



Comune di Brescia

Sportello Unico dell'Edilizia

**"EDILIZIA PRIVATA E
SEMPLIFICAZIONE PROCEDIMENTALE
DOPO IL DECRETO SVILUPPO"**

arch. Franco Claretti

Venerdì, 23 settembre 2011

T.U. D.P.R. n. 380/2001...

Nel suo testo originario, modificato dal d.Lgs n. 301/2002, prevedeva due soli titoli edilizi abilitativi (per gli interventi diversi da quelli dell'*attività edilizia libera*):

- ▶ - il *permesso di costruire*, prescritto per gli interventi edilizi puntualmente indicati all'art. 10;
- ▶ - la *denuncia di inizio attività* ("D.I.A."), fattispecie residuale prevista, invece, per tutti gli interventi non rientranti tra le attività di edilizia libera né nell'elencazione di cui all'art. 10;
- ▶ - D.I.A. alternativa al permesso di costruire, a scelta quindi dell'interessato, anche alcuni degli specifici interventi indicati dall'art. 10, come, ad esempio, la ristrutturazione edilizia;
- ▶ - è stata invece soppressa la figura della *autorizzazione edilizia*, prevista dalla legislazione speciale in materia edilizia anteriore al 2001 e che si era posta come titolo abilitativo intermedio tra la concessione edilizia (figura sostituita dal permesso di costruire) e la *D.I.A.*

Il Permesso di Costruire in Regione Lombardia

Sono assentiti unicamente mediante PC:

- ▶ - gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati nelle aree destinate all'agricoltura (art. 60, LR 12/2005);
- ▶ - i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali (art. 52, c. 3-bis, LR 12/2005).

...e le sue modifiche recenti

Il T.U. D.P.R. 380/2001 dopo la sua entrata in vigore ha subito ricorrenti modifiche:

- ▶ - *L. 22 maggio 2010, n. 73*, di conversione del *D.L. 25 marzo 2010, n. 40*, che ha ampliato le fattispecie di "attività edilizia libera" già previste dall'art. 6 del *T.U. D.P.R. 380/2001* distinguendo peraltro tra attività "totalmente libere" ed attività soggette a preventiva "comunicazione di inizio lavori";
- ▶ - *L. 30 luglio 2010, n. 122*, di conversione del *D.L. 31 maggio 2010, n. 78*, che ha modificato la disposizione dell'art. 19 della *L. 7 agosto 1990, n. 241*, portante la disciplina in via generale della *D.I.A.*, prevedendo in luogo della *D.I.A.* suddetta un nuovo istituto: la "Segnalazione certificata di inizio attività" (di seguito anche indicata con l'acronimo "S.C.I.A.");
- ▶ - *D.L. 13 maggio 2011 n. 70* convertito con legge 12 luglio 2011 n.106 (cd. Decreto per lo sviluppo per il 2011), *D.L. 13 agosto 2011 n. 138* convertito in legge 14 settembre 2011, n. 148

Il decreto sviluppo

- ▶ - Disposizione di carattere "interpretativo" (*art. 5, c.2, lett.c*) con la quale si è confermato che la *S.C.I.A.* sostituisce la *D.I.A.* per tutti gli interventi edilizi di cui all'*art. 22, c.1 e c.2, T.U. D.P.R. 380/2001*,
- ▶ - conferma l'applicazione la *D.I.A.* (o meglio quella figura di *D.I.A.* conosciuta nella prassi come "*super-D.I.A.*") alternativa o sostitutiva al permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'*art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001*);
- ▶ - *art. 5, c.2, lett.b*: **riduzione** del termine riconosciuto all'Amministrazione Comunale per vietare la prosecuzione dell'attività edilizia oggetto di *S.C.I.A.*, da 60 a 30 giorni
- ▶ - *art. 5, c.2, lett. a, punto 3*: con la quale è stato introdotto il "**silenzio assenso**" per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;
- ▶ - *art. 5, c.2, lett. a, punto 5*: con la quale è stata introdotta una sorta di "**sanatoria edilizia**" *ex lege* per le difformità contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali

Cosa è cambiato?

La disciplina dell'attività edilizia può essere così ricostruita:

- ▶ - attività edilizia totalmente libera: si tratta degli interventi edilizi per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo né è prevista alcuna specifica comunicazione;
- ▶ - attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori: si tratta degli interventi edilizi eseguibili senza alcun titolo abilitativo ma previa comunicazione al Comune dell'inizio lavori;
- ▶ - attività edilizia soggetta a permesso di costruire: si tratta degli interventi edilizi puntualmente indicati all'art. 10 T.U. D.P.R. 380/2001;
- ▶ - attività edilizia soggetta a super-D.I.A.: si tratta degli interventi edilizi per i quali, in base alla normativa statale o regionale, si può ricorrere alla D.I.A. in via alternativa o sostitutiva rispetto al permesso di costruire;
- ▶ - attività edilizia soggetta a S.C.I.A.: si tratta di tutti i restanti interventi edilizi non rientranti tra quelli di attività edilizia totalmente libera, di attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori, di attività edilizia soggetta a permesso di costruire, di attività edilizia soggetta a super-D.I.A.;

Il privato deve assumersi la responsabilità della regolarità dell'intervento edilizio e lo deve attestare tramite il professionista.

Il privato deve dichiarare che tutto è a posto con la normative urbanistica ed edilizia e con i parametri (costruttivi, igienico-sanitari).

- ▶ **Più responsabilità:** è punita con la reclusione fino a tre anni la falsa dichiarazione o attestazione dell'esistenza dei requisiti o dei presupposti della scia. In questo caso vi sono pure strascichi penali e disciplinari, in quanto il responsabile dell'ufficio comunale deve denunciare il professionista all'autorità giudiziaria e al consiglio dell'ordine di appartenenza.

L'ufficio comunale, dal canto suo, deve dedicarsi a una pronta e rapida verifica dei presupposti, organizzando la vigilanza sulle pratiche edilizie, secondo criteri di maggiore impatto degli interventi segnalati.

- ▶ **Efficacia:** La Scia edilizia ha efficacia limitata a tre anni dalla data della sua presentazione, anche se i lavori non ultimati possano essere completati presentando una nuova scia. A ultimazione lavori il privato deve presentare al comune un certificato di collaudo finale, attestante la conformità al progetto.

- ▶ **Atti:** Vi sono ricadute anche in ambito notarile. Se la scia ha per oggetto lavori che incidono sul classamento dell'immobile (stato, consistenza, classe, categoria), deve essere effettuata una variazione catastale. In caso di trasferimento di un'unità immobiliare urbana la parte deve attestare (eventualmente tramite un tecnico) la conformità del bene ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

Il Permesso di Costruire

Il Decreto Sviluppo ha inciso profondamente sulla disciplina del procedimento di rilascio del permesso di costruire, introducendo il meccanismo del silenzio assenso.

Procedimento:

- ▶ a) la domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione;
- ▶ b) La domanda (in funzione proprio del meccanismo del silenzio assenso introdotto dal D.L. 70/2011) dovrà essere accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica (in precedenza era prevista solo la possibilità di presentare in sostituzione del parere dell'A.S.L. un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardasse interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comportasse valutazioni tecnico-discrezionali);

Il Permesso di Costruire

- ▶ c) Lo sportello unico comunica *entro dieci giorni* al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento;
- ▶ d) Entro *sessanta giorni* dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria e valuta la conformità del progetto alla normativa vigente, formula *una proposta* di provvedimento. Il termine può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro *trenta giorni* dalla presentazione della domanda, solo per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione. Il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
- ▶ e) Il provvedimento finale è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, *entro il termine di trenta giorni dalla proposta* di cui sopra.
- ▶ f) I termini di cui sopra *sono raddoppiati* per i comuni con più di 100.000 abitanti, nonché per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.
- ▶ g) Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire *si intende formato il silenzio-assenso*, fatti salvi i casi in cui sussistano *vincoli ambientali, paesaggistici o culturali*.

Il Permesso di Costruire

- ▶ *h)* 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 cui sub d) decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il *silenzio-rifiuto*.
- ▶ *i)* 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 prodotto dall'interessato, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso mediante conferenza di servizi ai sensi della *L. 241/1990*. Il termine di cui sub d) decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il *silenzio-rifiuto*.
- ▶ *l)* Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi soggetti a *S.C.I.A.* per i quali, peraltro l'interessato, preferisce ricorrere al permesso di costruire, così come consentito dall'art. 22, c.7, *T.U. D.P.R. 380/2001*, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

L'ambito applicativo della S.C.I.A....

Il ricorso alla S.C.I.A. è, innanzitutto, previsto per TUTTI gli interventi che:

- ▶ - non siano riconducibili all'elenco di cui *all'art. 10 T.U. D.P.R. 380/2001* ossia a quegli interventi soggetti al permesso di costruire (*interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici o, limitatamente alle zone A, mutamento di destinazione d'uso*)
- ▶ - che non siano riconducibili all'elenco di cui *all'art. 6 T.U. D.P.R. 380*, ossia agli interventi ad *attività "libera"* per i quali non è prescritto nessun titolo abilitativo nonché agli interventi *ad attività "libera"* per i quali è peraltro richiesta la previa comunicazione inizio lavori - che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

...L'ambito applicativo della S.C.I.A....

Pertanto saranno soggetti a *S.C.I.A.*, i seguenti interventi:

- ▶ - gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
- ▶ - i mutamenti di destinazione d'uso "funzionale";
- ▶ - gli interventi di manutenzione straordinaria che riguardino parti strutturali dell'edificio;
- ▶ - i singoli interventi "strutturali" non costituenti un "insieme sistematico di opere" e quindi non qualificabili come "ristrutturazione edilizia", quali ad esempio:
 - ▶ - il frazionamento di quella che in progetto approvato era un'unica unità in due o più distinte unità (con l'esecuzione di opere minime, esclusivamente "interne", per ottenere la fisica separazione delle unità);
 - ▶ - l'accorpamento di quelle che in progetto approvato erano due o più unità in un'unica unità (con l'esecuzione di opere minime, esclusivamente "interne", per ottenere la fusione fra le unità);

...L'ambito applicativo della S.C.I.A.

- ▶ - varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
- ▶ - realizzazione di parcheggi al piano terra o nel sottosuolo di fabbricati anche in deroga ai vigenti strumenti urbanistici;
- ▶ - realizzazione di parcheggi ad uso esclusivo dei residenti nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato purché non in contrasto con i piani urbani del traffico;
- ▶ - l'ampliamento di fabbricati all'interno della sagoma esistente che non determini volumi funzionalmente autonomi;
- ▶ - semplici modifiche prospettiche (ad esempio apertura o chiusura di una o più finestre, di una o più porte).

a tal fine dichiara:

- che il contributo di costruzione (qualora dovuto) verrà versato all'inizio lavori e contestualmente si trasmetterà copia del pagamento, fatta salva la facoltà di rateizzare che comunque deve essere richiesta ed esplicitata;
- di essere a conoscenza che il mancato versamento entro i termini di cui sopra comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/2001;
- che copia della notifica preliminare ai sensi dell'art. 99 del D.lgs 81/2008 verrà trasmessa all'inizio lavori;

Gli interventi assoggettati a SCIA sono quelli di cui all'art. 22 commi 1 e 2 del DPR 380/2001 (interventi minori)

TABELLA ESEMPLIFICATIVA DEGLI INTERVENTI

- Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti (rampe o ascensori esterni), cioè manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- Recinzioni muri di cinta e cancellate;
- Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, non modifichino la destinazione d'uso;
- Revisione o 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;
- Varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia. Le varianti proposte sono riferite alla pratica edilizia P.G. _____ notificata il _____ pertanto non scaduta;
- Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- Ristrutturazione edilizia ad esclusione dei casi cui all'art. 10 c. 1 lettera C)* ;
- Demolizione;
- Altro (specificare)

* **Non rientrano invece** gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti nell'art. 10 comma 1 lettera c) del D.P.R. 380/2011* - "interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso"

Si impegna inoltre a comunicare tempestivamente ogni eventuale variazione della data di inizio dei lavori e/o variazione designazione dell'impresa, mediante la presentazione di specifica comunicazione (Mod. E140).

Ai fini delle rispettive responsabilità per l'intervento sopra indicato dichiara che:

Il proprietario dell'immobile è _____
codice fiscale / P.IVA: _____ con sede in comune di _____
_____ (____) via _____ n. ____ cap _____
tel. _____ fax _____ cell. _____
e mail _____

SCIA

Il progettista è _____
codice fiscale / P.IVA: _____ con sede in comune di _____
_____ () via _____ n. _____ cap. _____
iscritto all'albo professionale di _____ n. iscrizione _____
tel. _____ fax _____ cell. _____
e mail pec (obbligatoria) _____

Il direttore dei lavori è _____
codice fiscale / P.IVA: _____ con sede in comune di _____
_____ () via _____ n. _____ cap. _____
iscritto all'albo professionale di _____ n. iscrizione _____
tel. _____ fax _____ cell. _____
e mail pec (obbligatoria) _____

L'esecutore dei lavori è _____
P.IVA: _____ con sede in comune di _____
_____ () via _____ n. _____ cap. _____
iscritto all'albo dei Costruttori _____ n. iscrizione _____
tel. _____ fax _____ cell. _____
e mail _____

ELENCO ALLEGATI

- Asseverazione di conformità;
 - Dettagliata relazione tecnica;
 - Attestazione di versamento dei diritti di segreteria da effettuarsi su apposito bollettino di c/c postale n.11771250, intestato a Comune di Brescia – Sportello Unico (*Edilizia*) – Servizio tesoreria – causale versamento: segnalazione certificata di inizio attività;
 - > Elaborati illustrativi
 - copia estratto del Piano Regolatore vigente e adottato;
 - estratto mappa catastale;
 - estratto aereofotogrammetrico;
 - planimetria: di rilievo-di progetto-di comparazione
 - piante: di rilievo-di progetto-di comparazione
 - sezioni: di rilievo-di progetto-di comparazione
 - prospetti: di rilievo-di progetto-di comparazione
 - Elaborati, relazione e dichiarazione di conformità per eliminazione barriere architettoniche;
 - Autorizzazione/parere preventivo allo scarico in fognatura Azienda Servizi Municipalizzati (ASM);
 - Documentazione fotografica dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - Determinazione provvisoria del contributo di costruzione (art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380);
 - Versamento del contributo di costruzione;
 - Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC);
 - Relazione tecnica L. 10/91, contenimento del consumo energetico degli edifici, come modificata e integrata dalla D.G.R. 8/8745 (relazione da presentare in forma cartacea e in forma digitale costituita da UN UNICO file in formato PDF);
 - autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento ai sensi dell'art 8, comma 3-bis della Legge 447/95;
 - Copia parere o autorizzazioni.
 - Altro (specificare).....
- La documentazione relativa a norme speciali (ad es. opere in c.a. e ferro), il cui deposito è prescritto prima dell'inizio lavori o in corso d'opera, verrà depositata nei termini indicati dalle norme stesse.

SCIA -

Brescia, []-[]-[]-[]-[]-[]

IN FEDE

(Firma leggibile)

FIRME PER ACCETTAZIONE

IL PROPRIETARIO _____ <i>(firma)</i>	IL PROGETTISTA _____ <i>(timbro e firma)</i>
IL DIRETTORE DEI LAVORI _____ <i>(timbro e firma)</i>	L'ESECUTORE DEI LAVORI _____ <i>(timbro e firma)</i>

DETTAGLIATA RELAZIONE TECNICA

(da riportare qui di seguito o in allegato)

.....

.....

.....

.....

.....

ASSEVERAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto nella sua qualità di progettista, come sopra specificato, dell'intervento di cui alla presente segnalazione, come previsto dalla normativa vigente

ASSEVERA

la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati ed a quelli adottati, al regolamento edilizio vigente, alla normativa in materia di superamento barriere architettoniche, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie

Questa dichiarazione fa esplicito riferimento alla relazione tecnica ed alla documentazione allegata alla segnalazione, come da elenco che precede, costituendone parte integrante.

- Dichiaro in relazione alle norme civilistiche e alla disciplina dei rapporti di vicinato, che l'intervento richiesto è conforme alle norme del codice civile ed alle norme integrative dello stesso e non lede alcun diritto di terzi.
- Dichiaro che è stato ottenuto assenso, del terzo controinteressato, di cui si allega copia.

In fede

Brescia, []-[]-[]-[]-[]-[]

IL PROGETTISTA

(timbro e firma)

¹ Proprietario / Usufruttuario / Superficiario / Enfiteuta / Titolare di altro diritto reale di godimento quale Uso, Abitazione, Servitù / Affittuario / Legale rappresentante (nel caso di persone giuridiche precisare la ragione sociale nonché il proprio titolo di rappresentanza) / o altro titolo (indicare quale)

² Articolo 10 del decreto legislativo n. 42 del 2004;

³ Articolo 136 del decreto legislativo n. 42 del 2004;

⁴ Articolo 142 del decreto legislativo n. 42 del 2004;

⁵ Regio decreto 3267 del 1923;

⁶ Stradale, ferroviario, elettrodotto, cimiteriale, e altro.

SCIA

Sanzioni...

Nel caso di interventi edilizi eseguiti in assenza ovvero in difformità dalla *S.C.I.A.* presentata. La disciplina applicabile al riguardo è quella dettata per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla *D.I.A.* dall'art. 37 T.U. D.P.R. 380/2001:

- ▶ - la realizzazione di interventi edilizi rientranti nell'ambito di applicazione della *S.C.I.A.* in assenza della o in difformità dalla *S.C.I.A.* comporterà la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a €. 516,00;
- ▶ - quando le opere realizzate in assenza di *S.C.I.A.* consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, potrà ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irrognerà una sanzione pecuniaria da €. 516,00 ad €. 10.329,00;

Il decreto sviluppo modifica l'art. 34 del T.U. sugli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

- ▶ 1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.
- ▶ 2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

(comma introdotto dall'articolo 5, comma 2, lettera a), legge n. 106 del 2011)

Rimane l'ambito applicativo della Super-D.I.A.

Rimangono soggetti alla disciplina della *D.I.A.* (e non invece alla disciplina innovativa della *S.C.I.A.*) tutti quegli interventi per i quali è ammesso il ricorso alla *D.I.A.* medesima in alternativa ovvero in sostituzione al permesso di costruire. Si tratta, ad esempio, degli interventi di cui all'art. 22, c.3, *T.U. D.P.R. 380/2001*, ossia:

- ▶ - degli interventi di ristrutturazione "maggiore" ex art. 10, c.1, lett. c, , *T.U. D.P.R. 380/2001* (*ossia gli interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso*).
- ▶ - degli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- ▶ - degli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Principali modifiche introdotte dalla Legge 12 luglio 2011, N. 106 al D. Lgs.vo 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio):

Art. 12 – verifica beni culturali

- ▶ le cose indicate all'Art. 10, comma 1 (, che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni, se mobili, o ad oltre settanta anni, se immobili, sono sottoposte alle disposizioni della presente Parte fino a quando non sia effettuata la verifica di cui al comma 2

Estensione a 70 anni (dagli originari 50) del periodo per sottoporre il patrimonio immobiliare pubblico alla verifica di interesse culturale

...modifiche

Art. 146 - Autorizzazione

comma 5

- ▶ "Il parere del Soprintendente, all'esito dell'approvazione delle prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici tutelati, predisposte ai sensi degli [articoli 140, comma 2, 141, comma 1, 141-bis](#) e [143, comma 1, lettere b\), c\) e d\)](#), nonché della positiva verifica da parte del Ministero, su richiesta della regione interessata, dell'avvenuto adeguamento degli strumenti urbanistici, assume natura obbligatoria non vincolante e, ove non sia reso entro il termine di novanta giorni dalla ricezione degli atti, si considera favorevole";

Una volta concluso il processo di copianificazione tra Regioni e Ministero e adeguati gli strumenti urbanistici, per le autorizzazioni paesaggistiche nelle Regioni "adeguate" il parere della Soprintendenza assumerà natura obbligatoria e non più vincolante e sarà considerato favorevole se non espresso nei termini previsti

...modifiche

comma 8

- ▶ "Il soprintendente rende il parere di cui al comma 5, limitatamente alla compatibilità paesaggistica del progettato intervento nel suo complesso e alla conformità dello stesso alle disposizioni contenute nel piano paesaggistico ovvero alla specifica disciplina di cui all'articolo 140, comma 2, entro il termine di quarantacinque giorni dalla ricezione degli atti.
- ▶ Il soprintendente, in caso di parere negativo, comunica agli interessati il preavviso di provvedimento negativo ai sensi dell'[articolo 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241](#). Entro venti giorni dalla ricezione del parere, l'amministrazione provvede in conformità";

il previgente comma prevedeva che fosse l'amministrazione, entro venti giorni dalla ricezione del parere, a rilasciare l'autorizzazione ad esso conforme oppure comunicare agli interessati il preavviso di provvedimento negativo

comma 11

- ▶ **al comma 11, le parole: "diventa efficace decorsi trenta giorni dal suo rilascio ed" sono soppresse**
è soppeso il periodo sterile di 30 giorni tra il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e la sua efficacia, pertanto l'autorizzazione è immediatamente efficace

Modificata inoltre la legge quadro sull'inquinamento acustico

Per semplificare il procedimento per il rilascio del permesso di costruire relativamente agli edifici adibiti a civile abitazione, alla [legge 26 ottobre 1995, n. 447, all'articolo 8](#) , dopo il comma 3, è aggiunto il seguente: "3-bis. Nei comuni che hanno proceduto al coordinamento degli strumenti urbanistici di cui alla lettera b), del comma 1, dell'articolo 6, per gli edifici adibiti a civile abitazione, ai fini dell'esercizio dell'attività edilizia ovvero del rilascio del permesso di costruire, la relazione acustica è sostituita da una autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento"

Piano casa...

Legge Regionale n. 13 "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio urbanistico della Lombardia"

Il Comune di Brescia con delibera n. 196 del 12 ottobre 2009 ha dato piena attuazione alla legge regionale.

Si tratta di una legge di carattere straordinario la cui applicazione è durata 18 mesi (24 per gli interventi sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica) finalizzata al:

- ▶ -rilancio edilizio
- ▶ - risparmio energetico
- ▶ -sostegno del comparto economico
- ▶ -rispondere ai bisogni abitativi delle famiglie
- ▶ - adeguamento sismico degli edifici
- ▶ - miglioramento della qualità architettonica

...Piano casa...

I criteri generali di impostazione della legge applicati a Brescia sono stati:

- ▶ l'applicazione della legge per 18 mesi (16 ottobre 2009 /16 aprile 2011);
- ▶ la possibilità di deroga alle previsioni dei piani urbanistici comunali
- ▶ l'esclusione delle aree di rilievo naturalistico-ambientale
- ▶ riqualificazione energetica edifici;
- ▶ la possibilità di intervento anche sugli edifici rurali;
- ▶ esclusione parti del proprio territorio in cui non applicare le disposizioni del "Piano Casa"

Piano casa...

I contenuti essenziali della nuova legge, che si è applica a Brescia dal 16 ottobre 2009, sono stati :

- ▶ recupero e del riutilizzo degli spazi edilizi attualmente inutilizzati, sottoutilizzati e degradati a fini residenziali e di servizi e attività compatibili con la residenza;
- ▶ possibilità di ampliamento del 20% degli edifici residenziali esistenti, mono-bifamiliari o di volumetria inferiore a 1200 mc, ubicati al di fuori delle aree storiche o di antico insediamento;
- ▶ possibilità di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti con un incremento sino al 35% del volume, ubicati al di fuori delle aree storiche o di antico insediamento e con elevate prestazioni energetiche e ambientali;
- ▶ possibilità di demolizione e ricostruzione di edifici industriali e artigianali esistenti con un incremento sino al 35% del volume, se ubicati in zone specificamente individuate dai Comuni;
- ▶ sostituzione di edifici residenziali incompatibili con le caratteristiche dei centri storici;
- ▶ riqualificazione di quartieri di edilizia pubblica, con la possibilità di realizzare nuovi edifici avviando azioni di recupero energetico ed ambientale.

...Piano casa...

Gli ambiti di intervento del Piano Casa sono stati:

- ▶ Utilizzo del patrimonio edilizio esistente
- ▶ Ampliamento di edifici esistenti
- ▶ Sostituzione di edifici esistenti

Il Comune di Brescia ha deliberato inoltre di:

- ▶ Inserire le zone artigianali e produttive consolidate dove applicare il Piano Casa
- ▶ Incentivare gli interventi tramite la riduzione dei contributi di costruzione.
- ▶ Escludere dall'applicazione della norma:
 - il centro storico ed i nuclei urbani di antica formazione.
 - le Aree di Trasformazione nelle quali devono essere reperite le aree a standard.
- ▶ Prescrivere il reperimento di parcheggi pertinenziali nella misura minima di un box per alloggio.
- ▶ Estendere la possibilità di intervento sulle case a schiera

...Piano casa...

- ▶ Gli interventi previsti dall'art. 2 L.R. 13/2009 (Utilizzo del patrimonio edilizio esistente) potevano essere realizzati sulla base della DIA ai sensi dell'art. 42 L.R.12/2005.
- ▶ Gli interventi previsti dall'art. 3 L.R. 13/2009 (Recupero del patrimonio edilizio esistente) potevano essere realizzati sulla base del Permesso di Costruire.
- ▶ Tutti gli interventi sono stati sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio del Comune di Brescia per la valutazione dell'impatto paesistico dell'intervento per un corretto inserimento ambientale.
- ▶ Le pratiche edilizie presentate relativamente sono state complessivamente **112**
 - ▶ anno 2009: n°9
 - ▶ anno 2010: n°52
 - ▶ anno 2011: n°51

...Piano casa...

- ▶ -Recupero di parti inutilizzate di volumetrie e superfici edilizie - Art. 2, comma 1.a: **totale n° 14**
- ▶ -Recupero volumetrie in seminterrato - Art. 2, comma 1.b: **totale n° 6**
- ▶ -Ampliamento edifici uni-bifamiliari, totalmente residenziali, CON aumento di unità immobiliari - Art. 3, comma 1. a: **totale n° 6**
- ▶ -Ampliamento edifici uni-bifamiliari, totalmente residenziali, SENZA aumento di unità immobiliari - Art. 3, comma 1. a: **totale n° 43**
- ▶ -Ampliamento edifici plurifamiliari, totalmente residenziali, di volume inferiore a 1200 mc, CON aumento di unità immobiliari - Art. 3, comma 1. b: **totale n°1**
- ▶ -Ampliamento edifici plurifamiliari, totalmente residenziali, di volume inferiore a 1200 mc, SENZA aumento di unità immobiliari - Art. 3, comma 1. b: **totale n°4**
- ▶ -Demolizione e ricostruzione di edifici totalmente residenziali - Art. 3, comma 3 primo periodo: **totale n°13**
- ▶ - Demolizione e ricostruzione con destinazione esclusivamente residenziale - Art. 3, comma 3 secondo periodo: **totale n°25**

...Piano casa...

- ▶ Nella circoscrizione NORD sono state quindi presentate in tutto n°43 richieste;
- ▶ Nella circoscrizione SUD n°22 richieste;
- ▶ Nella circoscrizione OVEST n°23 richieste;
- ▶ Nella circoscrizione EST n°11 richieste e
- ▶ Nella circoscrizione CENTRO n°13 richieste.

I principi ispiratori di tale buono risultato sono stati:

- ▶ **semplificazione**
- ▶ **sussidiarietà**
- ▶ **risparmio di suolo**
- ▶ **efficienza energetica**
- ▶ **qualità paesaggistica**
- ▶ **sicurezza degli edifici**

Nuovo Piano casa previsto dal Decreto Sviluppo dal 12 novembre ?

- ▶ **a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;**
- ▶ **b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;**
- ▶ **c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;**
- ▶ **d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.**

Gli interventi di cui sopra non possono riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

Decorso il termine di 120 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono immediatamente applicabili alle Regioni a statuto ordinario che non hanno provveduto all'approvazione delle specifiche leggi regionali.

D.P.R. 7 settembre 2010 , n. 160

Semplificazione disciplina del SUAP

Art. 2. Finalità e ambito di applicazione

- ▶ 1. Per le finalità di cui all'[articolo 38, comma 3, del decreto-legge](#), è individuato il SUAP quale unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento
- ▶ 2. Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni e le comunicazioni concernenti le attività di cui al comma 1 ed i relativi elaborati tecnici e allegati sono presentati esclusivamente in modalità telematica.....
- ▶ 3. In conformità alle modalità di cui all'[articolo 12, commi 5 e 6](#), il SUAP provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione

D.P.R. 7 settembre 2010 , n. 160

Semplificazione disciplina del SUAP

Art. 4. Funzioni e organizzazione del SUAP

- ▶ 6. Salva diversa disposizione dei comuni interessati e ferma restando l'unicità del canale di comunicazione telematico con le imprese da parte del SUAP, sono attribuite al SUAP le competenze dello sportello unico per l'edilizia produttiva.

<http://www.muta.servizirl.it/>

<http://prisma.cestec.eu/prismahome>



Art. 10. Chiusura dei lavori e collaudo

1. Il soggetto interessato comunica al SUAP l'ultimazione dei lavori, trasmettendo:

- ▶ a) la dichiarazione del direttore dei lavori con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, ove l'interessato non proponga domanda ai sensi dell'[articolo 25 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#);
- ▶ b) nei casi previsti dalla normativa vigente, il certificato di collaudo effettuato da un professionista abilitato;

2. La trasmissione al SUAP della documentazione di cui alle lettere a) e b) consente l'immediato esercizio dell'attività.

Modificata la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12

Legge per il governo del territorio

Art. 41. (Interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività)

- ▶ 2. Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, è data facoltà all'interessato di presentare comunicazione di eseguita attività sottoscritta da tecnico abilitato, per varianti che non incidano sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali comunicazioni costituiscono parte integrante del procedimento relativo al titolo abilitativo dell'intervento principale e possono essere presentate al comune sino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

(comma così sostituito dalla legge reg. n. 3 del 2011)

DICHIARANO CHE TALI VARIANTI:

come meglio descritte negli elaborati grafici allegati e ai sensi dell'art. 41, comma 2 della L.R. N. 12/05

- Non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
- Non alterano la sagoma dell'edificio;
- Non violano le possibili prescrizioni contenute nel permesso di costruire e nell'eventuale autorizzazione paesaggistica se l'immobile interessato è ubicato in area soggetta a vincolo;

e consistono in: (descrizione sintetica dell'intervento)

che ai sensi delle normative di settore allegano le seguenti autorizzazioni obbligatorie:

che per quanto riguarda l'esecuzione dei lavori (la ditta deve coincidere con l'assuntrice dei lavori risultante dall'originario permessi di Costruire/D.I.A./S.C.I.A.):

ditta esecutrice dei lavori : _____
(denominazione, ragione sociale,.....)

iscritta alla C.C.I.A.A. di _____ Il _____
sede iscrizione R.E.A.

sede legale _____ provincia _____ via /Piazza/località _____ n. civ. _____ Partita Iva _____

Numero telefonico _____ numero fax _____ numero cellulare (facoltativo) _____ indirizzo E-mail _____

Avente Rappresentante Legale nella persona di: _____

Cognome _____ nome _____

Nato a _____ provincia _____ in data _____ residente _____ provincia _____

Via/piazza /località _____ n. civico _____ con codice fiscale _____

FIRME

(La comunicazione deve essere sottoscritta anche dagli altri eventuali soggetti identificati)

IL TITOLARE **PPV : L'IMPRESA** **IL TECNICO**

(firma leggibile) (firma e timbro) (firma e timbro)

Trattamento dati personali
I dati di cui alla presente pratica sono trattati nel rispetto delle norme sul Codice in materia di protezione dei dati personali di cui al D. LGS 196/03. I dati vengono trattati sia in formato cartaceo sia su supporto informatico esclusivamente nell'ambito del procedimento in oggetto.

DOCUMENTI ALLEGATI

<input type="checkbox"/> Elaborati di rilievo / progetto / sovrapposizioni	<input type="checkbox"/> Versamento Diritti segreteria Euro 50,00 da effettuare su c/c postale n. 11771250 intestato a Comune di Brescia - Sportello Unico Dell'Edilizia - Servizio Tesoreria -
<input type="checkbox"/> Fotocopia P.R.G. Vigante	<input type="checkbox"/> Eventuali autorizzazioni obbligatorie per tipologia intervento o localizzazione
<input type="checkbox"/> _____	<input type="checkbox"/> _____

L'intera pratica (modulistica ed elaborati) dovrà essere presentata in triplice copia

Mod. E057 - Rev. 01 - Agosto 2011 - Comunicazione di eseguita attività



Conclusioni

- ▶ 1. Permesso di costruire per tutti gli interventi edilizi, nonché per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 52, comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005;
- ▶ 2. Denuncia di inizio attività (DIA) alternativa al permesso di costruire di cui al punto 1), fatta eccezione per gli interventi di cui al p.to 3, assoggettati in via principale a SCIA, nonché per i nuovi fabbricati in zona agricola e per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 52, comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005, assoggettati unicamente al permesso di costruire;
- ▶ 3. SCIA per tutti gli interventi non previsti dagli artt. 6 e 10 (per quanto, quest'ultimo, disapplicato in Regione Lombardia) del D.P.R. n. 380/2001, più precisamente:
 - interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati, ovvero eccedenti rispetto alla previsione di cui all'art. 6, comma 2, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001,
 - interventi di restauro e di risanamento conservativo,
 - interventi di ristrutturazione edilizia "leggera", ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001;
- ▶ 4. Comunicazione asseverata per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6, comma 2, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001;
- ▶ 5. Comunicazione per le opere di cui all'art. 6, comma 2, lett. b) - c) - d) - e) del D.P.R. n. 380/2001.