



COMUNE DI TRAPANI

PROVINCIA REGIONALE DI TRAPANI

SETTORE 3°

URBANISTICA, SUAP, PATRIMONIO, MANUTENZIONE IMMOBILI

Prot.n. 438 int.

Del 15/06/2012

Al Responsabile del Servizio Staff del Capo Settore

Al Responsabile del Servizio Urbanistica

Al Responsabile del Servizio Gestione e Manutenzione Patrimonio

Al Responsabile del Servizio SUAP
SEDE

DISPOSIZIONE N. 26 Del 15/06/2012

OGGETTO : Procedure e titoli abilitativi inerenti l'attività edilizia – Interventi liberi ,
Comunicazione, SCIA/DIA, Autorizzazione Edilizia , Concessione Edilizia.

Con la presente disposizione vengono fornite le indicazioni utili per la realizzazione degli interventi edilizi così detti minori per i quali non è necessario un controllo preventivo da parte della P.A., a differenza di quanto avviene quindi per la Concessione Edilizia .

Infatti si è avuto modo di constatare che, contrariamente a quanto previsto dalla normativa di settore, i procedimenti relativi al rilascio dei titoli abilitativi minori avviene esclusivamente utilizzando l'istituto dell'Autorizzazione Edilizia, quando , già la L.R. 37/85 , all'art. 9, così come integrato dall'art 20 della L.R. 4/2003 , aveva previsto la semplice comunicazione e la L.R. 2/2002 (Finanziaria 2002), aveva introdotto nell'ordinamento regionale l'istituto della **DIA " Dichiarazione Inizio Attività"** .

Premesso che la Sicilia è una regione a statuto speciale con competenza esclusiva in materia di urbanistica e che pertanto continuano a coesistere nell' Ordinamento regionale procedimenti/provvedimenti per la realizzazione di interventi :

1. così detti liberi;
2. per i quali si rende necessaria una semplice comunicazione;
3. per i quali invece è possibile avviare l'attività edilizia utilizzando l'istituto della SCIA e/o DIA ;
4. per i quali è possibile avviare l'attività edilizia richiede l'Autorizzazione Edilizia;
5. per i quali permane la necessità di richiedere Concessione Edilizia, istituto che sotto il profilo procedurale è stata oggetto di altra disposizione.

Ciò a differenza di quanto operato dal D.P.R. 380/2001 , parzialmente applicabile in Sicilia, che ha ridotto i titoli abilitativi a due : Permesso di costruire e DIA , superando l'Autorizzazione.

Per cui , al fine sia di accelerare e semplificare le procedure , sia di unificare i procedimenti che di

evitare disparità di trattamento, oltre che migliorare l'efficacia, l'efficienza e l'economicità del servizio reso, si individuano i singoli titoli abilitativi per singolo intervento.

1. ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA art. 6 della L.R. 37/85 ,	
PROCEDURA	INTERVENTI
<p><u>Non sono soggette a concessione, ad autorizzazione, a comunicazione, quindi possono essere realizzati liberamente</u></p> <p>Le disposizioni di dell'articolo 6 prevalgono su quelle contenute negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi vigenti. (articolo introdotto dalla L.R.37/85)</p>	<p>- Gli interventi di <u>manutenzione ordinaria</u> degli edifici di cui alla lett. a dell' art. 20 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 che così recita “<i>quelli 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 “. Pertanto sono gli interventi di modesta entità che hanno per oggetto le finiture degli edifici sia interne che esterne . Relativamente a queste ultime non devono variare l'aspetto formale dell'edificio , quindi comportare modifiche e/o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi , devono essere riproposte con analoghe finiture e nel rispetto delle originarie tinte , dimensioni etc., infatti la variazione delle caratteristiche originarie comporta il rilascio dell' autorizzazione e/o concessione rientrando nella fattispecie della manutenzione straordinaria o di ristrutturazione edilizia.</i></p> <p>Relativamente agli impianti , invece, rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria quelli rivolti ad un limitato rinnovamento degli impianti esistenti (ad es. potenziamento) , a mantenerli in efficienza e ad integrarli .Al fine della semplificazione si riportano di seguito alcuni esempi .</p> <p>A. Relativamente agli interventi da effettuare all'interno dell'immobile :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. coloritura e/o ogni ulteriore trattamento superficiale delle pareti, degli infissi, dei rivestimenti , delle pavimentazioni ; 2. sostituzione dei sanitari , degli infissi/porte, dei controsoffitti , dei pavimenti, degli intonaci interni, dei rivestimenti delle pareti dei servizi ; 3. rifacimento, riparazione degli infissi/porte, dei controsoffitti , dei pavimenti, degli intonaci interni, dei rivestimenti delle pareti dei servizi; 4. rifacimento dell'impianto elettrico vecchio con uno a norma; 5. miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie con l'eliminazione dell' umidità ascendente dal suolo ,con la bonificare delle murature, dei vespai di fondazione etc; <p>B. Relativamente agli interventi da effettuare all' esterno dell' immobile si ribadisce che gli stessi non devono comportare modifiche e/o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi, ma devono riproporre analoghi materiali e rispettare i colori e le dimensioni originarie</p>

etc.:

- coloritura delle pareti , ripresa degli intonaci , restauro degli stucchi, delle decorazioni etc. ;
- coloritura e/o ogni ulteriore trattamento superficiale degli infissi, dei rivestimenti;
- risanamento e rifacimento degli intonaci;
- coloritura e/o ogni ulteriore trattamento superficiale , parziale sostituzione degli infissi, delle ringhiere ;
- rifacimento del manto di copertura dei tetti (sostituzione tegole, piccola e media orditura) ad esclusione delle travi portanti (grande orditura- capriate);
- impermeabilizzazione terrazze di copertura , rifacimento della pavimentazione , realizzazione pendenza per deflusso dell'acqua piovana ;
- riparazione e/o integrazione degli impianti idro-sanitari , di riscaldamento, di climatizzazione,della rete idrica, del gas , telefonica ;
- installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi **privati** . Qualora i macchinari esterni di tali impianti venissero collocati nei fronti prospicienti pubbliche vie o piazze è necessaria l'autorizzazione.

C. La recinzione di fondi rustici, intendendo con tale locuzione terreni utilizzati a coltura agricola (coltivati) . Quindi anche un fondo ricadente in Z.T.O. “ C“ purchè utilizzato a colture agricole e ineditato rientra nella fattispecie in oggetto. Viceversa un fondo che ricade in Z.T.O. “E “ non utilizzato a colture agricole ed edificato , non può essere considerato “*fondo rustico* “ ed in quanto tale è soggetto ad autorizzazione ex art. 5 della L.R. 37/85 . Così come previsto dal c.c. le recinzioni previste per detti fondi devono avere un'altezza max è di ml 3,00 e nel caso in cui le stesse devono essere realizzate in aree vincolate è necessario acquisire il parere dell' Ente di tutela . Appare opportuno richiamare l'art. 13 della L.R. 37/85 che così recita “ *Nelle zone soggette a tutela ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497 (oggi D.L.vo 42/2004) , la costruzione di muri di sostegno delle terre, **di muri di recinzione** deve essere realizzata in muratura di pietrame a secco o con malta cementizia. Le costruzioni delle predette strutture in calcestruzzo semplice o armato sono consentite solo se realizzate con paramento esterno in pietrame“.*

- strade poderali;
- opere di giardinaggio;
- **risanamento e sistemazione** dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie. Tali opere non devono prevedere sbancamenti e/o interventi tali da costituirsi come trasformazione urbanistica del territorio per cui necessita la concessione

	edilizia ex art. 36 della L.R. 71/78; - costruzione di serre che devono essere realizzate su fondi destinati ad usi agricoli e connesse all'attività agricola ; - cisterne ed opere connesse interrate; - opere di smaltimento delle acque piovane; - opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.
Regime contributivo	Gratuito
Sanzioni	Nessuna

2. COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

art. 9 " *opere interne* " della L.R. 37/85 , che ha sostituito l'art. 26 della L. 47/85 ,come integrato dall'art. 20 della L.R. 4/2003 , modificato dall' art. 12 della L.R. 15/2006

Opere Interne . L'art. 20 della L.R. 4/2003 e s.m.i. costituisce integrazione ed estensione delle disposizioni dell'art. 9 della L. R. 37/85 , quindi può essere riguardata come una sorta di interpretazione autentica dello stesso art. 9 .

Prima di entrare in merito ai singoli interventi si riportano i pareri espressi dall'ARTA per singola definizione :

- 1 . **opere interne** "*si intendono definire gli interventi edilizi minori non incidenti sul prospetto , sulla sagoma, sulla superficie e non comporti un aumento di unità immobiliari , ex art. 26 della L. 47/85 " (ved. Circolare ARTA 2/2004).*
- 2 . **spazi interni** sono "*..quelli interni alla sagoma esterna dell'immobile come esempio chiostrine, pozzi luce, patii etc. e non quelli interni al lotto di pertinenza" (ved. Parere ARTA n. 390 del 3.01.2008).*
- 3 . **fronti prospicienti pubbliche strade o piazze.** A tal proposito "*..... assume importanza il significato tecnico – giuridico dell'espressione prospice la pubblica via...(che) se intesa guardare sulla pubblica via , svuoterebbe di significato la norma , atteso che non esiste veranda che non sia visibile da qualunque pubblica via (luogo pubblico quali scuole , ospedali etc. ved. parere ARTA) l'espressione ...deve essere intesa come affacciarsi sulla pubblica via (nell'eccezione sopra richiamata) occorre che vi sia un rapporto di immediatezza tra la veranda e la pubblica via talchè tra l'opera realizzata e la pubblica via non vi siano altre entità spaziali...*"(sentenza Pretura Circondariale di Trapani n. 237/98 del 2.04.1998). Pertanto , affinché possano ricorrere gli estremi previsti dalla legge , tenuto conto anche del parere espresso dall'ARTA con nota prot.n.74164 del 31.11.2011 sulla visibilità da detti spazi , si stabilisce che le opere "*interne*" devono essere realizzate in modo tale che tra le stesse e l'area pubblica (in caso di strada e/o piazza dal limite interno del marciapiede) vi sia la distanza minima di ml 5,00 dal fronte dell'immobile. Nel caso di chiusura di balconi a tale distanza dovrà essere detratta la profondità degli stessi che pertanto potrà risultare essere non inferiore a ml. 3,50 (ml 5,00 – 1,50 = ml 3,50);
- 4 . **precarietà struttura.** Con tale termine si intendono le strutture di facile rimozione e destinate a soddisfare bisogni temporanei (ved. Parere ARTA n. 53969/2003 e Circolare ARTA 2/2004).
- 5 . **chiusura di terrazze** non superiori a mq 50 "*...tale deroga si riferisce sempre alla chiusura di detti spazi (in cui sia stata realizzata in precedenza una tettoia nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti) e che tale chiusura non è da considerarsi aumento di superficie utile o di volume nè modifica della sagoma della costruzione.....pertanto i limiti dimensionali imposti con la nuova formulazione del citato art.20 riguarda l'estensione massima in termine di superficie di chiusura della terrazza (nel senso d'apprima interpretato) , ma non di copertura della stessa che non essendo contemplata dalla norma in questione rimane sottoposta al normale regime...."*. Ed ancora "*la chiusura di terrazze è cosa ben diversa dalla copertura della stessa ..consentita per la sola copertura di spazi interni (ved. Comma 1) ..la chiusura delle verande, tettoie , pensiline e gazebo è riferita solamente a manufatti architettonici aperti lateralmente , ma già coperti ed autorizzati o autorizzabili , delimitanti un determinato e limitato volume...."* (ved. Parere ARTA n.

n. 53969 del 19.09.2003 e n. 390 del 3.01.2008). La copertura di terrazze con tettoie ancorchè il comma dell'art. 20 prevede “ *la deroga ad ogni altra disposizione di legge*“ e che le norme urbanistiche da rispettare sono quelle diverse da quelle espressamente derogate dall'art. 20 (aumento di superficie utile e di volume , ved. Circolare ARTA 2/2004 e Ordinanza TAR Catania n. 1081 del 14.07.2005) trova il limite in quanto asseverato dal tecnico libero professionista sul rispetto delle norme urbanistiche quindi nell'art. 36 della L.R. 71/78 e nelle N.A. e nel R.E. (ved.circolare D.R.U. n. 53969 del 19.09.2003).Quindi parimenti alle verande e balconi che essendo già realizzati hanno rispettato i parametri urbanistici, la tettoia dovrà anch'essa rispettare tali parametri, per poi essere chiusa per almeno tre lati in maniera precaria..


6. **realizzazione di verande o tettoie** visibili da spazi pubblici e/o arretrate rispetto al fronte strada *"...la eventuale modifica dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze effettuate a seguito di esecuzione di opere rientranti tra quelle previste dai suddetti articoli , non risulterà ammissibile"*.
7. **Rispetto norme di sicurezza**, le opere interne previste dall'art.9 e 20 devono essere tali da non richiedere l'assenso del Genio Civile (ved. **Ordinanza TAR Catania n. 1081 del 14.07.2005**). Pur tuttavia preso atto delle diverse disposizioni impartite dai vari Uffici del Genio Civile Provinciale (Ved. Ad es. Genio Civile di Trapani e/o Genio Civile di Agrigento e/o Messina) si ritiene necessario che il libero professionista acquisisca il deposito presso detto Ufficio qualora non rispondente alle direttive impartite dal medesimo Ufficio con nota prot. n. 9695 del 20.05.2010 e/o s.m.i.;
8. la destinazione d'uso delle superfici delle verande, balconi etc. qualificata come s.n.r , a seguito della chiusura , non possono essere modificate diventando s.u..

PROCEDURA	INTERVENTI
<p>Il proprietario dell' unita' immobiliare contestualmente all' inizio dei lavori, deve presentare al comune:</p> <p>1. Nei casi di cui all'art. 9 della L.R. 37/85 una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asservi le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico – sanitarie vigenti;</p> <p>2.Nei casi di cui all'art. 20 della L.R.4/2003: una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti. L'ARTA ha chiarito che il contrasto è solo <i>„...apparente e che il riferimento al rispetto delle norme urbanistiche si riferisce, sul piano logico, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali non riguardanti i parametri edilizi oggetto della deroga“</i>.(Circolare ARTA 2/2004).</p> <p>Ciò unitamente al versamento a favore del comune (ved. punto</p>	<p>- opere interne alle costruzioni che :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze; 2. non comportino aumento delle superfici utili, del numero delle unità immobiliari e di volume. <p>Le superfici di verande , di balconi o di terrazze chiuse con strutture precarie non possono essere considerate come pertinenze così come si evince da consolidata giurisprudenza.</p> <p>Non è considerato aumento delle superfici utili o di volume , nè modifica della sagoma :</p> <ol style="list-style-type: none"> a. l' eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse per una diversa distribuzione degli spazi interni; b. la chiusura di verande o balconi con strutture precarie. <p>Ciò ricorre solo nel caso in cui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> il balcone e la veranda da chiudere sono allocate sul prospetto interno prospiciente quindi aree condominiali , cortili, giardini privati etc. e non su aree pubbliche, vie o piazze. <input type="checkbox"/> il balcone e la veranda possono essere chiuse solo quando la loro conformazione è ben delineata da un solaio sovrastante , in caso contrario la realizzazione del solaio di copertura si verrebbe a configurare come aumento di volume quindi da assoggettare al rilascio di un titolo abilitativo; <input type="checkbox"/> non può essere abbattuto il muro divisorio che

successivo). Nel caso di immobili vincolati dalla Soprintendenza dovrà essere acquisito il preventivo N.O. Oltre ciò dovrà essere allegata una autocertificazione resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. con la quale l'interessato dichiara di non essere stato sottoposto o di essere sottoposto a procedimento di prevenzione, di non essere o di essere stato condannato o di essere sottoposto a processo penale per i reati di criminalità mafioso di quelli di cui all'art.1 del " *Codice Vigna* " (concussione, corruzione, scambio elettorale politico mafioso, rapina, estorsione, usura, ricettazione, riciclaggio, impiego di denaro illecito, trasferimento fraudolento di valori, reati gravi indanno allo stato o alla Comunità Europea, turbativa d'asta, frode nelle pubbliche forniture) ved. Decreto attuativo codice Vigna approvato con D.A. 15.12.2011.

Il potere di controllo del Comune sulla conformità del progetto alla fattispecie previste dall'art. 20 deve essere esercitato:

1. nel caso di procedura ordinaria (realizzazioni contestuale e non successiva) con **provvedimento di arresto** delle opere per mancata conformità delle stesse alle fattispecie previste dal medesimo art.20 (ved. **Ordinanza TAR Catania n. 1081/2005**);

 nel caso di sanatoria (comma 5), quindi per opere già realizzate con **provvedimento espresso posto che, in questa ultima ipotesi, si tratta di sanatoria, che come tale, deve essere valutata, in assenza di previsione normativa del silenzio assenso, nei termini ordinari e nonspecifici in quanto non previsti, mediante manifestazione palese del giudizio dell'amministrazione.**(ved. **Ordinanza TAR Catania n. 1081/2005**).

separa il balcone e la veranda dal resto dell'appartamento, poichè verrebbe a configurarsi un ampliamento della superficie utile non prevista dall'art. 9.

Integra il concetto di precarietà riportato al comma 4 dell'art. 20 della L.R. 4/2003 che così recita "..... sono *da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere **suscettibili di facile rimozione***" quanto affermato da consolidata ed autorevole giurisprudenza che ha statuito che la precarietà di una struttura non discende dalla tipologia del materiale utilizzato e/o dal sistema costruttivo e/o dalla tipologia costruttiva, ma dalla temporaneità della funzione che essa è richiamata a rivestire e nel caso dell'art. 20 dalla facile amovibilità;

c. la chiusura di terrazze di collegamento. Trattasi di terrazze coperte che servono da "*collegamento*" tra edifici contigui (parere DRU n. 59548 del 8.10.2009);

d. la chiusura terrazze per una superficie non superiore a metri quadrati 50;

e. la copertura di spazi interni con strutture precarie

Si definiscono verande tutte le chiusure **con** strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali **tettoie, pensiline, gazebo** ed altro ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, **sempre ricadenti su aree private**.

E' possibile la realizzazione di tettoie a copertura di spazi interni con strutture precarie qualora si debba allocare su una superficie già realizzata ed esistente che per assimilazione non può essere superiore a metri quadrati 50. **Ciò deve essere giustificato dalla necessità di proteggere, riparare etc. dette aree e/o i muri confinanti etc.** Anche in questo caso le tettoie devono essere allocate su spazi non prospicienti aree condominiali, cortili, giardini privati etc. e non su aree pubbliche, vie o piazze.

3. non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, fatta eccezione per le modifiche all'interno della stessa categoria funzionale individuata dall'art. 31 delle vigenti N. A.;

4. non recano pregiudizio alla statica dell'immobile. Ciò comporta che si possono effettuare interventi strutturali interni che:

- non recano pregiudizio alla struttura

<p>N.B.</p> <p>La Relazione è asseverata se il progettista conferma sotto la propria responsabilità la certezza dei contenuti ed attesta la veridicità di quanto in essa contenuto tale da assumere la responsabilità penale per eventuale falso ideologico e materiale .</p>	<ul style="list-style-type: none"> - rispettano le originarie caratteristiche costruttive qualora si tratti di immobili compresi nelle zone indicate alla lett. a dell' art. 2 del D.M. 1444/1968 (ZTO A) ; - siano finalizzate alla regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate (sanatoria a regime); - determinano la fusione di unità immobiliare. Ciò in quanto si ha una riduzione delle medesime unità immobiliari e non un aumento con maggiore carico urbanistico nella zona come invece succede nel caso di frazionamento che richiede necessariamente l' acquisizione della concessione edilizia ; - incrementano l'efficienza energetica previsti dal comma 3 dell'art. 11 del D.L.vo 115/2008 ed art. 17 del PEARS . <p>5. Impianti industriali. La circolare del Ministero dei LL.PP. 16 novembre 1977, n. 1918 ha escluso dall'obbligo della concessione, annoverandoli in verità a quelli soggetti a manutenzione ordinaria , gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico , sempreché tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.</p> <p>Oltre ciò dette opere non devono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - compromettere aspetti ambientali e paesaggistici; - comportare aumenti di densità (che, come è noto, in materia industriale va espressa in termini di addetti): - determinare implicazioni sul territorio in termini di traffico; - richiedere nuove opere di urbanizzazione e, più in generale, di infrastrutturazione; - determinare alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti; - essere, comunque, in contrasto con specifiche norme di regolamento edilizio o di attuazione dei piani regolatori in materia di altezze, distacchi, rapporti tra superficie scoperta e coperta, ecc. <p>Queste opere sono:</p> <p>1) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici; - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna; - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto; <p>2) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante</p>
---	---

	<p>tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;</p> <p>3) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;</p> <p>4) opere a carattere precario o facilmente amovibili:</p> <ul style="list-style-type: none"> - baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato; - ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata; - garitte; - chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate; <p>5) opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;</p> <p>6) installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;</p> <p>7) passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;</p> <p>8) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;</p> <p>9) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;</p> <p>10) separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;</p> <p>11) attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché da navi (bracci sostegno manichette); Sono opere interne ai manufatti e agli altri interventi di carattere edificatorio di modesta entità da realizzare nell'ambito di detti impianti per assicurare la funzionalità degli impianti stessi.</p> <p>6. Tutte le categorie di lavori che, <i>“....concernendo piccole modifiche interne, insuscettibili comunque, di incidere su tutte le parti interessate alla salvaguardia della struttura dell'edificio, possano considerarsi realizzabili indipendentemente dalla necessità di una nuova valutazione da parte dell'autorità comunale”</i>(circolare Ministero die LL.PP. del 6-7-1973, n. 1517).</p>
Regime contributivo	<p>Per la chiusura di terrazze di collegamento oppure di terrazze non superiori a metri quadrati 50 e/o per la copertura di spazi interni con strutture precarie (L.R.4/20003 e s.m.i.) e per la realizzazione di tettoie, unitamente alla comunicazione deve essere prodotto un versamento a favore del comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.</p>

	<p>Per la chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 unitamente alla comunicazione deve essere prodotto un versamento di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa.</p> <p>Per la sanatoria a regime di interventi simili a quelli individuati (ved. superiore punto 6) il versamento dovuto è quello riconducibile ai primi due casi.</p>
Sanzioni	<p>Si applicano le sanzioni di cui all' art. 10 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ridotta di 1/3 previste dal comma 3 dell'art. 9 e non dell' art. 37 del DPR 380/2001 (ved. Parere ARTA n. 390 del 3.01.2008), oltre che il conguaglio del contributo di concessione se dovuto.</p> <p>Le superiori sanzioni di cui all' art. 10 ridotte di un terzo, si applicano anche nel caso di mancata presentazione della relazione .</p>

3. SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'(SCIA) Art.19 della L. 241/1990 , come recepito dall'art. 22 della L.R. 10/1991

La Denuncia di Inizio Attività per attività diverse da quella edilizia , poi a seguito della L. 80/1985, Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) , oggi SCIA, viene inserita nell'ordinamento statale dall'art. 19 della L. 241/1990 “*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*” , recepita nell'ordinamento regionale con L.R. 10/1991. A seguito dell'entrata in vigore della legge 24 dicembre 1993, n. 537 “*Interventi correttivi di finanza pubblica*”, detto articolo 19 è stato riscritto, individuandolo come **atto sostanzialmente privato** che consente l'avvio di determinate attività con la presentazione della DIA medesima, con esclusione certa di quella edilizia.

La Denuncia Inizio Attività (Dia) in materia edilizia invece viene introdotta nell'ordinamento "statale" dalla legge 23 dicembre 1996, n 662 “*Misure per la razionalizzazione della finanza pubblica*”, rendendola applicabile ad una serie limitata di casi che incidevano relativamente sulla trasformazione urbanistico-edilizia del territorio.

Di fatto , l'entrata in vigore della legge 23 dicembre 1996, n 662, con l'introduzione della Dia speciale per l'edilizia, **ha determinato la vigenza di due istituti giuridici di semplificazione**, distinti per campo di applicazione e modalità operative, ma incardinati entrambi nei principi di economicità, efficacia e non aggravamento del procedimento, stabiliti dall'articolo 1 della legge 241/1990. In Sicilia :

A. La DIA in edilizia , in virtù della potestà esclusiva in materia di urbanistica è stata introdotta:

1. prima dalla L.R. 26.03.2002 n. 2 " *Disposizioni programmatiche e finanziarie per l'anno 2002* " , in particolare dall'art. 14 che così recita " *trova applicaione nel territorio della Regione siciliana l'art. 1 , commi 6,7,8,9, e 10 della L. 21.12.2001 n. 443 (legge obiettivo)* " non operando quindi un rinvio dinamico , ma statico;

2. successivamente dalla L.R. 16.04.2003 n.4 " *Disposizioni programmatiche e finanziarie per l'anno 2003* " in particolare dall' art. 20 , che per quanto chiarito con circolare ARTA n. 11 del

12.03.2004 , ha reso applicabile in Sicilia l'art. 22 del D.P.R. 380/2001 ;

B. La DIA , originariamente inerente solo attività diverse da quella edilizia, **oggi SCI** è stata introdotta:

3. dalla L.R. 10/1991 , in particolare dall' art. 22 che ha recepito il novellato art. 19 della L.241/1990 (sostituito integralmente dall'art. 49 , comma 4-bis della L. 122/2010 di conversione del D.L. 78/2010 che ha introdotto la SCIA). Detto art. 19 è stato recepito nell'ordinamento regionale dall' art.6 della L.R. 5/2011 che ha sostituito l'art. 22 della L.R. 10/1991 sopra citato che così recita " *trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 19 della L. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni*", effettuando anche un rinvio dinamico. Il D.L. 13 maggio 2011 , n. 70 convertito con la legge 12 luglio 2011, n. 106, art. 5 , comma 1 lett. a , ha esteso la SCIA "... *agli interventi edilizi precedentemente compiuti con DIA*" ed ancora la disposizione di carattere interpretativo di cui al medesimo art. 5 , comma 2 , lett. c, ha chiarito che la SCIA **si applica agli interventi compiuti con la DIA** prevista dai commi 1 e 2 dell'art. 22 (interventi edilizi minori e residuali) del D.P.R. 380/2001 , infatti così recita " *Le disposizioni di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 si interpretano nel senso che **le stesse si applicano alle denunce di inizio attività in materia edilizia disciplinate dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380**,.....* " .

Per cui , tenuto conto che :

- l'art. 5 , comma 2 , lett. a, del D.L. 13 maggio 2011 , n. 70 convertito con la legge 12 luglio 2011, n. 106, prevede in maniera espressa nuove disposizioni normative a **modifica e/o integrazione e/o sostituzione del D.P.R. 380/2001** ;

- l'art. 5 , comma 2 , lett. b, D.L. 13 maggio 2011 , n. 70 convertito con la legge 12 luglio 2011, n. 106 prevede in maniera espressa nuove disposizioni normative a modifica e/o integrazione della L 241/90;

□ Si evidenzia che il legislatore con il D.L. 13 maggio 2011 , n. 70 convertito con la legge 12 luglio 2011, n. 106 non ha abrogato espressamente gli articoli 22 e 23 del DPR 380/2001 , ha semplicemente formalizzato la presenza nell'ordinamento giuridico, anche siciliano, della DIA intesa come denuncia inizio attività disciplinata dal DPR 380/2001 e della SCIA intesa come Segnalazione Certificata di Inizio Attività (edilizia) normata dalla legge 241/1990;

□ Si ritiene che una sostituzione automatica della disciplina della Scia a quella della Dia stabilito dal comma 1 , lett. a, dell'articolo 5 della legge 106/2011 non abroga e/o sostituisce l'istituto della DIA regolato dal DPR 380/2001 poichè pur trattandosi di **atti entrambi privati** , applicabili ai medesimi interventi edilizi di cui ai commi 1 e 2 dell' art. 22 del D.P.R. 380/2001 (con esclusione di quelli previsti dal comma 3), sostanzialmente sono diversi per le procedure da adottare. La SCIA quindi sostituisce la " *Dichiarazione di Inizio Attività*" prevista dalla legge 241/1990, ma non sostituisce la " *Denuncia inizio attività*" disciplinata dal DPR 380/2001, quindi le stesse di fatti operano parallelamente per gli interventi edilizi previsti dai commi 1 e 2 dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 oltre che quelli previsti dalla L.R. 2/2002 e L.R. 4/2003 .

PROCEDURA	INTERVENTI
L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data di ricezione della stessa da parte di questa amministrazione comunale. Ciò può avvenire a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei	La SCIA è applicabile agli atti il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per

procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica, o con la presentazione a mano e l'acquisizione del relativo numero di protocollo generale che attesta l'avvenuta ricezione .

La SCIA deve essere corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati. Tali attestazioni e asseverazioni devono essere corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione. La dizione riportata nella novellata L. 241/90 "*Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti*" è stata oggetto di interpretazione autentica con l'art. 5 , comma 2 , lett. c del D.L. 70/2011 , convertito con L 106/2011 nel senso che, nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, la SCIA non sostituisce gli atti di autorizzazione o nulla osta, comunque denominati, ma detti N.O./autorizzazioni comunque denominate devono essere sempre acquisiti.

Oltre ciò dovrà essere allegata una autocertificazione resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. con la quale l'interessato dichiara di non essere stato sottoposto o di essere sottoposto a procedimento di prevenzione , di non essere o di essere stato condannato o di essere sottoposto a processo penale per i reati di criminalità mafioso di quelli di cui all'art.1 del "*Codice Vigna*" (concussione, corruzione, scambio elettorale politico mafioso, rapina, estorsione, usura, ricettazione, riciclaggio, impiego di denaro illecito , trasferimento fraudolento di valori, reati gravi indanno

il rilascio degli atti stessi , con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico - edilizia vigente, in particolare, **nel senso che deve essere acquisito prioritariamente il relativo N.O./Autorizzazione degli enti di tutela (ved. Interpretazione autentica operata dal D.L. 13 maggio 2011 , n. 70 convertito con la legge 12 luglio 2011, n. 106) :**

Sono realizzabili mediante SCIA/DIA :

1. gli interventi residuali non riconducibili :

a. ad attività libera art. 6 della L.R. 37/85, quale la manutenzione ordinaria ;

b. ad attività che il vigente R. E. all' Art. 23 assoggetta ad autorizzazione edilizia quali gli interventi suparti prospicienti vie o spazi pubblici di immobili ricadenti nella Z.T.O.“A“ .

c. Ad attività soggette a concessine edilizia ex art.36 della L.R. 71/78, fatta eccezione di quelli individuati al paragrafo denominato SUPER DIA.

2. che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico - edilizia vigente, in particolare :

A. le opere di manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo . Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere che sono necessarie per mantenere in buono stato l'intero edificio , quindi finalizzati a realizzare impianti totalmente diversi da quelli esistenti e sostituire parti anche strutturali degli edifici ;

B. le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile ex art. 9 della L.R. 37/85 intergrato con l'art. 20 della L.R. 4/2003 e non modifichino la destinazione d'uso (ved. Art. 4, comma 7, lett. a della L. 443/1993) ;

C. la variazione di utilizzo e la variazione di destinazione d'uso tra macrocategorie funzionali che determinano un minore carico urbanistico (es. da commerciale ad artigianale) senza opere o con la realizzazione di opere che non richiedono il rilascio

allo stato o alla Comunità Europea , turbativa d'asta , frode nelle pubbliche forniture).

Qualora venisse utilizzato il modello SCIA allegato alla presente tutte le dichiarazioni necessarie verrebbero rese con lo stesso.

Il Servizio competente di questa amministrazione entro il termine di **trenta** giorni dal ricevimento della segnalazione (ved. Art. 19 , comma 6 bis della L. 241/90 e Legge 106/2011) accerta la carenza dei requisiti e dei presupposti previsti. Qualora non fossero rispondenti a quelli prescritti dalla legge , **adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa,** utilizzando l'allegato modello .

Ciò fatto salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro il termine fissato dall'amministrazione , in ogni caso non inferiore a trenta giorni.

Decorso il termine di gg. 30 , utili per l'adozione dei provvedimenti interdittivi, fermo restando il potere di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e di applicazione delle sanzioni previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dalle legge regionale , è fatto comunque salvo il potere di questa amministrazione (quindi trascorsi i 30 gg.) :

□ di adottare comunque provvedimenti interdittivi, divieto/rimozione, in caso di dichiarazioni false o mendaci. In tal caso si rende necessario segnalare alle autorità competenti gli estremi per l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6 dell'art. 19 della L. 241/90 , nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445;

□ di assumere determinazioni di revoca o di annullamento d'ufficio in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies della L. 241/90, ;

□ di intervenire egualmente , ma solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza

della concessione edilizia ;

D. le opere di manutenzione ex art. 5 quali prefabbricati di modeste dimensioni quali chioschi, edicole, baracche, piccoli depositi , cabine telefoniche etc. (ved. Parere ARTA n. 53969/2003

E. le varianti a concessioni edilizie 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 nella concessione edilizia;

F. le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

G. le recinzioni, muri di cinta e cancellate;

H. le aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;

I. la revisione o l'installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

L. Interventi finalizzati all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, di conservazione , risparmio e uso razionale dell'energia in edifici ed impianti industriali (art.26 della L. 10/1991 ed art.11 del D.l.vo 115/2008 ed art. 19 del PEARS .);

M. i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

N. Frazionamento di unità immobiliari adibite a civile abitazione (art. 20 L.R. 4/2003)

<p>pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.</p> <p>Appare opportuno rilevare che la SCIA e la DIA si riferiscono ad attività liberalizzate e non costituiscono provvedimenti taciti direttamente impugnabili. Gli interessati possono sollecitare l'esercizio delle verifiche spettanti all'amministrazione e, in caso di inerzia, esperire esclusivamente l'azione di cui all'articolo 31, commi 1, 2 e 3 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104 "Azione avverso il silenzio e declaratoria di nullità".</p> <p>Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce/segnalazioni di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo alla concessione edilizia dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori</p>	
<p>Regime contributivo</p>	<p>-----</p>
<p>sanzioni</p>	<p>Art. 37 del DPR 380 in forza del rinvio alle norme sull'attività di vigilanza urbanistico edilizie , sulle responsabilità e sulle sanzioni dettate dal 380 suddetto operato dall'art. 19 c. 6 bis l 241 come introdotto dall'art. 5 comma 2 lett.b del D,.L. 70/2011</p> <p>Art. 44 del D.P.R. 380/2001(sanzioni penali) nel caso in cui in alternativa alla SCIA venga richiesto il rilascio della concessione edilizia.</p>

<p>4. DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (DIA) L.443/2001 recepita con L.R. 2/2002 e L.R. 4/2003</p>
<p>Per quanto riportato al superiore punto 3, la DIA ex art. 22 del D.P.R. 380/2001, applicabile in Sicilia in virtù dell' art. 20 della L.R. 4/2003 (ved. circolare ARTA n. 11 del 12.03.2004), continua ad applicarsi parallelamente alla SCIA prevista dall' art. 22 della L.R. 10/1991 come sostituito dall'art.6 della L.R. 5/2011 che così recita " <i>trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 19 della L. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni</i>", sostituito integralmente dall'art. 49 , comma 4-bis della L. 122/2010 di conversione del D.L. 78/2010 , che ha introdotto la SCIA , resa applicabile in edilizia dal D.L. 13 maggio 2011 , n. 70 convertito con la legge 12 luglio 2011, n.</p>

PROCEDURA**INTERVENTI**

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta al comune la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Oltre ciò dovrà essere allegata una autocertificazione resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. con la quale l'interessato dichiara di non essere stato sottoposto o di essere sottoposto a procedimento di prevenzione , di non essere o di essere stato condannato o di essere sottoposto a processo penale per i reati di criminalità mafioso di quelli di cui all'art.1 del " *Codice Vigna* " (concussione, corruzione, scambio elettorale politico mafioso, rapina, estorsione, usura, ricettazione, riciclaggio, impiego di denaro illecito , trasferimento fraudolento di valori, reati gravi indanno allo stato o alla Comunità Europea , turbativa d'asta , frode nelle pubbliche forniture).

Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della

La DIA è applicabile agli atti il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli atti stessi in particolare :

Sono realizzabili mediante DIA :

1. gli interventi residuali **non** riconducibili :

a. ad attività libera art. 6 della L. R. 37/85;

b. ad attività che il vigente R. E. all' Art. 23 assoggetta ad autorizzazione edilizia ex art. 5 della L.R. 37/85 come gli interventi su parti prospicienti vie o spazi pubblici di immobili ricadenti nella Z.T.O.“A” e le variazioni di destinazione d’uso ex art. 10 della L.R. 37/85 (a tal fine ved. anche successivo capitolo 6)

c. attività soggette a concessione edilizia ex art 36 della L. R. 71/78 (fatta eccezione di quelle espressamente previste dall'art. 22 , comma 3 del DPR 380/2001 , riproducenti gli interventi previsti nella L. 443/2001 e nella L.R. 4/2003 , per le quali è facoltà del richiedente richiedere concessione o DIA , denominata in questo caso SUPER DIA (ved. superiore punto 4 ,)

2. che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico - edilizia vigente, in particolare :

A. Le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, fatta eccezione delle parti prospicienti vie o spazi pubblici di immobili ricadenti nella Z.T.O.“A“ (ved. Art.23 del R.E.) . Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere che sono necessarie per mantenere in buono stato l'intero edificio , quindi finalizzati a realizzare impianti totalmente diversi da quelli esistenti e sostituire parti anche strutturali degli edifici ;

B. Le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell’immobile ex art. 9 della L.R. 37/85 integrato con l'art. 20 della L.R. 4/2003 e non modifichino la destinazione d'uso (ved. Art. 4, comma 7, lett. a della L. 443/1993) ;

C. la variazione di utilizzo e la variazione di destinazione d'uso tra categorie funzionali che

documentazione di cui al paragrafo iniziale salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

La denuncia, corredata dalle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dai relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica. In tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione. L'individuazione dei criteri e delle modalità per l'utilizzo esclusivo degli strumenti telematici, ai fini della presentazione della denuncia sarà individuato con regolamento che sarà adottato ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro per la pubblica amministrazione e semplificazione, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni.

La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Immobili sottoposti a tutela :

1. qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

2. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'**amministrazione comunale**, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al

determinano un minore carico urbanistico (es. da commerciale ad artigianale) senza opere o con la realizzazione di opere che non richiedono il rilascio della concessione edilizia ;

D. le opere di manutenzione ex art. 5 quali prefabbricati di modeste dimensioni quali chioschi, edicole, baracche, piccoli depositi, cabine telefoniche etc. (ved. Parere ARTA n. 53969/2003 ;

E. le varianti a (permessi di costruire) concessioni edilizie 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) nella concessione edilizia.

F. le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

G. le recinzioni, muri di cinta e cancellate;

H. le aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;

I. la revisione o l'installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

L. Interventi finalizzati all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, di conservazione, risparmio e uso razionale dell'energia in edifici ed impianti industriali (art.26 della L. 10/1991 ed art.11 del D.l.vo 115/2008 ed art. 19 del PEARS);

M. i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

N. Frazionamento di unità immobiliari adibite a civile abitazione (art. 20 L.R. 4/2003)

comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, attestata dal numero di protocollo, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il Responsabile del Servizio/Procedimento , ove entro il termine indicato riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, **notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento** e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

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

Decorso il termine di gg. 30 , utili per l'adozione dei provvedimenti interdittivi, fermo restando il potere di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e di applicazione delle sanzioni previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dalle legge regionale , è fatto comunque salvo il potere di questa amministrazione (quindi trascorsi i 30 gg.) :

□ di adottare comunque provvedimenti interdittivi, divieto/rimozione, in caso di dichiarazioni false o mendaci. In tal caso si rende necessario segnalare alle autorità competenti gli estremi per l'applicazione delle sanzioni penali nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445;

□ di assumere determinazioni di revoca o di annullamento d'ufficio in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e **21-nonies** della L. 241/90 ;

Appare opportuno rilevare che la SCIA e la DIA si riferiscono ad attività liberalizzate e **non costituiscono provvedimenti taciti direttamente impugnabili**. Gli interessati possono sollecitare l'esercizio delle verifiche spettanti all'amministrazione e, in caso di inerzia, esperire esclusivamente l'azione di cui all'articolo 31, commi 1, 2 e 3 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104 "*Azione avverso il silenzio e declaratoria di nullità*".

Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo alla concessione edilizia dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori (art. 22 D.P.R.380/2001

È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 dell' art. 22 del D.P.R. 380/2001, **senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione** di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5 del medesimo decreto. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'[articolo 44](#) (sanzioni penali) ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'[articolo 37](#). (comma 7 dell'art. 22 del D.P.r 380)

Regime contributivo

sanzioni

Art. 37 del DPR 380 in forza del rinvio alle norme sull'attività di vigilanza urbanistico edilizie , sulle responsabilità e sulle sanzioni dettate dal 380 suddetto operato dall'art. 19 c. 6 bis l 241 come introdotto dall'art. 5 comma 2 lett.b del D.,L. 70/2011

Non vi sono sanzioni penali per l'avente titolo. Il progettista invece assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del C.P.

5. SUPER DIA

art. 22 , **comma 3** del D.P.R. 380/2001, l. 443/2001 e art. 20 della L.R. 4/2003

La SCIA , per quanto riportato ai superiori punti 3 e 4 non si applica agli interventi compiuti con la DIA prevista dal **comma 3** dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 (alternativi al Permesso di Costruire/Concessione Edilizia , **la così detta SUPER DIA**)), infatti così recita " *Le disposizioni di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 si interpretano nel senso che le stesse si applicano alle denunce di inizio attività in materia edilizia disciplinate dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, con esclusione dei casi in cui le denunce stesse, in base alla normativa statale o regionale, siano alternative o sostitutive del permesso di costruire..... si interpretano altresì nel senso che non sostituiscono la disciplina prevista dalle leggi regionali che..... abbiano ampliato l'ambito applicativo delle disposizioni di cui all'articolo 22, **comma 3** , del medesimo decreto* " (art. 5 , comma 2 , lett. c del D.L. 70/2011 , convertito con L 106/2011).

PROCEDURA	INTERVENTI
<p>Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta al comune la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.</p> <p>La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.</p> <p>Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.</p> <p>Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Il recupero abitativo dei sottotetti, delle pertinenze dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data di approvazione della L.R. 4/2003 cui si rinvia per le ulteriori specificazioni. Ciò avviene con il recupero volumetrico a solo scopo residenziale delle pertinenze esistenti fatta eccezione di quelle relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come integrato e modificato dall'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21. Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti; 2. gli interventi ora sottoposti a concessione, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Relativamente ai piani attuativi che sono stati approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 443/2001, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione doveva 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; 3. gli interventi di ristrutturazione edilizia ; 4. i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c), ma recanti analoghe previsioni di dettagli; 5. gli interventi di nuova costruzione qualora siano in

comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, attestata dal numero di protocollo, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il Responsabile del Procedimento /Servizio, ove entro il termine indicato riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato al comune, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

Il recupero abitativo dei sottotetti, delle pertinenze dei locali accessori e dei seminterrati è **concessione edilizia anche tacitamente assentita o denuncia di inizio attività**, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni

diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche

igienicosanitari riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti.

Il progetto di recupero ai fini abitativi deve essere conforme alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici.

Per gli interventi da effettuare nelle zone territoriali omogenee "A" di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il parere richiesto alla Soprintendenza deve essere reso entro il termine **perentorio di centoventi giorni, decorso il quale se ne prescinde** ove non reso (silensio assenzo).

E' fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, oggi D.L.vo 42/2004.

Il progetto di recupero ai fini abitativi deve essere conforme alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

Il recupero abitativo è consentito solo ove risultino completati anche i prospetti dell'intero edificio e delle relative pertinenze.

Regime contributivo

Corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 16 del testo unico emanato con decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento alla Regione di una somma pari al 20 per cento del valore dei locali oggetto di recupero desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che deve risultare dalla perizia giurata allegata alla denuncia di attività o presentata ai sensi dell'articolo 2, comma 7, della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17, o deve essere presentata dal richiedente all'atto del rilascio della concessione edilizia da parte del responsabile del procedimento dell'ufficio tecnico comunale.

Sanzioni	<p>Le sanzioni amministrative previste dall'art. 34,35 , 36 , 38 ,44, 46 del D.P.R.</p> <p>Le sanzioni penali previste all' art. 44 del D.P.R. 380/2001.</p>
----------	--

5. AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

art. 5 della L.R. 37/1985 come integrato dal comma 7 dell'art. 20 della L.R. 4/2003
art.10 della L.R.37/1985.

- L'art. 1 comma 6 della L. 443 del 21.12.2001, recepita con L.R. 2/2002 consente l'esecuzione delle opere assentibili a mezzo autorizzazione edilizia mediante DIA , in atto oggetto di disciplina con gli art.li 22 e 23 del D.P.R. 380/2001;

- L' Art.19 della L. 241/1990 , come recepito dalla L.R. 10/1991 e s.m.i consente l'esecuzione delle opere assentibili a mezzo autorizzazione edilizia mediante SCIA.

Per tale motivo, a scelta dell'interessato, gli interventi soggetti ad autorizzazione possono essere realizzati , in alternativa , con DIA e/o con SCIA.

L' autorizzazione è il provvedimento amministrativo con la quale l'amministrazione pubblica rimuove un limite posto dalla legge per l'esercizio di un diritto soggettivo al fine di verificare che l'esercizio di detto diritto non sia pregiudizievole per l'interesse pubblico, sostituisce la concessione per gli interventi espressamente individuati.

<p>L' Il richiedente l'autorizzazione deve avanzare apposita istanza al comune , acquisendo l' attestazione di avvenuta ricezione (protocollo, raccomandata R. R. etc.). Il Responsabile del servizio individua, con le procedure già determinate, il responsabile del procedimento , il quale dovrà avviare l'attività istruttoria.</p> <p>L' Nel caso di immobili da eseguire in edifici gravati dai vincoli (delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni) oggi D.P.R.42/2004, deve essere acquisito preventivamente il parere ,così come deve essere acquisito anche quello dell' ufficiale sanitario, oggi Dirigente del Servizio di Igiene pubblica fermi restando eventuali altri pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti.</p> <p>L' L' istanza per l' autorizzazione ad eseguirei lavori si intende accolta trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della stessa senza che il comune si sia espresso e/o abbia interrotto i termini.</p> <p>In In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al sindaco del loro inizio.</p> <p>L'</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>manutenzione ordinaria delle costruzioni qualora interessino parti prospicienti su vie o spazi pubblici , limitatamente alle Z.T.O. "A" (ved. Art. 23 del R.E.) ;</i> ▪ <i>manutenzione straordinaria e di restauro conservativo, così come definiti dall' art. 20 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71;</i> ▪ <i>per le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti.</i> ▪ <i>per le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;</i> ▪ <i>per le demolizioni di modesta entità (ved. R.E.) ;</i> ▪ <i>per l' escavazione di pozzi e per le strutture ad essi connesse;</i> ▪ <i>per la costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui all' art. 6;</i> ▪ <i>per la costruzione di strade interpoderali o vicinali, sienteristica e percorsi pedonali (ved. R.E.) nonchè per i rinterri egli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;</i> ▪ <i>la variazione di destinazione d'uso (ved.</i>
--	---

La
La

	<p>art. 10 L. R. 37/85 ed art. 23 del R.E.).</p> <ul style="list-style-type: none">▪ <i>Per lo scarico di acque reflue (ved. R.E.);</i>▪ <i>per le opere eseguite per l'adeguamento degli edifici regolarmente realizzati adibiti esclusivamente ad attività commerciali o produttive che possono essere così regolarizzati, previa richiesta da parte del proprietario di autorizzazione, a sopravvenute norme di sicurezza e/o igienico-sanitarie con il limite del 10 per cento della superficie utile inizialmente assentita e per un massimo di sessanta metri quadri (comma 7 dell'art. 20 della L.R. 4/2003);</i> ▪ <i>per il recupero abitativo realizzato mediante frazionamento di unità immobiliari non sottoposte a vincoli previsti dalla normativa vigente in un maggior numero di unità immobiliari. Tale frazionamento è consentito a condizione che siano rispettate le prescrizioni urbanistiche nonché quelle igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti e siano rispettati i limiti di volume previsti dall'articolo 7 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 e che le superfici delle unità immobiliari ricavate non risultino inferiori ai limiti stabiliti dall'articolo 48 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, modificato dall'articolo 5 della legge 2 luglio 1949, n. 8. Tale recupero abitativo può essere realizzato a condizione che non comporti la modifica del prospetto dell'edificio e non pregiudichi la statica dell'immobile (comma 8 dell'art. 20 della L.R. 4/2003);</i>▪ <i>Per gli interventi non contemplati nella presente disposizione e previsti dall'art. 23 del R.E.</i>▪ <i>Modifica destinazione d'uso -diverso uso(ved. Paragrafo relativo).</i>▪ <i>Frazionamento di unità immobiliari adibite a civile abitazione (art. 20 L.R. 4/2003)</i>
Regime contributivo	L' autorizzazione non comporta gli oneri previsti dall' art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10,

	fatta eccezione della variazione di destinazione d'uso ove , in caso di passaggio tra categorie edilizie ex D.M. 2444/1968 diverse più onerosa (da residenziale ad industriale etc.) è previsto il dovuto conguaglio del contributo di concessione.
Sanzione	art. 37 del D.P.R. 380/2001

6. VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO

Si ritiene necessario fornire particolari chiarimenti sui titoli abilitativi da adottare in ordine alla variazione di destinazione d'uso da intendere quest'ultima come funzione o pluralità di funzioni che lo strumento urbanistico generale consente per ciascuna ZTO. Ciò nella consapevolezza che la Sicilia , si ribadisce, è regione a statuto speciale con competenza esclusiva in materia di urbanistica con i limiti previsti dalla Costituzione, normativa comunitaria etc..

Per la finalità sopra riportata prioritariamente si chiarisce che la destinazione d'uso è stata introdotta nell'ordinamento nazionale dal D.M. n. 1444/1968 che ha deffettuato una distinzione tra gli insediamenti residenziali, industriali o ad essi assimilabili , agricoli, commerciale e direzionale. Detto decreto era previsto dalla L. 765/1967 , la così detta legge Ponte , che all'art. 17 ha demandato ad un successivo decreto di individuare “ *I limiti e i rapporti previsti per zone territoriali omogenee*” .

Da ciò è scaturita la necessità di regolare l'attività edilizia anche per la **variazione di destinazione d'uso**. Di fatti la L. R. 71/1978 , all'art. 36 ha prescritto il rilascio della **Concessione Edilizia** per “.....*il mutamento della destinazione degli immobili...*”.

La copiosa giurisprudenza formatasi nel tempo soprattutto in ordine alla variazione d'uso senza opere , portò il legislatore ad emanare la L. 47/1985 il cui art. 25 , ultimo comma (successivamente modificato dall'art. 2, comma 60 della L.662/1996 , oggi abrogato dall'art. 10 del D.P.R.380/2001 , abrogazione , che per il rinvio dinamico operato dalla L. R. 37/85 si applica in Sicilia) prescrisse che “*Le leggi regionali stabiliscono quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti siano subordinati ad autorizzazione*”.

La Corte Costituzionale , vista la disomogeneità venutasi creare tra le diverse regioni , con sentenza n. 498 del 31 dicembre 1993 ha chiarito che l'ultimo comma dell'art. 25 della legge 47/1985 conteneva una norma di principio per cui ogni mutamento di destinazione **non accompagnato** da opere edilizie “*mutamento di destinazione non connessa con modifiche strutturali dell'immobile*” **non richiede concessione edilizia** .

Per quanto attiene la Regione Sicilia , in conformità a quanto prescritto dall'ultimo comma dell'art. 25 della L.47/85, fu emanata la L. R. 37/1985 il cui art. 10 **demanda ai Comuni** di individuare, negli strumenti urbanistici gli ambiti del proprio territorio da assoggettare a regolamentazione per il cambio di destinazione d'uso, infatti così recita “*In sede di formazione degli strumenti urbanistici generali devono essere previsti i casi in cui è consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili..... deve essere compatibile con i caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile medesimo..... ove consentita, è autorizzata dal sindaco previo parere dell'ufficio tecnico comunale e dell'ufficiale sanitario e previo conguaglio del contributo di concessione se dovutoin tutti i casi di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo si applicano le sanzioni di cui all' art. 10 della legge 28 febbraio 1985, n. 47*”.

Detto articolo non ha subito ad oggi abrogazioni/modifiche/integrazioni, quindi continua a vigere.

Pertanto , alla luce dell'impianto normativo che pertanto attribuisce ai comuni la competenza

generale di regolamentare tale tipologia di intervento quale espressione del più ampio potere di pianificazione del territorio e della sentenza della Corte Costituzionale n. 498 /1993 si fornisco i seguenti chiarimenti :

A. ai fini esemplificativi :

N.		Titolo Abilitativo
1	Prima del 16 aprile 1968 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I n. 97 del D.M. 1444/68)	Nessuno
2	Dal 16 aprile 1968 - al 2-3-1985 (data di pubblicazione sella G.U.R.I. n. 53 della L. 47/85) e - al 17 agosto 1985 (data di pubblicazione sulla GURI N. 35 della L.R. 35/	Licenza/Concessione Edilizia Fatte salve le decisioni assunte dalla giurisprudenza penale ed amministrativa per i singoli casi
3	Dal 2.03.1985 /17 agosto 1985 ad oggi	Concessione e/o Autorizzazione Edilizia

B. Definizioni:

Variazione di destinazione d'uso	Il cambio di destinazione d'uso degli immobili disciplinato dell'art. 10 della L.R. 37/1985 può essere consentito semprechè risulti compatibile con i caratteri della zona in cui ricade l'immobile medesimo .
---	---

STRUTTURALE	<p>Da conseguire attraverso la realizzazione di opere che sono soggette al regime normativo che governa le modalità di realizzazione delle opere medesime, quindi per le quali opere è necessario richiedere la concessione (art. 36 L.R. 71/78) o l'autorizzazione (art. 5 L.R. 37/85);</p> <p>Da conseguire attraverso il passaggio da una macrocategoria all'altra del D.M. 1444/1968 (insediamenti residenziali, industriali o ad essi assimilabili, agricoli, commerciale e direzionale) determinando il mutamento e la variazione degli standards urbanistici (art. 36 della L.R. 71/78, difformità concessione) con un maggiore carico urbanistico per la zona .</p> <p>(ved. una tra tante la sentenza della Corte di Cassazione Penale ,Sez. III, n.31135 del 24/07/2008 che così recita “..il mutamento di destinazione d’uso effettuato con opere interne è possibile senza previo rilascio di concessionepurchè detta modificazione intervenga entro categorie omogenee quanto a parametri urbanistici, atteso che la modifica d’uso giuridicamente e penalmente rilevante è quella che avviene tra macrocategorie in quanto comporta il mutamento... la variazione degli standards urbanistici ..in materia di urbanistica la L.R. 37/85 nonostante la competenza esclusiva..... deve.. rispettare i principi fondamentali della legislazione nazionale... quindi deve essere integrata in modo da non collidere con detti principi generali...“.</p>
FUNZIONALE	<p>Da conseguire senza realizzazione di opere edilizie allo stesso preordinate e senza variazione di macrocategoria ex D.M. 1444/1968</p> <p>Autorizzazione Edilizia nei casi previsti dallo strumento urbanistico comunale e per i quali lo stesso consente la variazione della destinazione d’uso degli immobili e questi siano eseguiti senza la realizzazione di opere per le quali sia necessario il rilascio della concessione edilizia.</p> <p>(il T.a.r. Sicilia, sez. Catania, sentenza del 27-10-1994, n. 2377 ha prescritto che ai sensi dell'art. 10 L. R. n. 37/85, deve ritenersi che ogni intervento di mutamento della destinazione di uso di un immobile rispetto a quella impressa con precedente provvedimento concessorio debba formare oggetto di provvedimento autorizzatorio, a prescindere dalla sussistenza o meno di realizzazione di opere edilizie, ed ammesso solo a condizione che rientri tra i casi di mutamento “ previsti dallo strumento urbanistico generale e rispetti le prescrizioni di zona”.</p>

	<p>DIA – SCIA nei casi previsti dallo strumento urbanistico comunale e per i quali lo stesso consente la variazione della destinazione d’uso degli immobili e questi siano eseguiti senza la realizzazione di opere per le quali sia necessario il rilascio dell'autorizzazione edilizia.</p> <p>Libera quando lo strumento urbanistico vigente non fornisce alcuna indicazione</p> <p>(ved. una trat ante sentenza del Consiglio di Stato ,Sez. V, dec. n. 159 del 10/03/1999 che così recita “<i>sostanziale libertà di introdurre qualsivoglia utilizzo dei fabbricati esistenti, benché la nuova insedianda funzione non risulti difforme (non consentita) dalle previsioni del piano regolatore. Il mutamento d’uso c.d. funzionale, dunque, non è subordinato ad alcun prov-vedimento autorizzatorio o concessorio</i>”).</p>
<p>CATEGORIE OMOGENEE Ex D.M. 1444/1968</p>	<p>Il D.M. 1444/1968 prevede gli standards urbanistici differenziati secondo le ZTO e conseguenti tipologie di insediamenti, rispetto alle quali si rende necessario valutare i comportamenti da assumere per consentire la variazione di destinazione d’uso:</p> <p>1. residenziali. Appare evidente che si tratta delle ZTO ove prevalgono le residenze oltre che le “...<i>destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità , servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali etc.)</i>“ (art. 3 , ultimo comma D.M. 1444/1968) . Per quanto chiarito dall’ARTA con nota prot.n.11839 del 5....<i>le destinazioni connesse alla residenza devono costituire quota parte degli edifici residenziali ricadenti in detta ZTO, diversamente verrebbe meno il carattere residenziale degli edifici per assumere quello direzionale</i>“.</p> <p>2. produttivi : Appare evidente che si tratta delle ZTO ove prevalgono le industrie o attività ad esse assimilabili, le attività commerciali e direzionali.</p> <p>2.1 industria o attività ad essa assimilabile. Per attività industriale si intende la produzione di beni con l’impiego di risorse umane e finanziarie consistenti , oltre che utilizzando l’automazione e la lavorazione in serie . Appare evidente pertanto che tra gli insediamenti assimilabili si possono annoverare quelli artigianali che per la legge quadro che regola tali attività n. 443/1985, è riconducibile ad una impresa, che a differenza di quella industriale , è condotta dal titolare, con lo scopo di produrre beni e/o prestare servizi attenendosi a specifici limiti dimensionali e numerici La normativa sopra citata esclude espressamente dalla propria applicazione l’attività agricola , commerciale, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande</p> <p>2.2 attività commerciali. Per commercio si intende l’attività svolta da chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Lo stesso è regolato dalla L.114/1999 , come recepita con L.R. 28/1999 che esclude l’applicazione alle attività artigianali.</p>

	<p>2.3 attività direzionali. Sono quelle attività inerenti le sedi di direzioni aziendali, banche, uffici vari area etc.;</p> <p>3. Attività agricole. Sono quelle attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento di animali ed alle attività connesse.</p> <p>Le N.A. all'art 31 regolano la variazione di destinazione d'uso, differenziandole in tre categorie funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Residenziali; b. Produttivo; c. Commerciale, direzionale turistico. <p>E prescrivendo che “..sono considerate modifiche di destinazione d'uso i passaggi dall'uno all'altro delle tre categorie”.</p>
--	--

A. Previsione P.R.G. con annesse N.A e R.E.

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 10 della L.R. 37/1985, il P.R.G. vigente ha regolamentato la variazione di destinazione d'uso degli immobili siti nel territorio comunale.

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 10 della L.R. 37/1985, il P.R.G. vigente ha regolamentato la variazione di destinazione d'uso degli immobili siti nel territorio comunale.		
Art.. 31 delle N.A.	Comma 1	<i>La destinazione dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nel progetto</i>
	Comma 5	<i>La variazione di destinazione d'uso è soggetta a Concessione o Autorizzazione Edilizia</i>
	Comma 6	Individua tre categorie funzionali: <ul style="list-style-type: none"> a. Residenziali; b. Produttivo; c. Commerciale, direzionale turistico.
	Comma 7	Prescrive che “..sono considerate modifiche di destinazione d'uso i passaggi dall'uno all'altro delle tre categorie”.
	Comma 8	Prescrive che “ le modifiche di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale ...sono considerati come semplici cambi di utilizzo e pertanto non soggetti ad autorizzazione o concessione, ma a semplice comunicazione, fermo restando eventuali contributi di cui agli art.li 5 e 6 della L. 10/1977”
	Dal comma 10 al comma 14	Indica le destinazioni d'uso consentite negli edifici residenziali e le loro percentuali (si rinvia all'art. 31)
R.E.	Art. 15 , comma 1, lett. m	<i>Necessita la Concessione Edilizia per la variazione di destinazione d'uso che comporti opere edili di ampliamento, ristrutturazione edilizia, demolizioni totali o parziali , modifiche di parti prospicienti su vie o spazi pubblici</i>
	Art. 23 comma 1, lett. i	<i>Necessita l'Autorizzazione Edilizia per la variazione di destinazione d'uso che comportino trasformazioni fisiche di cui al comma 1, lett. m dell'art. 15</i>

B. Adempimenti d'ufficio

	Procedura
--	------------------

Istanza di parte per la variazione d'uso rispetto ad una destinazione antecedente ai termini di cui alla superiore lett. A , punto 1.	<i>Per evadere la richiesta di variazione di destinazione d'uso di un immobile avente comprovata destinazione risalente ad un periodo antecedente alla data indicata , si rende necessario il rilascio di un provvedimento volto all' ATTRIBUZIONE di destinazione d'uso e non alla variazione di destinazione d'uso (Consiglio di Stato , sez. IV, sentenza n. 818 del 1.10.1993 .</i>
Istanza di parte per variazione di destinazione d'uso con passaggio dall'una all'altra delle macrocategorie previste dal D.M. 1444/1968 con opere che richiedono il rilascio della concessione edilizia e che <i>"..comportino opere edili di ampliamento, ristrutturazione edilizia,demolizioni totali o parziali , modifiche di parti prospicienti su vie o spazi pubblici"</i> (ved. Art.15, comma 1, lett. m del R.E.)	<i>Si dovrà procedere al rilascio della Concessione Edilizia</i>
Istanza di parte per variazione di destinazione d'uso con passaggio dall'una all'altra delle macrocategorie previste dal D.M. 1444/1968 e senza opere .	<i>Si dovrà procedere al rilascio della Concessione Edilizia solo se da tale passaggio consegue un maggiore carico urbanistico. In caso contrario si dovrà procedere al rilascio dell'autorizzazione e/o DIA-SCIA</i>
Istanza di parte per variazione di destinazione d'uso con opere ma senza passaggio dall'una all'altra delle categorie previste dal D.M. 1444/1968	<i>Si dovrà procedere al rilascio della Concessione e/o Autorizzazione Edilizia e/o DIA-SCIA</i>
Istanza di parte per variazione di destinazione d'uso senza opere e senza passaggio dall'una all'altra delle categorie previste dal D.M. 1444/1968 (Funzionale)	Il richiedente dovrà darne Comunicazione . Ciò in quanto <i>"...sono considerati come semplici cambi di utilizzo e pertanto non soggetti ad autorizzazione o concessione.....fermo restando eventuali contributi di cui agli art.li 5 e 6 della L. 10/1977" (art. 31 N.A.)</i>
Istanza di parte per variazione di destinazione d'uso che comportino trasformazioni fisiche di cui al comma 1, lett. m dell'art. 15	<i>Si dovrà procedere al rilascio dell' Autorizzazione Edilizia</i>
Istanza di parte per variazione di destinazione d'uso senza opere e senza passaggio dall'una all'altra delle categorie previste dal D.M. 1444/1968 (Funzionale)	Il richiedente dovrà darne Comunicazione . <i>Ciò in quanto " ...sono considerati come semplici cambi di utilizzo e pertanto non soggetti ad autorizzazione o concessione.....fermo restando eventuali contributi di cui agli art.li 5 e 6 della L. 10/1977" (art. 31 N.A.)</i>
Istanza di parte per variazione di destinazione d'uso ex art. 6 ,comma 2 della L.R.17/1994 e s.m.i.	<i>Si dovrà procedere al rilascio dell' Autorizzazione Edilizia , subordinatamente al trascorso di anni 3 dal rilascio della concessione edilizia . L'ARTA con nota prot. N. 48142 del 6.10.2000 ha chiarito che il titolo concessorio di riferimento è anche quello acquisito a seguito di procedura ex art. 13 della L. 47/85, oggi 36/2001 del D.P.R. 380/2001 ,</i>

Per quanto non previsto dalla presente direttiva si rinvia alla normativa di settore, al P.R.G. con le relative N.A. e R.E.

Anche per gli interventi minori dovranno essere effettuate le valutazioni di tipo ambientale inerenti essenzialmente lo scarico dei reflui.

Si allega schema di comunicazione ex art. 9 della L.R. 37/85 ed art. 20 della L.R. 4/2003, di SCIA e di DIA che dovranno essere preferibilmente utilizzati dagli utenti per facilitarne il deposito.

Con la presente il sottoscritto Dirigente :

a. rileva altresì che nel rendere i pareri di competenza, ha avuto modo di constatare che vi sono diverse modalità interpretative sulla definizione di alcune opere edilizie quali : Pertinenza, locali accessori, logge, balconi, veranda, tettoia. Pertanto al fine di uniformare i comportamenti, evitare disparità di trattamento e di accelerare le procedure istruttorie si impartiscono le seguenti direttive cui tutti dovranno uniformarsi.

1. Pertinenza. Secondo consolidata giurisprudenza (ved. per ultimo Corte Cass. Pen., Sez III, sent. n. 40031 del 4/11/11) le caratteristiche peculiari della pertinenza urbanistica, che è più restrittiva di quella civilistica, sono :

a. individualità. L'opera deve avere una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale e non deve essere parte integrante o costitutiva di altro fabbricato;

b. autonomia funzionale. L'opera deve essere *“priva di funzionalità autonoma” e risultare funzionalmente ed esclusivamente inserite al servizio di un manufatto principale*, quindi preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso;

c. autonomia economica. La stessa deve essere sfornita di un autonomo valore di mercato;

d. autonomia strutturale. L'opera in ogni caso, **non deve integrarsi** con la struttura principale ma deve essere solo a servizio della stessa. Su tale definizione si è basato il T.A.R. della Campania che con la recentissima sentenza n. 1926 del 6/12/11, ha respinto un ricorso ad un'ordinanza di demolizione per aver coperto completamente un terrazzo avente superficie pari a 40 mq., in quanto il giudice di merito constatava che, essendo il manufatto realizzato incorporato all'appartamento principale di cui ne costituisce parte integrante, non può soddisfare i requisiti di pertinenza urbanistica.

e. volume L'opera non deve essere valutabile in termini di cubatura o comunque dotata di un volume minimo tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede;

2. Locali Accessori. Detti locali vengono espressamente individuati dal D.M. LL.PP. 10.05.1977, n. 801 e sono :

a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;

b) autorimesse singole o collettive;

c) androni di ingresso e porticati liberi;

d) logge e balconi.

3. Loggia. Si definisce loggia una superficie coperta, compresa nella sagoma dell'edificio, che si apre direttamente all'esterno su un solo lato. **Si definisce veranda una loggia** o un balcone chiuso da vetrate La loggia è un elemento architettonico, aperto integralmente almeno su un lato come, può essere pervia, ossia percorribile, oppure decorativa. Generalmente una loggia viene realizzata al piano terra, ma anche al primo piano, in questo caso se sormonta una loggia al piano terra è chiamata loggia

doppia. La loggia non sporgere fuori rimane a filo del muro .

4. **Verande - Tettoie.** La veranda altro non è che un balcone o un terrazzo chiuso per un massimo di tre lati e/o per intero con struttura precaria . La tettoia è una struttura che la giurisprudenza assimila, dal punto di vista della normativa urbanistica , alle verande. Entrambe le due opere non sono da considerare pertinenze, quindi locali accessori , esprimono volume e sono di norma, soggette al rilascio della concessione edilizia. Infatti, secondo consolidata giurisprudenza (ved. Per ultimo Cass. Pen. , Sez III, sent. n. 40031 del 4/11/11) tali strutture si configurano come *"una nuova costruzione, integrando un organismo edilizio suscettibile di **autonomo utilizzo**, preordinato a soddisfare esigenze non precarie sotto il profilo funzionale, in quanto tale idoneo ad alterare lo stato dei luoghi ed a comportare una significativa trasformazione del territorio"* . La Cass. Sez. III, con sentenza n. 6127 del 19-05-1988 ha stabilito che una veranda è da considerarsi, in senso tecnico-giuridico, una vera e propria costruzione **assoggettata al requisito della concessione, poiché difetta normalmente del carattere di precarietà**, trattandosi di opera destinata non a sopperire ad esigenze temporanee e contingenti con la sua successiva rimozione, ma a durare nel tempo, ampliando così il godimento dell'immobile. La definizione di tale sua natura non è da ritenersi modificata dalla disciplina normativa introdotta con la legge 28 febbraio 1985 n. 47, la quale anzi precisa, tra l'altro, che sono da giudicarsi opere in assenza di concessione anche quelle rivolte **all'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto** e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza o autonomamente utilizzabile".. Il TAR Campania (SA) Sez. I con sentenza n.1926 del 6 dicembre 2011 ha stabilito che *"la veranda, essendo incorporata all'appartamento principale di cui ormai costituisca una parte integrante, **non risponde alla nozione di pertinenza urbanisticamente rilevante, nozione che postula indefettibilmente l'individualità fisica e strutturale del manufatto destinato a servizio od ornamento di quello principale" quale invece è la pertinenza.** La Corte di Cassazione Penale, Sez. III, 4 ottobre 2006 , sentenza n. 33039 relativamente alla trasformazione di un balcone in veranda e/o di un terrazzino circondato da muri perimetrali in veranda, mediante chiusura a mezzo di installazione di pannelli di vetro su intelaiatura metallica, ha stabilito che non costituisce realizzazione di una pertinenza, né intervento di manutenzione straordinaria e di restauro, ma è opera soggetta a concessione edilizia/permesso di costruire. "Una veranda in ferro e vetri difetta del carattere di precarietà, non essendo destinata a sopperire ad esigenze momentanee e contingenti e ad essere eliminata subito dopo l'uso fattone, e quindi richiede (costituendo una costruzione in senso tecnico-giuridico) il preventivo rilascio della licenza del Sindaco". (Cass. Sez. III, sent. n. 10869 del 23-10-1980).La costruzione di una veranda necessita della concessione edilizia, quando non abbia l'esclusiva finalità di riparare l'edificio dagli agenti atmosferici". Cass. Pen. Sez. III, sent. n. 17325 del 16-12-1989).*
5. **Balconi.** Sono opere che sporgono dalla facciata di un edificio e sono delimitati da una ringhiera e/o parapetto . La Corte di Cassazione con la sentenza numero 14576 del 30 luglio 2004 , ha affermato che essi costituiscono un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare , delle propaggini aggettanti di un appartamento di dimensioni contenute ai quali si ha accesso per mezzo di una porta finestra. La differenza il balcone e la i "terrazza" sta nel fatto che il balcone rappresenta un elemento aggiunto al corpo principale dell'edificio e sporge dal filo della sua superficie, mentre la terrazza è inclusa nel medesimo edificio.

b. dispone che , qualora la SCIA e la DIA fossero corredate da tutta la documentazione necessaria tale da procedere al deposito , trattandosi di dichiarazioni di parte , in ottemperanza a quanto prescritto dal D.P.R. 445/2000 e s.m.i. dovrà procedersi alla verifica a campione di quanto dichiarato ogni n. 10 segnalazioni/dichiarazioni pervenute. Di ciò dovrà essere riportata apposita menzione nell'elenco recante l'ordine cronologico di arrivo di cui le SS.LL. dispongono. In caso

contrario , dovrà procedersi alla notifica dell'**ordine motivato di non effettuare il previsto intervento/divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di /annullamento dell'efficacia in autotutela** nei tempi e nei modi previsti dalla legge e solo successivamente procedere alla verifica di quanto dichiarato.

Il Dirigente

Arch. Rosalia Quatrosi

Visto

L'Assessore A. Giglio