti.

(*) si tratta delle disposizioni del D.lgs. 222/2016 di Dicembre 2016 per adeguarsi alle quali gli enti locali hanno sei mesi di tempo.

Prima di passare alla trattazione delle regole e' bene precisare che - al di la' delle regole generali dettate dalla legge nazionale che e' bene conoscere- nella pratica deve essere fatto riferimento alla normativa regionale e locale, rivolgendosi agli uffici tecnici del proprio Comune.

Indice scheda

[DEFINIZIONI ED ESEMPI](#)

[LA SCIA](#)

[LA DIA \(EX "SUPER DIA"\)](#)

[IL PERMESSO DI COSTRUIRE \(ex CONCESSIONE EDILIZIA\)](#)

[IL NUOVO CONCETTO DI MUTAMENTO DI "DESTINAZIONE D'USO"](#)

[IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'](#)

[IL GLOSSARIO UNICO](#)

[RIFERIMENTI NORMATIVI](#)

[DEFINIZIONI ED ESEMPI](#)

Il riferimento per capire quali siano i lavori che rientrano nelle suddette categorie e' il Testo unico dell'edilizia" (d.p.r.380/01 art.3).

MANUTENZIONE ORDINARIA

Definizione di legge: "gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

ESEMPLI: rifare il tetto (con gli stessi materiali), rifare il pavimento, rinnovare il bagno, ritinteggiare la facciata, rinnovare il bagno, installare un'antenna tv, sostituire una finestra (senza alterare la struttura), sostituire la pavimentazione, sostituire un ascensore (senza modifiche), installare un impianto di riscaldamento autonomo (comunicando il calcolo del consumo energetico). Sono "liberi" da adempimenti anche gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche senza realizzazione di rampe ed ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Definizione di legge: "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli

edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso".

ESEMPLI: realizzazione di servizi igienico-sanitari oppure tecnologici, installare centrali termiche od ascensori, l'abbattimento di muri divisorii interni (non portanti!!) così come la loro costruzione, l'apertura di finestre. Naturalmente, nel caso che questi interventi portino delle modifiche alla struttura originaria (lavori dunque di una certa entità, non semplici riparazioni) non potranno rientrare nelle opere di manutenzione ordinaria. Non vi rientrano, per esempio, lavori fatti per coprire una terrazza o per ricavare una terrazza a tasca demolendo una parte del tetto.

RESTAURO e RISANAMENTO CONSERVATIVO

Definizione di legge: "gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

ESEMPLI: chiedere un cambio di destinazione dell'immobile e dunque effettuare quegli interventi che ne consentono l'adeguamento alla nuova destinazione, sostituire eliminare od inserire quegli elementi accessori e quegli impianti richiesti dall'uso specifico dell'edificio.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Definizione di legge: "gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza."

ESEMPLI: tutti i lavori di trasformazione di un edificio con i quali si giunga ad ottenere una struttura che sia, in parte o del tutto, nuova. Gli elementi costituenti l'edificio possono subire modificazioni ed aggiunte arrivando -nelle villette unifamiliari- a poter addirittura ampliare la superficie -dove e come consentito dai piani regolatori-(e comunque fino ad un massimo del 20%).

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Definizione di legge: "si tratta di interventi di nuova costruzione, di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie precedenti."

Sono lavori che hanno l'obiettivo di sostituire l'edificio od addirittura gli edifici, portando così ad una modifica del palazzo, dell'isolato, della stessa rete stradale. E' un tipo di intervento che, data la sua portata, interesserà meno il privato cittadino.

ESEMPLI: le modifiche all'area di un supermercato o di una fabbrica, oppure ad una stazione ferroviaria.

LA S.C.I.A

Cos'è

La SCIA (segnalazione certificata inizio attività) ha praticamente sostituito, dal 31/7/2010 la DIA (denuncia inizio attività) in tutte le normative nazionali e locali che la citano, mantenendosi nello stesso ambito applicativo. Varie leggi si sono espresse in merito, in ultimo il cosiddetto decreto "sblocca Italia" (DL 133/2014).

Alla sua presentazione non deve seguire un permesso o un'autorizzazione, si tratta di una semplice comunicazione con la quale si avvisa l'amministrazione comunale relativamente ai lavori, alla loro durata -e conformità- al piano regolatore e alle leggi- e a chi li esegue.

Dopo averla presentata è possibile quindi dare subito inizio ai lavori senza preventiva autorizzazione del Comune, tuttavia questo può, entro 30 giorni, effettuare i controlli sulla sussistenza dei requisiti ed eventualmente vietare la prosecuzione dell'attività oppure chiedere all'interessato di conformare l'attività alle normative.

Nei casi in cui vi siano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, prima di dare inizio ai lavori occorre ottenere il nulla osta dagli organi preposti (sovrintendenza o altro ente competente). La Scia, infatti, non sostituisce questi atti autorizzativi. In questi casi e' piu' che mai necessario informarsi bene direttamente presso lo sportello unico dell'edilizia del comune di interesse.

Da sapere che per legge, eventuali autorizzazioni necessarie per la realizzazione dell'intervento edilizio (sismica, paesaggistica, etc) potranno essere richieste allo sportello unico del comune, anche contestualmente alla presentazione della Scia. Per dare inizio ai lavori, pero', si deve attendere la comunicazione -da parte dell'ufficio- di avvenuta acquisizione.

La Scia inoltre non sostituisce la Dia quando essa, in base alla legge, viene usata alternativamente alla richiesta di permesso di costruire (la cosiddetta Super-Dia) per disposizione di leggi nazionali o regionali.

E' bene dire, in proposito, che non tutti gli enti locali si sono uniformati alla legge nazionale, e che in alcuni comuni (vedi per esempio Milano) la Scia e la Dia convivono, e solo in alcuni casi sono alternative.

Consultare l'ufficio comunale locale e' determinante. Non solo alcuni Comuni richiedono ancora la Dia, ma fissano tempi propri di attesa prima di poter iniziare i lavori (per esempio 20 giorni -anziche' 30- in Toscana).

Quando serve

Per quanto dice la legge e' necessario utilizzare la Scia per tutti gli interventi non riconducibili ad attivita' di edilizia libera (vedi sopra), per le attività per le quali NON e' sufficiente la presentazione della semplice comunicazione di inizio attività (vedi sopra), oppure per le attività NON soggette all'obbligo di ottenimento del permesso di costruire (si veda piu' avanti),

E' quindi necessaria per interventi di:

- manutenzione straordinaria che riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazioni edilizie (escluse quelle che portino un organismo edilizio del tutto o in parte diverso dal precedente o che comportino modifiche di volumetria).
- varianti ai permessi di costruire con determinate caratteristiche (si veda per i dettagli l'art.22 Dpr 380/2001).

Entro Giugno 2017 le funzioni della Scia si amplieranno notevolmente, comprendendo una serie di interventi per i quali era prevista la Dia sostitutiva del permesso di costruire come per esempio le ristrutturazioni edilizie cosiddette "pesanti", che modificano l'edificio e/o la sua volumetria e gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi o siano diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali. In questi casi l'attività non potrà partire subito dopo la presentazione della Scia, ma anzi essa andrà presentata almeno trenta giorni prima di dare inizio ai lavori. La Dia andrà a scomparire del tutto. Entro lo stesso termine la Scia andrà a sostituire anche la certificazione di agibilità.

(*) si tratta delle disposizioni del D.lgs. 222/2016 di Dicembre 2016 per adeguarsi alle quali gli enti locali hanno sei mesi di tempo.

Procedura

La Scia deve essere presentata presso lo sportello unico dell'edilizia del Comune ove si trova l'immobile, corredata da documenti, redatti da tecnici abilitati, che attestino la sussistenza dei requisiti e certifichino la conformita' dei lavori da eseguire con le normative nazionali e locali (regolamenti edilizi, normative di sicurezza, igienico sanitarie, etc.). I dati personali possono essere forniti con autocertificazioni.

Il modello per presentare la SCIA è unico in tutta Italia ed entro Giugno 2017 deve essere adottato da tutti i Comuni e scaricabile dal loro sito, per poi essere presentato telematicamente con eventuale indicazione del domicilio digitale del richiedente. Ogni ufficio in altre parole deve predisporre il proprio sito internet ufficiale sia per scaricare il modulo sia per presentarlo telematicamente, tramite uno "sportello unico telematico".

La presentazione deve essere UNICA (Scia Unica), valida anche per eventuali altre comunicazioni, attestazioni ed asservazioni che fossero necessarie. Non può essere richiesta documentazione ulteriore non prevista né tanto meno quella già in possesso degli uffici. Se sono coinvolti più uffici, l'invio ad uno di essi dovrebbe valere anche per gli altri, perché tale ufficio dovrebbe trasmettere la segnalazione anche agli altri.

Inoltre secondo le novità introdotte dal D.lgs.126/2016, alla presentazione dovrebbe seguire il rilascio di una ricevuta che vale come comunicazione di avvio del procedimento e come certificazione della data dalla quale partono i vari termini (nella fattispecie quello del silenzio-assenso).

L'attività edilizia può essere iniziata subito dopo la presentazione della Scia.

Nei 30 giorni successivi lo sportello dell'edilizia esegue una serie di verifiche. Se viene riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite oppure la violazione dei regolamenti edilizi locali o delle normative edilizie, l'ufficio provvede a notificare all'interessato un ordine motivato di rimuovere o modificare i lavori fino ad allora eventualmente eseguiti, entro un termine massimo di 30 giorni. Può essere disposta anche la sospensione dell'attività ma solo in caso di attestazioni non veritiere o di pericolo per la tutela dell'interesse pubblico (in materia di ambiente, paesaggio, beni culturali, etc.).

In caso di autocertificazioni mendaci possono anche essere comminate sanzioni penali.

Decorso il suddetto termine col silenzio dell'ufficio comunale, i lavori si intendono approvati (silenzio-assenso), e l'ufficio può intervenire solo in caso di pericolo di danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, la salute, la sicurezza pubblica o la difesa nazionale. L'ufficio può, inoltre, anche oltre i termini suddetti, annullare il provvedimento nei casi di accertata illegittimità previsti dalla legge (art.21 octies e 21 nonies Legge 241/1990).

Attenzione! Se l'attività oggetto di SCIA fosse condizionata all'acquisizione di atti di assenso o pareri o verifiche preventive, andrà presentata anche la relativa istanza e l'inizio dell'attività diventa subordinato al rilascio di detti atti. Si parla in questo caso di "Scia Condizionata".

La Scia ha efficacia per tre anni dalla presentazione e se i lavori non sono ultimati deve esserne presentata una nuova.

Violazioni

Se vengono realizzati interventi in assenza o in difformità della Scia (o DIA) viene applicata una sanzione pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, sanzione di minimo 516 euro.

Se si tratta di interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti su immobili vincolati l'autorità vigilante sui vincoli può disporre la rimozione delle opere e l'applicazione di una sanzione aggiuntiva variabile da 516 a 10.329 euro.

Se l'intervento è comunque conforme al piano urbanistico locale e alle norme edilizie, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere una "sanatoria" versando una somma stabilita dall'ufficio comunale in relazione alla variazione di valore dell'immobile, e variabile da 516 a 5.164 euro.

La mancata presentazione della Scia (o DIA) non comporta, in alcun caso, l'applicazione di sanzioni penali (ammende e arresto). Se ve ne sono i presupposti possono invece essere applicate le sanzioni previste in caso di violazioni in materia di permesso di costruire (vedi più avanti).

LA DIA (EX "SUPER DIA")

Le varie riforme che hanno portato alla sostituzione della Dia (denuncia inizio attività) con la Scia non hanno riguardato la parte di interventi edilizi eseguibili con Dia al posto del permesso di costruire (art.22 comma 3 Dpr 380/2001). La Dia quindi rimane in campo, con i poteri particolari che avevano portato a chiamarla "Super Dia".

Più precisamente, al posto del permesso di costruire continua ad essere presentabile la Dia per:

- interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici oppure
 - * che comportino variazione della destinazione d'uso (limitatamente alle zone omogenee A, ovvero ai centri storici), oppure
 - * che comportino modifiche della sagoma per immobili sottoposti a vincoli culturali o paesaggistici (D.lgs.42/2004)
- 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;

- interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Le procedure di ottenimento della vecchia Dia sono invariate e coincidono con quelle della Scia (vedi sopra).

Attenzione! Entro Giugno 2017 la Dia andrà completamente a scomparire, sostituita dalla Scia per tutte le sue rimanenti funzioni (sostitutiva al permesso di costruire). Ciò grazie alle disposizioni del D.lgs. 222/2016 di Dicembre 2016 per adeguarsi alle quali gli enti locali hanno sei mesi di tempo.
E' quindi determinante in questo lasso di tempo informarsi presso lo sportello dell'edilizia del proprio Comune.

Note:

- gli interventi di cui sopra, pur se viene presentata la DIA, sono comunque sottoposti al contributo di costruzione.
- se gli immobili interessati sono sottoposti a vincoli storici-artistici-paesaggistici o ambientali, occorre il rilascio degli specifici pareri e autorizzazioni.
- le sanzioni applicabili rimangono quelle previste per i permessi di costruire.

IL PERMESSO DI COSTRUIRE (ex CONCESSIONE EDILIZIA)

Il rilascio del permesso di costruire e' necessario per

- interventi di nuova costruzione;
- interventi di ristrutturazione urbanistica;
- interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A (centri storici), comportino mutamenti della destinazione d'uso
- interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli culturali o paesaggistici (D.lgs.42/2004).

Si ricorda che per gli ultimi due tipi di interventi al posto del permesso di costruire è presentabile la DIA (vedi sezione "Dia") o in alcuni casi la Scia. Si ricorda in ogni caso che la Scia sostituirà la Dia entro Giugno 2017. Ciò grazie alle disposizioni del D.lgs. 222/2016 di Dicembre 2016 per adeguarsi alle quali gli enti locali hanno sei mesi di tempo.

E' quindi determinante in questo lasso di tempo informarsi presso lo sportello dell'edilizia del proprio Comune.

Il permesso di costruire è richiedibile in deroga alle regole fissate dagli strumenti urbanistici per interventi di ristrutturazione (edilizia o urbanistica) attuati anche in aree industriali dismesse a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta. Per tali interventi è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico.

Il rilascio

Il permesso di costruire e' rilasciato dietro presentazione di domanda allo "sportello unico dell'edilizia" del Comune ove si trova l'immobile oggetto di intervento. Vanno allegati i progetti richiesti dal regolamento edilizio nonché una dichiarazione del progettista circa la conformità del progetto alle norme locali e nazionali (regolamenti edilizi, normative antisismiche, igienico-sanitari, dell'efficienza energetica, etc.).

Presso lo specifico ufficio, o sul sito del Comune, si possono trovare precise istruzioni su come va compilata la richiesta e cosa va allegato.

Il permesso e' rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi ha titolo per chiederlo. Esso e' irrevocabile, trasferibile agli eredi, e non incidente sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto

del suo rilascio.

Ovviamente il suo rilascio dipende strettamente dalle previsioni contenute nei regolamenti locali (piani regolatori), ed e' fatto nel rispetto delle leggi e dei regolamenti, sia nazionali che locali.

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio non puo' essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non puo' superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.

La proroga puo' essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volonta' del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficolta' tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in piu' esercizi finanziari; La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori e' comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorita' giudiziaria rivelatesi poi infondate.

Un nuovo piano regolatore che contrasti con gli interventi edilizi potrebbe far decadere il permesso, a meno che i lavori non siano gia' partiti e non si concludano entro tre anni.

Il permesso di costruire non conforme alle norme e ai regolamenti edilizi puo' essere annullato dalla Regione entro 10 anni dalla sua adozione, con ordine di interruzione dei lavori e, dopo sei mesi, di demolizione degli stessi.

Da evidenziare che da Giugno 2014 il modello per richiedere il permesso di costruire è unico per tutta l'Italia. Si veda in proposito il sito del Ministero.

<http://www.funzionepubblica.gov.it/comunicazione/notizie/2014/giugno/italia-semplificati-moduli-unificati-e-semplificati-per-edilizia.aspx>

Tempi

Lo "sportello unico dell'edilizia" comunica al richiedente -entro 10gg dalla presentazione della domanda- il nominativo del responsabile del procedimento, persona a cui rivolgersi per ogni richiesta inerente la pratica. Le domande vengono gestite in ordine di presentazione ed entro 60 gg dalla presentazione il responsabile del procedimento formula una "proposta di provvedimento". Entro lo stesso termine il responsabile puo' chiedere che la documentazione allegata venga integrata o che il progetto venga modificato. Le integrazioni vanno fatte entro i successivi 15 gg e fino al quel momento il termine per emettere la proposta di provvedimento si sospende. Il provvedimento finale e definitivo viene emesso -e notificato al richiedente- entro 30gg dall'emissione della "proposta di provvedimento". L'atto viene anche pubblicato sull'albo pretorio, e i suoi estremi devono figurare in un cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalita' previste dal piano regolatore. Se l'immobile oggetto dell'intervento e' sottoposto a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, i 30 giorni decorrono dal rilascio dell'atto di assenso (necessario perche' in questo caso non e' valido il principio del "silenzio-assenso").

I tempi sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

In caso di "silenzio"

Dal 14/5/2011, in caso di mancata emissione del provvedimento o di un diniego motivato, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta (principio del silenzio-assenso), e puo' essere dato il via ai lavori. Il nuovo principio -che ha preso il posto del precedente "silenzio-rifiuto", non si applica ai casi in cui vi siano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali per i quali continua a valere quello del silenzio-rifiuto.

Ogni regione puo' prevedere regole diverse e maggiormente semplificate, quindi e' bene rivolgersi allo sportello unico dell'edilizia per ogni informazione sulle regole locali.

Variazioni in corso d'opera

Se durante i lavori si manifestano delle varianti che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non

modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le prescrizioni dettate dal permesso di costruire, può essere presentata la Scia.

Costi

Il rilascio del permesso comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione e di un contributo di costruzione pari ad una frazione del costo di costruzione (o di intervento).

Gli oneri di urbanizzazione sono una sorta di partecipazione del cittadino alle spese di urbanizzazione che il Comune sostiene per il territorio e devono essere pagati dalla persona a cui è intestato il permesso di costruire. Devono essere liquidati all'atto del rilascio del permesso e possono essere, su richiesta, rateizzati.

Il loro importo varia sia rispetto alla zona di azione sia rispetto al tipo di lavori. Sono normalmente espressi in euro per mq.

Il contributo di costruzione invece viene determinato in percentuale (variabile dal 5 al 20%) rispetto ai costi di costruzione o di intervento, maggiorato secondo le classi di edificio.

Le tabelle dei due oneri spesso si trovano sui siti stessi dei comuni, nel settore dedicato all'edilizia.

Violazioni e sanzioni

Se vengono realizzati interventi in totale difformità dal permesso di costruire -o in assenza dello stesso- l'ufficio comunale può disporre la demolizione o la rimozione dell'opera, a seconda dei casi, e in caso di mancato rispetto dell'ordine può confiscare l'edificio.

A seconda dei casi (per esempio se non si ottempera all'ordine di demolizione o rimozione) possono seguire anche azioni penali da parte degli organi regionali (ammenda variabile da 5164 a 51645 euro ed arresto fino a 2 anni).

In caso di ristrutturazioni edilizie non rimosse entro il termine stabilito, il Comune può provvedere direttamente a spese di chi ha commesso la violazione.

In caso di inottemperanza inoltre può essere irrogata una sanzione amministrativa variabile da 2.000 a 20.000 euro, salve ulteriori sanzioni previste dalla legge.

Qualora gli interventi abusivi o eseguiti in difformità al permesso di costruire siano comunque conformi alle norme edilizie e ai regolamenti locali, è possibile chiedere un permesso "in sanatoria", pagando il contributo di costruzione in misura doppia. La richiesta va presentata in Comune e il permesso si intende concesso se il responsabile dell'ufficio risponde positivamente entro 60gg. Ciò, in ogni caso, prima di ogni accertamento o applicazione di sanzioni.

Il mancato pagamento del contributo di costruzione invece comporta l'applicazione di sanzioni decise dalle Regioni. Decorso inutilmente il termine di 240 gg dalla scadenza il Comune può provvedere alla riscossione coattiva.

Il permesso di costruire convenzionato

Novità introdotta dal DL "sblocca Italia", si tratta di un permesso regolato con una specifica convenzione sottoscrivibile con il comune, che riguarda la cessione di aree da edificare, la realizzazione di opere di urbanizzazione, la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale. È ottenibile nei casi in cui vi siano interessi pubblici dei quali il firmatario della convenzione si impegna a perseguire con modalità amministrative semplificate.

IL NUOVO CONCETTO DI MUTAMENTO DI "DESTINAZIONE D'USO"

Il decreto "sblocca Italia" ha introdotto una nuova regola generale riguardo ai mutamenti di destinazione d'uso degli immobili: è considerato mutamento significativo il passaggio da una categoria all'altra -tra cinque nuove categorie fissate dal decreto-, mentre non lo è il passaggio interno alla singola categoria.

Le nuove categorie sono: residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale e rurale. Entro tre mesi le Regioni dovranno legiferare in materia, con potere anche di introdurre regole diverse nel rispetto del principio generale.

[IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'](#)

E' il documento che attesta le condizioni di sicurezza, igiene, salubrita', risparmio energetico degli edifici e degli impianti in esso installati.

Viene rilasciato dallo "sportello unico dell'edilizia" del Comune in caso di:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle loro condizioni di sicurezza, igieniche, salubrita', risparmio energetico.

Chi ha presentato la Scia (e/o DIA) o richiesto il permesso di costruire deve chiedere anche il rilascio di questo certificato, quando questo e' necessario, allegando alla domanda determinati documenti (richiesta di accatastamento, dichiarazione di conformita' dell'opera al progetto approvato, anche in ordine della prosciugatura dei muri e della salubrita' degli ambienti, dichiarazione dell'installatore degli impianti inerente la conformita' degli stessi alle prescrizioni di legge).

Cio' entro 15gg dall'ultimazione dei lavori, rivolgendosi appunto allo sportello unico dell'edilizia. Viene nominato il responsabile del procedimento (a cui ci si puo' poi rivolgere per ogni informazione sulla pratica), e il certificato viene emesso nei successivi 30 gg.

Decorso inutilmente questo termine l'agibilita' si intende data solo se sia stato rilasciato un parere positivo dall'ASL. In caso contrario, quindi se questo parere e' sostituito da autodichiarazioni, l'agibilita' si intende data se decorrono in silenzio 60gg dalla domanda.

Detti termini possono essere sospesi dall'ufficio nel caso venga richiesta documentazione integrativa, fino alla ricezione di questa.

La mancata presentazione della domanda comporta l'applicabilita' di una sanzione variabile da 77 a 464 euro.

Il riferimento per ottenere informazioni e modulistica e' il sito del Comune o l'ufficio competente (lo sportello unico dell'edilizia).

Dal 21/8/2013 puo' essere chiesto il certificato di agibilita' "parziale", prima della conclusione delle opere, per singoli edifici, singole porzioni o singole unita' immobiliari a condizione che siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria. Tale certificazione puo' essere richiesta anche dal direttore dei lavori o da un professionista abilitato, con tutte le dichiarazioni e attestazioni necessarie.

Il riferimento per ottenere informazioni e modulistica e' il sito del Comune o l'ufficio competente (lo sportello unico dell'edilizia).

Attenzione! Entro Giugno 2017 il certificato di agibilità sarà sostituito dalla Scia che va richiesta entro lo stesso termine, 15 giorni dall'ultimazione dei lavori. La mancata presentazione comporta l'applicazione di una sanzione variabile da 77 a 464 euro.

Ciò grazie alle disposizioni del D.lgs. 222/2016 di Dicembre 2016 per adeguarsi alle quali gli enti locali hanno sei mesi di tempo.

E' quindi determinante in questo lasso di tempo informarsi presso lo sportello dell'edilizia del proprio Comune.

[IL GLOSSARIO UNICO](#)

E' approdato in Gazzetta Ufficiale ad Aprile 2018 un atteso decreto ministeriale, previsto dalle riforme del 2016, che predispone la prima versione -diciamo la prima parte- del cosiddetto GLOSSARIO UNICO con l'elenco delle principali opere ad EDILIZIA LIBERA, ovvero eseguibili senza necessità di alcun titolo edilizio (nè comunicazione nè autorizzazione).

In futuro altri decreti completeranno il GLOSSARIO aggiungendovi anche i lavori che necessitano di titolo (CILA, SCIA Unica o Condizionata, Permesso di Costruire).

[QUI il testo del decreto con il GLOSSARIO](#)

Si fa presente che comunque le varie amministrazioni comunali devono al riguardo fornire gratuitamente consulenza presso i propri uffici.

RIFERIMENTI NORMATIVI

- Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 380/2001, così' come modificato dal dl 40/2010, dal dl 70/2011, dal dl 83/2012 e dal dl 69/2013 convertito nella Legge 98/2013
- DI 133/2014 convertito nella Legge 164/2014 art.17
- Legge 124/2015 (Legge Delega)
- D.lgs.126/2016
- D.lgs.222/2016 (Scia2)
- DM 2/3/2018 (Glossario Unico)

Per la SCIA:

- Art.19 Legge 241/90 introdotto dal DI 78/2010 (legge 122/2010) e modificato più volte, in ultimo dalla Legge 124/2015 e dal D.lgs.126/2016
- DI 70/2011
- DI 138/2011
- DI 5/2012
- DI 83/2012
- Legge 124/2015 (Legge Delega)
- D.lgs.126/2016
- D.lgs.222/2016 (Scia 2)
- Accordo Governo/Regioni/Enti locali del 4/5/2017 concernente l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione della SCIA.