



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**
(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

**EDILIZIA ED URBANISTICA
NELLA REGIONE SICILIANA**

TESTO DELLE NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE VIGENTI
NELLA REGIONE SICILIA
alla data del 31/01/2016

**PROPOSTA DI INTERPRETAZIONE
"UNIVOCA"
NELL'AMBITO DEI COMUNI DEL
TERRITORIO CATANESE**



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**
(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

**PARTE I
DEFINIZIONI**

Cap. 1 DEFINIZIONI DI ELEMENTI EDILIZI.

Art. 1 Elementi edilizi

1) Costruzione

Per "costruzione" si intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

2) Ricostruzione

- Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.

3) Ampliamento

- Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

4) Sopraelevazione

- Per "sopraelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte della costruzione esistente.

5) Opera edilizia

- Viene definita opera edilizia il risultato di una attività di costruzione o di modificazione fisica del territorio.

6) Intervento edilizio

- Si intende una qualunque opera che modifichi un edificio esistente o che porti alla realizzazione di una nuova costruzione

7) Unità edilizia

Per "unità edilizia" si intende

- Porzione di tessuto edilizio avente caratteristiche autonome e unitarie sotto l'aspetto tipologico, statico, funzionale ed architettonico.
- Appartengono all'unità edilizia anche i relativi spazi privati ineditati di pertinenza, quali quelli destinati al passaggio veicolare e pedonale, i parcheggi ed il verde. Non comprende i manufatti minori che abbiano mero carattere accessorio o tecnologico di servizio.

8) Unità immobiliare

- Fabbricato o porzione di esso, di qualsiasi materiale sia costruito, che presenta caratteristiche di autonomia funzionale ed in grado di produrre reddito da sola, sia stabilmente fissa al suolo, anche se galleggiante o sospesa o semplicemente appoggiata, come ad esempio i prefabbricati, ma stabilmente collegata alla terra ferma.

9) Edificio residenziale

- Unità edilizia comprendente una o più unità immobiliari destinate ad abitazioni per una quota parte prevalente, con la restante parte della Superficie Utile può essere destinata ad



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

usi non residenziali, compatibili con la residenza e con le norme di attuazione.

11) Edificio unifamiliare

- *Unità edilizia destinata prevalentemente ad abitazione di un solo nucleo familiare. Può essere isolata oppure aggregata in una schiera che si sviluppa in senso orizzontale; in quest'ultimo caso deve presentare almeno un proprio fronte esterno completo, da terra a cielo, ed essere autonoma catastalmente.*

Cap. 2 TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI.

Art. 2 Definizione degli interventi edilizi

1) Le definizioni degli interventi sotto elencati sono stati rilevati dalla **L.R. 71/78 art. 20 che prevale in Sicilia in forza delle prerogative dello statuto regionale.** Le elencazioni di seguito riportate si intendono a titolo esemplificative e non del tutto esaustive, pertanto per gli interventi non annoverati nell'elenco si farà riferimento alla tipologia edilizia analoga più attinente. Le elencazioni a titolo esemplificativo non sono esaustive, per gli interventi non elencati si fa riferimenti alla tipologia analogamente più vicina.

Art. 3 Manutenzione ordinaria

1) Riferimenti legislativi

L.R. 71/78 art. 20 lettera a) - interventi di manutenzione ordinaria

- *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; come quelli elettrico, idrico-sanitario, termico ed ascensori.*

2) A titolo esemplificativo

Sono inclusi nella manutenzione ordinaria:

2.1) - opere esterne agli immobili

- a) il riordino del manto di copertura, anche con la sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto e del tavolato;*
- b) la riparazione e la sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con il mantenimento dei caratteri originari;*
- c) la riparazione di grondaie, pluviali, faldali, canne fumarie e paramenti vari, nonché la loro sostituzione anche con l'utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.);*
- d) la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili e/o la coibentazione del manto di copertura;*
- e) la pulitura di facciate, la tinteggiatura delle superfici esterne, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra, anche mediante aerosabbatura;*
- f) risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni, rifacimento dei frontalini e dei sottoballatoi nelle medesime caratteristiche tecniche e cromie similari a quelle preesistenti;*
- g) rifacimento dei rivestimenti e/o pavimentazioni delle superfici esterne piane, compresa ogni opera di impermeabilizzazione, anche con eventuale rifacimento dei massetti delle pendenze*



COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI CATANIA

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

- per il deflusso delle acque piovane;
- h) *la pulitura, tinteggiatura, riparazione, revisione e/o sostituzione di serramenti esterni, infissi, serrande, portoni, cancelli, ringhiere mantenendo le caratteristiche costruttive originali, anche con materiali diversi e con modifica delle tinte purché gli interventi siano uniformi per l'intera unità edilizia;*
 - i) *trattamenti di risanamento alle murature, dei vespai di fondazioni, senza indebolire le strutture portanti e/o la sicurezza statica degli edifici, comprensivi di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igienico-sanitarie;*
 - j) *riparazione localizzate di murature esistenti senza demolizioni;*
 - k) *posa in opera di cancelletti, inferriate, ringhiere, infissi esterni, zanzariere, tende da sole, installati su aperture esistenti, ed in conformità alle prescrizioni per gli edifici e zone vincolate;*
 - l) *pulitura, tinteggiatura, riparazione revisione e/o sostituzione di vetrine e porte d'ingresso degli esercizi commerciali, terziari o artigianali, anche con materiali diversi, purché non si intervenga sugli elementi architettonici e strutturali dei prospetti e su dimensioni e forma delle aperture;*
 - m) *riparazione o rifacimento di recinzioni in rete metallica e paletti infissi al suolo anche con cordolo di fondazione in calcestruzzo completamente interrato;*
 - n) *la realizzazione di posti auto pertinenziali a raso, anche mediante pavimentazione del terreno con elementi o materiali drenanti;*
 - o) *opere per il drenaggio e deflusso delle acque meteoriche all'interno delle aree di pertinenza degli edifici qualora non diversamente previsto dai regolamenti locali;*

2.2) - opere interne agli immobili

- a) *la riparazione ed il rifacimento di pavimentazioni e rivestimenti interni, la tinteggiatura di pareti e soffitti, anche se con l'utilizzo di materiali, caratteristiche tecniche e cromie differenti da quelli originari;*
- b) *la posa e/o la sostituzione di controsoffittature leggere e di isolanti termoacustici, nel rispetto delle specifiche normative di settore;*
- c) *consolidamento e rifacimento di tramezzi interni in muratura, anche con materiali diversi, senza operare spostamento degli stessi;*
- d) *allargamento o spostamento, lungo la stessa parete, di vani porta all'interno dell'unità immobiliare a condizione che non si intervenga su murature portanti e non si modifichi l'assetto distributivo delle unità immobiliari;*
- e) *pulitura, tinteggiatura, collocazione, riparazione e/o sostituzione di serramenti e infissi interni anche se con l'utilizzo di materiali, caratteristiche e cromie differenti dagli originari;*
- f) *creazione di pareti divisorie componibili montate a secco assimilabili ad opere di arredo, purché nel rispetto dei rapporti aero-illuminanti previsti;*
- g) *riparazione, sostituzione o nuova installazione di camino all'interno dell'unità immobiliare.*

2.3) - opere relative agli impianti

- a) *Riparazione, sostituzione e/o integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di climatizzazione, di smaltimento dei rifiuti liquidi, di distribuzione del gas, elettrici*



COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI CATANIA

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

- ci, telefonici, di sollevamento verticale, etc. con l'obbligo di adeguamento alle norme vigenti e nel rispetto delle specifiche normative di settore;*
- b) revisione e/o integrazione di impianti tecnologici a condizione che non venga modificata la sagoma delle costruzioni e dei prospetti o aumentata la superficie utile;*
 - c) sostituzione di apparecchi o parti di apparecchi di servizi igienici;*
 - d) installazione di pompe di calore a servizio di edifici esistenti e negli spazi di pertinenza degli stessi nel rispetto delle specifiche normative di settore;*
 - e) nuova installazione o sostituzione, anche con modelli diversi, di antenna TV centralizzata o singola, a servizio delle singole unità immobiliari o dell'edificio medesimo;*

2.4) - opere relative al verde

- a) manutenzione del verde privato esistente compresa la potatura degli alberi, lo spostamento di specie arboree, collocazione nel verde o all'interno dei terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere, appositi sostegni o contenitori di terra con grigliati o similari, per fiori e piante posti su logge, finestre, balconi e sporgenze in genere, anche con sagome e materiali diversi dai preesistenti;*
- b) abbattimento di alberi non vincolati o esterni alle zone vincolate.*

2.5) - opere in zona agricola

- a) Limitatamente alle zone omogenee territoriali "E" di cui al D.I. 02.04.1968, n.1444 ed ai lotti utilizzati a scopo agricolo sono assimilabili ad interventi di manutenzione ordinaria:*
- b) la recinzione e la sistemazione di fondi agricoli;*
- c) la costruzione di vasche interrato;*
- d) la realizzazione di opere di sostegno;*
- e) la realizzazione di strade poderali;*
- f) il risanamento e sistemazione dei suoli anche con strutture murarie;*
- g) la costruzione di serre;*
- h) la costruzione di cisterne ed opere connesse interrato;*
- i) le opere di smaltimento delle acque piovane;*
- j) le opere di presa e distribuzione delle acque di irrigazione.*

2.6) - opere in immobili produttivi

(vedasi circolare Ministero LL.PP. n° 1918/1977)

- a) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:*
 - a.1 cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;*
 - a.2 cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;*
 - a.3 cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;*
- b) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;*
- c) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;*
- d) opere a carattere precario o facilmente amovibili:*
- e) baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato quali:*



COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI CATANIA

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

- e.1 ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;*
- e.1 garitte;*
- e.3 chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;*
- f) opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;*
- g) installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;*
- h) passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;*
- i) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;*
- j) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;*
- k) separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;*
- l) attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché da navi (bracci sostegno manichette);*
- m) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;*
- n) tettoie di protezione dei mezzi meccanici;*
- o) canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento.*

3) Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

4) E' assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della legislazione vigente, l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, purché non siano visibili da spazi pubblici, a condizione che vengano adeguati e rispettate le norme vigenti in materia sui consumi e contenimento energetico. Detta installazione è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e quindi non è soggetta ad alcuna autorizzazione specifica.

Art. 4 Manutenzione straordinaria

1) Riferimenti legislativi

1) L.R. 71/78 art. 20 lettera b) interventi di manutenzione straordinaria:

- le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

2) A titolo esemplificativo

Sono inclusi nella manutenzione straordinaria o ad essa assimilati ai fini autorizzativi, purché



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

oggetto di interventi localizzati non facenti parte di un insieme sistematico di opere gli interventi di:

2.1) - opere esterne agli immobili o alle strutture

- a) la modifica di facciate senza alterazione dei valori estetici e delle caratteristiche architettoniche per la realizzazione di nuove aperture destinate ai servizi igienico-sanitari e relativi disimpegni, per la modifica di aperture già esistenti, per la formazione di singola apertura o di nuovo accesso occorrente per la funzionalità di ciascuna unità immobiliare;
- b) tinteggiatura esterna degli edifici;
- c) la sostituzione di manti di copertura e dei sistemi di smaltimento delle acque piovane, di infissi, di serramenti, di rivestimenti esterni con altri di tipologia differente dalla preesistente;
- d) formazione di intercapedini interrato;
- e) costruzione di autorimesse ex art. 9 della Legge n. 122/1989 (legge Tognoli);
- f) la chiusura con vetrate dei piani pilotis, purché essi rimangano di uso comune, senza ricavarvi locali ad uso permanente da parte di persone o a deposito;
- g) la costruzione, la modifica o il rifacimento di recinzioni e muri di sostegno, di passi carrai e pedonali;
- h) la formazione di percorsi pedonali nelle aree esterne;
- i) la costruzione di un sopratetto, posto in parallelo al tetto preesistente, purché non praticabile e liberamente aerato;
- j) la realizzazione di elementi pertinenziali di edifici esistenti (ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 94 del 1982 e art. 5 della Legge Regionale n. 37 del 1985) quali scalette o rampe esterne, attrezzature decorative o di arredo, pergolati, pompeiane, pensiline per il riparo di aperture, soppalchi rimovibili e prefabbricati ad una sola elevazione adibiti a destinazione non residenziale;
- k) realizzazione di strutture di sostegno per dispositivi di illuminazione, pannelli pubblicitari, isolate e non ancorate agli edifici, aventi altezza superiori a ml 3, fatte salve le norme e i relativi procedimenti di tutela paesaggistica;
- l) occupazione di suolo per deposito e/o esposizione di merci a cielo aperto ove ne consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- m) demolizione di superfetazioni e l'eliminazione di elementi incongrui od estranei all'organismo edilizio;
- n) opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle normative vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche (rampe, ascensori etc.) diverse da quelle di cui all'art. 14.3 Altre Opere;
- o) demolizione, senza ricostruzione, di superfetazioni o volumi di modesta entità;
- p) costruzioni, ove consentito, di modesta consistenza, ad un solo piano fuori terra, realizzate con strutture prefabbricate non adibite ad uso abitativo, fermo restando il rispetto del codice civile e delle norme e di attuazione del PRG relativamente alla distanze;
- q) interventi di demolizione con ricostruzione di porzioni dell'edificio, con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa vigente ed in particolare a quella antisismica.

2.2) - opere interne agli immobili

- a) Ampliamento di unità immobiliari, nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

totale o parziale di unità contigue;

- b) *la costruzione di solai di sottotegola in cemento armato in sostituzione di strutture in legno degradate.*

2.3) - opere relative agli impianti

- a) *l'installazione e l'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari con limitate modifiche distributive interne connesse ai medesimi, anche se comportano modifiche delle aperture sulle facciate interne o esterne;*
- b) *la realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti tecnologici, anche con aggiunte esterne, ove non realizzabili all'interno degli edifici o negli interrati;*
- c) *Le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostri, ecc.) qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi;*
- d) *realizzazione di impianti tecnologici relativi alle energie rinnovabili, (pannelli solari etc.) alla conservazione ed al risparmio dell'energia, nuovi o ad integrazione di quelli esistenti, quando richiedano la realizzazione di strutture o volumi tecnici;*
- e) *occupazione di suolo per deposito e/o esposizione di merci a cielo aperto.*

2.4) - opere relative al verde

- a) *abbattimento di alberi (ad esclusione di quelli sottoposti a tutela dalla Regione e/o definiti alberi monumentali) ubicati all'interno di zone vincolate;*
- b) *serre stabili per giardinaggio hobbystico, non rientranti nella definizione di elemento di arredo, sprovviste di struttura in muratura e non adibite ad attività imprenditoriali;*

2.5) - opere in zona agricola

- a) *realizzazione di laghetti o invasi*

2.6) - opere in immobili produttivi

- a) *installazione di impianti tecnologici, nonché realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici lorde di pavimento (salvo le deroghe di cui all'art. 7 della L.R. 37/85 come modificato dall'art. 18 L.R. 15/5/86 n. 26 e art. 23 L.R. 71/78) né mutamento delle destinazioni d'uso;*
- b) *copertura con palloni pressostatici prive di strutture intermedie e/o similari, di impianti sportivi esistenti*

3) Osservazioni

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici lorde di pavimento (salvo le deroghe di cui all'art. 7 della L.R. 37/85 come modificato dall'art. 18 L.R. 15/5/86 n. 26 e art. 23 L.R. 71/78) né mutamento delle destinazioni d'uso.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio. E'



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

comunque esclusa dagli interventi di manutenzione straordinaria qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso.

E' consentita, nel caso di necessità di tipo statico-strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o di staffature in ferro, o in altro idoneo materiale sempre che non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse.

Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardano impianti, lavori, opere, installazioni relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio energetico.

Art. 5 Restauro e risanamento conservativo

1) Riferimenti legislativi

L.R. 71/78 art. 20 lettera c) interventi di restauro e risanamento conservativo:

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

2) Osservazioni

Tale categoria di interventi si distingue in:

2.1) Restauro, quando l'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario e risultano vincolati ai sensi delle leggi specifiche.

Questo tipo di interventi, volti alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua inscindibile unità storico-culturale, deve salvaguardare le peculiari connotazioni, emergenti dalle analisi dei beni culturali e ambientali, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.

2.1.1) a titolo esemplificativo

Sono inclusi negli interventi di risanamento conservativo

- a) il rinnovo delle finiture o decorazioni;*
- b) il ripristino di parti modificate;*
- c) la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite;*
- d) il ripristino di fronti esterni od interni senza realizzazione di nuove aperture;*
- e) il ripristino di aperture preesistenti documentate;*
- f) il consolidamento statico delle strutture anche portanti delle costruzioni quali: strutture di fondazione, muri di sostegno, muri portanti, architravi, archi, volte, in generale strutture orizzontali e verticali, anche con la sostituzione delle parti non recuperabili con altre realizzate con gli stessi materiali e le stesse tecniche costruttive di quelle originarie senza*



COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI CATANIA

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

- variazione della posizione o delle quote;*
- g) la collocazione o il rinnovamento, all'interno della sagoma dell'edificio, di impianti tecnologici ed igienico-sanitari o di quanto risulti necessario alle esigenze d'uso e/o all'adeguamento alle normative vigenti;*
 - h) l'inserimento di elementi accessori di distribuzione quali scale, ascensori, montacarichi, etc.;*
 - i) la realizzazione, per esigenze igieniche e di aerazione, di aperture di piccole dimensioni solo sui fronti non prospicienti spazi pubblici e nel rispetto delle caratteristiche dei prospetti e dell'intero edificio;*
 - j) la demolizione di superfetazioni e l'eliminazione di elementi incongrui od estranei all'organismo edilizio;*
 - k) il cambio di destinazione d'uso;*
 - l) la ricomposizione di spazi interni od esterni anche con l'accorpamento o il frazionamento delle unità edilizie;*

2.2) Risanamento conservativo, tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico, artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi.

In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti) sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Non rientrano nel restauro e risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della superficie utile ed alterazioni di sagoma, salvo quelli relativi all'installazione di impianti tecnologici.

2.2.1) A titolo esemplificativo

Oltre a quelli indicati nel risanamento conservativo sono inclusi negli interventi di restauro:

Sono inclusi nel risanamento conservativo:

- a) la realizzazione o la modifica di scale interne*
- b) la realizzazione o la modifica di soppalchi destinati esclusivamente a deposito;*
- c) la realizzazione di balconi a sbalzo;*
- d) il rifacimento di orizzontamenti degradati con altri anche di diversa tipologia, purché alla medesima quota, con una tolleranza di +/- 5 cm. in relazione al tipo di struttura impiegata;*
- e) piccole modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura dei sottotetti occorrenti per le opere di consolidamento strutturale, purché non venga aumentata la superficie utile dei locali sottostanti;*
- f) l'eliminazione delle superfetazioni;*
- g) la modificazione delle murature, nonché degli elementi di collegamento orizzontale o verticale, non caratterizzanti l'organismo edificato, al fine dell'adeguamento tecnologico,*



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

- del miglioramento della funzionalità e della riorganizzazione degli spazi interni ed esterni, anche con aumenti delle superfici utili;*
- h) la modifica di prospetti esterni ed interni con formazione di nuove aperture purché non vengano alterati gli elementi di valore stilistico e l'unitarietà del fronte; in tali casi l'intervento deve essere esteso almeno a una intera facciata e se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico;*
 - i) le opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle normative vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche (rampe, ascensori etc.);*
 - j) la demolizione e fedele ricostruzione di parti degradate dell'edificio con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa vigente ed in particolare a quella antisismica, assicurando il rispetto ed il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e degli elementi costruttivi e decorativi significativi per la figurazione interna ed esterna dell'edificio, nonché degli elementi costituenti arredo urbano ad esso connessi. È esclusa la sostituzione dell'intero organismo edilizio ad eccezione della ricostruzione di interi edifici a seguito di crolli dovuti ad eventi accidentali;*
 - k) il consolidamento statico delle strutture anche portanti delle costruzioni e, purché non si tratti di elementi caratterizzanti l'edificio, anche con variazione della posizione o delle quote e con aumento della superficie utile;*
 - l) il rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, di singole parti strutturali;*
 - m) la demolizione e ricostruzione delle coperture, anche con la sostituzione delle parti non recuperabili con altre realizzate con gli stessi materiali e con le stesse tecniche costruttive di quelle originarie, senza modifica delle linee di pendenza delle falde e del piano di imposta, delle altezze di colmo e di gronda; il piano di imposta e le altezze possono essere variate, sino ad un massimo di cm. 50, esclusivamente per la realizzazione di cordoli finalizzati al miglioramento statico e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;*
 - n) la collocazione o il rinnovamento, di impianti tecnologici ed igienico-sanitari o di quant'altro necessario alle esigenze d'uso e/o all'adeguamento alle normative vigenti.*

Art. 6 Ristrutturazione edilizia

1) Riferimenti legislativi

L. R. 71/78 art. 20 lettera d) interventi di ristrutturazione edilizia

- quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2) A titolo esemplificativo

Sono inclusi nella ristrutturazione edilizia:

- a) la demolizione e la ricostruzione di parti o dell'intero edificio; la ricostruzione deve avvenire all'interno della sagoma preesistente, con la medesima volumetria ed altezza dell'edificio preesistente e all'interno dell'area di sedime del fabbricato originario. Sono*



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

ammesse modifiche di collocazione rispetto alla precedente area di sedime, sempreché rientrino nelle varianti non essenziali. Resta in ogni caso possibile, nel diverso posizionamento dell'edificio, adeguarsi alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi. Il Comune ha la facoltà di imporre nuove allineamenti in conformità allo strumento urbanistico vigente.

- b) gli interventi che prevedono la demolizione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la loro ricostruzione, a parità di superficie utile, al fine di assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso in progetto. Tali interventi possono comprendere anche la demolizione di corpi di fabbrica interni ai cortili ed il recupero della superficie utile demolita realizzando la sopraelevazione e/o l'ampliamento del fabbricato principale, purché almeno 2/3 delle superfici utili complessive dell'organismo edilizio originario venga conservato e vengano rispettati il regolamento edilizio e le norme igieniche, salvo eccezioni e diverse prescrizioni specificatamente previste nelle vigenti norme; tale facoltà è consentita anche in caso di densità fondiaria satura;*
- c) modifiche nelle aree esterne dei fabbricati non comportanti l'aumento delle superfici utili, quali la costruzione di piscine e campi da gioco al servizio di preesistenze residenziali;*
- d) le modifiche interne di fabbricati (entro volumi e sagome esistenti) comportanti aumenti delle superfici utili, purché non vengano superati gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria consentiti, fatta salva la normativa stabilita per particolari zone;*
- e) il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo totale degli elementi costitutivi dell'edificio;*
- f) la demolizione di volumi accessori e la loro ricostruzione con lo stesso volume, anche con cambio di destinazione d'uso compatibili con la zona territoriale omogenea, la trasformazione tipologica, parziale o complessiva dell'organismo edilizio;*
- g) lo spostamento dei piani d'imposta dei solai in zona omogenea "A";*
- h) l'incremento delle superfici utili, anche con l'inserimento di nuovi solai, ma senza aumento della volumetria originaria;*
- i) Opere di ristrutturazione consentite entro 150 mt. dalla battigia - art.15, comma 1, lett. a) della l.r. 12 giugno 1976, n.78. - [Circolare Dirigenziale 04/2014](#) ARTA Sicilia del 12/04/2014 prot. 24999.*

3) Osservazioni

Nella zona omogenea "A" e nelle aree soggette a tutela paesaggistica, negli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, l'eliminazione delle superfetazioni e la diversa composizione dei volumi, finalizzate alla compatibilità tra l'interesse paesaggistico tutelato e l'intervento progettato, non costituiscono modifica della sagoma.

Ai fini del calcolo dei volumi e delle altezze, non vengono computati i maggiori spessori o le maggiori altezze di cui alla L. 22.04.2005, n. 4 e le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia attraverso la demolizione e la ricostruzione presuppongono l'esistenza del fabbricato da ristrutturare e lo stesso deve presentare i connotati minimi di identità strutturale e di funzionalità necessari alla identificabilità della sua consistenza



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

originaria anche se degradata o parzialmente demolita (mura perimetrali, strutture orizzontali o, comunque, altri elementi da cui possa inequivocabilmente evincersi la volumetria e la sagoma preesistente).

Eventuali cambi d'uso devono essere compatibili con i caratteri della zona territoriale omogenea in cui è costruito l'immobile.

*Ai sensi della **Circolare Dirigenziale 04/2014** ARTA Sicilia sono consentiti, entro i 150 mt. dalla battigia - art.15, comma 1, lett. a) della l.r. 12 giugno 1976, n.78, gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendenti anche le demolizioni e ricostruzioni di fabbricati esistenti all'interno della stessa area di sedime, mantenendone uguale volumetria; è consentito inoltre il recupero abitativo dei sottotetti e delle pertinenze.*

Art. 7 Ristrutturazione urbanistica

1) Riferimenti legislativi

L.R. 71/78 art. 20 lettera e) interventi di ristrutturazione urbanistica

- quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

2) Osservazioni

Tali interventi devono essere finalizzati:

- al riordino planovolumetrico e funzionale dei tessuti urbani;
- al risanamento igienico-edilizio dell'edificato;
- alla riduzione del rischio sismico;
- al recupero ed alla valorizzazione delle caratteristiche storiche, ambientali e culturali;
- alla integrazione e/o riorganizzazione del sistema infrastrutturale, delle attrezzature e dei servizi.

I titoli abilitativi sono quelli previsti per le diverse categorie di opere da effettuarsi.



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

**PARTE II
TITOLI EDILIZI**

Cap. 3 TITOLI EDILIZI E PROCEDURE

Art. 8 Tipologia di interventi

1) In sicilia per l'esecuzione degli interventi edilizi, secondo la normativa vigente esistono vari tipi di autorizzazioni a seconda dell'importanza delle opere da eseguire in particolare essi sono:

- ❖ **Edilizia libera**, relativa agli interventi per i quali non occorre comunicazione, autorizzazione o concessione;
- ❖ **Comunicazione**, relativa agli interventi soggetti a semplice comunicazione senza la necessita di allegare progetti;
- ❖ **Autorizzazione edilizia** relativa agli interventi che necessitano di autorizzazione comunale;
- ❖ **Concessione edilizia** relativa agli interventi che necessitano di concessione edilizia;
- ❖ **SCIA o DIA** per gli interventi che a scelta dell'interessato, in alternativa ad autorizzazione o concessione, possono essere realizzati mediante comunicazione o segnalazione di inizio attività.

2) Nell'edilizia libera e nella comunicazione dopo l'esecuzione delle opere non deve essere effettuato alcun adempimento, mentre negli altri casi vanno effettuati gli adempimenti appresso descritti in funzione della tipologia degli interventi effettuati.

Art. 9 EDILIZIA LIBERA - opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione

1) Riferimenti legislativi

1.1) L.R. 10 agosto 1985 n. 37 art. 6

Non sono soggette a concessione, ad autorizzazione o comunicazione e quindi senza preventivo controllo da parte dell'Amministrazione Comunale le seguenti opere, salvo eventuali nulla osta degli altri Enti preposti:

- a) la manutenzione ordinaria degli edifici (*come meglio specificati al precedente art. 3*);
- b) la recinzione di fondi rustici;
- c) la realizzazione di strade poderali;
- d) le opere di giardinaggio;
- e) il risanamento e la sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- f) la costruzione di serre;
- g) le cisterne e le opere connesse integrate;
- h) le opere di presa e distribuzione di acqua di irrigazione da effettuarsi in zone agricole, nonché tutti quei lavori necessari per la conduzione dei fondi agricoli purché non costituiscano vere e



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

proprie urbanizzazioni e non comportino la costruzione di edilizie residenziali o per ricovero di animali o per depositi e magazzini.

1.2) L.R. 10 agosto 1985 n. 37 art. 13

Opere di sostegno e di contenimento in zone sottoposte a particolari vincoli.

Nelle zone soggette a tutela ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, la costruzione di muri di sostegno delle terre, di sottoscarpa, di controriva, di parapetti stradali, 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.

2) Osservazioni

La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari edilizie e di igiene vigenti nel Comune.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso in cui le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

3) Procedure e documentazione

Nessun adempimento dovuto

Art. 10 COMUNICAZIONE - Opere soggette a sola comunicazione

1) Opere interne alle costruzioni

1.1) Riferimenti legislativi

L.R. 10/08/85 n. 37 art. 9

Non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lett. a dell'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse. Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

con strutture precarie.

2) Osservazioni

L'art.9 della L.R. 10/08/1985 n. 37 che ha recepito, modificandolo l'art. 26 della Legge 2/02/1985 n. 47, prevede una particolare disciplina per una categoria di opere definite - "interne" - che non trova riscontro nella precedente legislazione.

2.1) Circolare Ministero dei Lavori Pubblici 30 luglio 1985 n. 3357/25

La nuova disciplina è intesa a semplificare e snellire la realizzazione di tali opere: esse, cioè, non sono soggette né alla concessione né alla autorizzazione essendo sufficiente darne notizia al sindaco, mediante la presentazione di una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione.

La disposizione dell'art. 26 non è di agevole applicazione in quanto le opere in questione coincidono, almeno in parte, con gli interventi di recupero così come definiti dall'art. 31 della legge n.457 del 1978. E' pertanto necessario, per una corretta applicazione della norma, individuare esattamente la categoria delle opere interne, prima attraverso l'esame della stessa norma e, successivamente, con il raffronto tra il disegno che ne fornisce l'art. 26 e le definizioni dell'art. 31 della legge n.457 del 1978.

E' da rilevare preliminarmente che le opere in questione possono interessare sia le singole unità immobiliari (gli alloggi, in caso di edilizia residenziale, i manufatti costituenti catastalmente una unità immobiliare negli altri casi) sia l'intera costruzione.

Ciò premesso si può affermare con certezza che esse, dovendo rispettare la sagoma e i prospetti dell'intera costruzione, non possono assolutamente riguardare l'aspetto esterno del fabbricato, compresa la copertura; da ciò deriva che non possono essere considerate "opere interne" aperture, aggetti, chiusure di balconi, ecc.: in definitiva non possono essere mutati o alterati l'assetto architettonico e l'estetica dell'edificio, sia pure mediante semplici fregi.

Il rispetto degli strumenti urbanistico-edilizi adottati e approvati è una ovvia necessità. Poiché si tratta di operare su edifici esistenti, il mancato rispetto degli strumenti - soprattutto di disciplina edilizia - potrebbe derivare, ad esempio da modifiche, anche lievi, della distribuzione dello spazio interno all'unità immobiliare tali da comportare la realizzazione di vani di dimensioni insufficienti ad assicurare condizioni ottimali di areazione o illuminazione.

La norma esclude, inoltre, dalla categoria delle opere interne quelle che comportano aumento delle superfici utili e del numero delle unità medesime.

Circa la superficie - stante che la norma si riferisce alle costruzioni e non solo alle unità immobiliari - deve ritenersi che siano consentiti ampliamenti di tali unità nell'ambito della costruzione, mediante accorpamento totale o parziale di unità contigue, compreso l'accorpamento di parte di altre unità immobiliari, purché non vi sia aumento del numero delle unità immobiliari preesistenti. Non costituisce, comunque, aumento della superficie utile l'eliminazione o lo



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

spostamento di pareti interne o di parti di esse.

L'aumento del numero delle unità immobiliari, attraverso il frazionamento di quelle preesistenti, invece, è espressamente escluso dalle "opere interne" poiché comporta un maggior "peso" urbanistico: è di tutta evidenza, infatti, che un maggior numero di unità immobiliari comporta la presenza, nella costruzione e nella zona, di un maggior numero di famiglie o di altri utenti, con conseguenze di carattere urbanistico, più o meno sensibili.

Quanto alla esclusione, della categoria delle opere interne, di quelle necessarie per attuare la modifica della destinazione di uso, della costruzione o di singole unità immobiliari, deve farsi presente, che la esclusione va letta e interpretata alla luce dell'ultimo comma dell'art.25 della L. 47/85 nella stesura originaria .

Quanto alla prescrizione secondo la quale le opere interne non debbono recare pregiudizio alla statica dell'immobile, essa non può significare il divieto di operare sulle strutture: poiché altrimenti non si comprenderebbe la necessità dell'intervento del professionista abilitato alla progettazione. La disposizione va correttamente interpretata nel senso che gli interventi sulle strutture debbono essere tali da evitare ogni pregiudizio, sotto il profilo statico, sono fatti salvi ovviamente i nulla osta previsti dalla normativa per gli interventi strutturali.

La semplificazione procedurale prevista dall'art. 26 non si applica quando si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi di tutela n.1089 e n.1497 del 1939. Al riguardo deve precisarsi che, quando, l'immobile è solo parzialmente vincolato, l'inapplicabilità riguarda soltanto la parte vincolata.

Così illustrata la norma, è necessaria qualche considerazione sui rapporti tra le "opere interne" e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, come definiti dall'art.31 della legge n.457 del 1978.

In realtà la categoria delle "opere interne", attraversa tutte le definizioni della disposizione ora menzionata, pur senza esaurirle; con l'esclusione, soltanto della "ristrutturazione urbanistica" che, come tale, comporta trasformazione, appunto, urbanistica del territorio.

Sono pertanto, da esaminare i rapporti tra le opere in questione, da una parte e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, dall'altra. E ciò è necessario in quanto la legge n. 47 del 1985, disciplinando agli artt. 9 e 10 tali interventi, ne considera il carattere concorrente con le "opere interne" tanto che i due citati articoli iniziano con l'espressione <fermo restando quanto disposto dal successivo art. 26>.

Va chiarito anzitutto che gli interventi di manutenzione ordinaria che coincidono, quando sono interni, con le opere in parola, sono sottratti ad ogni controllo comunale, sia pure nella forma della notizia; essi infatti godevano già di questo regime di totale libertà e non è pensabile che il nuovo intervento legislativo abbia voluto assoggettarli al controllo pubblico.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, invece - sottoposti ad autorizzazione comunale -



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

possono considerarsi "opere interne" sempreché non riguardino l'esterno dell'edificio, se è vero che - come prima si è detto - anche il rinnovo di parti strutturali può essere realizzato con il procedimento di cui all'art. 26.

Quanto agli interventi di restauro e risanamento conservativo, la parte di essi che non comporta modifiche di destinazione d'uso - anche nel senso di nuove destinazioni "compatibili" con l'organismo edilizio - e che non comporti l'eliminazione di elementi estranei a tale organismo, almeno quando si tratti di elementi che modifichino la sagoma, è assoggettabile alla disciplina dell'art. 26. E' ovvio che tale disciplina non trova applicazione nel caso di restauro di immobili vincolati.

Infine, la ristrutturazione edilizia soggetta a concessione di edificare. E' da ritenere che nell'insieme sistematico di opere che costituiscono tale intervento, alcune - quando non riguardino né sagoma né prospetti - possono rientrare nella categoria delineata dall'art. 26. Così, il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio o la modifica l'inserimento di impianti. Tuttavia tali opere non possono essere considerate "interne" quando hanno la finalità tipica della ristrutturazione edilizia, che è quella di giungere ad un organismo edilizio in tutta o in parte diverso dal precedente. Altrimenti si arriverebbe alla conclusione che, attraverso le opere interne non si può modificare la destinazione d'uso, ma è consentito trasformare completamente l'edificio.

Deve, comunque, farsi presente che opere complesse, cioè comportanti interventi di diverso tipo e ampiezza, realizzate in una unità immobiliare o in una costruzione, non possono essere disarticolate e denunciate separatamente, quando tra esse esista un rapporto di funzionalità. La normativa relativa alle opere interne riguarda ogni tipo di edilizia - residenziale e non - come risulta chiaramente dall'espressione "costruzioni" usata all'art. 26.

In particolare, per ciò che concerne l'edilizia industriale, deve farsi presente che sono da considerare opere interne quelle eseguite entro il perimetro degli impianti o degli stabilimenti, purché aventi le caratteristiche indicate nella circolare di questo Ministero in data 16-11-1977, n. 1918. Ciò in quanto tale circolare, in relazione alla specificità della tipologia edilizia e dell'attività svolta, fornisce una interpretazione ampia dell'intervento "manutenzione ordinaria" che appare corrispondente alla nozione di "opere interne" secondo il disposto dell'art.26.

3) A titolo esemplificativo

Sono inclusi nelle opere interne agli edifici:

- a) *Spostamento di pareti interne o parte di esse;*
- b) *Variazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliare;*
- c) *Realizzazione di ascensore e relativo vano corsa, con esclusione di locali macchine esterni;*
- d) *Consolidamento, rinnovamento e sostituzione, di strutture anche portanti delle costruzioni senza alterazione delle quote, della posizione e della forma, con esclusione di interventi riguardanti l'esterno dell'edificio;*
- e) *Realizzazione di servizi igienici interni alle unità immobiliari, con esclusione di modifiche di prospetto esterno;*



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

- f) *Realizzazione di controsoffitti e arredi fissi;*
- g) *Realizzazione di piccoli soppalchi raggiungibili dall'unità a cui afferiscono, che non comportino aumenti della superficie abitabile e che non rappresentino un organismo edilizio autonomamente utilizzabile;*
- h) *Manutenzione ordinaria degli edifici industriali di cui alla Circ. Min. LL.PP. n 1918 del 16/11/1977;*
- i) *Apertura o spostamento di varchi, nelle murature portanti ad esclusione di quelle perimetrali;*
- j) *Realizzazione, spostamento, sostituzione, consolidamento di scale interne;*
- k) *Revisione totale del manto di copertura del tetto anche con la sostituzione della piccola orditura (listelli) e con la collocazione di elementi di coibentazione e/o impermeabilizzazione, compreso l'utilizzo di diverse tipologie di tegole, purché non siano modificate la sagoma, le pendenze e le caratteristiche della copertura;*
- l) *Rinforzo delle solette di calpestio, anche con putrelle, reti elettrosaldate, e getti di calcestruzzo armato;*
- m) *Sostituzione di architravi di vani porta;*
- n) *Consolidamento o sostituzione di solai nel rispetto delle quote di imposta esistenti;*
- o) *Riparazioni di opere in cemento armato tendenti alla protezione e salvaguardia delle armature, anche con malte speciali o elementi di rinforzo;*
- p) *Opere necessarie a riparare e consolidare parti non portanti delle coperture;*
- q) *Ampliamento di unità immobiliari, all'interno della costruzione, per effetto dell'accorpamento totale o parziale di unità immobiliari contigue, con identica destinazione d'uso, anche nei casi in cui, per ottenere l'accorpamento tra due unità, occorre realizzare un collegamento verticale fra due livelli, previa eliminazione della parte di solaio necessaria per l'inserimento di scala interna, ascensore o altro;*
- r) *Collegamento temporaneo di unità immobiliari contigue, all'interno della costruzione, anche con diversa destinazione d'uso e diversa proprietà, anche con la realizzazione di collegamento verticale fra due livelli, previa eliminazione della parte di solaio necessaria per l'inserimento di scala interna, ascensore o altro, fatte salve le norme sanitarie, di sicurezza statica e prevenzione incendi;*
- s) *Rampe ed opere di limitata entità per l'eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti o in aree di loro pertinenza;*
- t) *Opere provvisorie di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione;*
- u) *Creazione od integrazione di servizi igienici interni all'unità immobiliare anche nel caso limite in cui la stessa ne sia sprovvista, senza realizzazione di aperture su pareti esterne;*
- v) *Realizzazione ex novo e/o integrazione di impianto idrico e di scarico fatte salve le relative autorizzazioni all'allaccio;*
- w) *Realizzazione o rifacimento di impianti tecnologici, con esclusione di locali tecnici esterni;*
- x) *Impianti fotovoltaici integrati nelle strutture esistenti.*

4) Opere di manutenzione in impianti industriali

(circolare Ministero LL.PP. n° 1918/1977)

In zona omogenea "D" e negli edifici per attività produttive – commerciale, artigianale, industriale - tutti gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico possono considerarsi opere di manutenzione ordinaria a condizione



COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI CATANIA

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0 0 0 3 6 3 0 8 7 0

che, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, tali interventi:

- *non modifichino le caratteristiche e l'aspetto complessivo dell'edificio;*
- *siano interni al perimetro del lotto o dell'edificio interessato;*
- *non incidano sulle strutture;*
- *non compromettano aspetti ambientali e paesaggistici;*
- *non comportino aumenti di densità (espressa in termini di addetti);*
- *non determinino implicazioni sul territorio in termini di traffico;*
- *non richiedano nuove opere di urbanizzazione o di infrastrutturazione;*
- *non determinino alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti;*
- *non siano in contrasto con specifiche norme del regolamento edilizio o delle norme di attuazione del P.R.G. in materia di altezze, distacchi, rapporti tra superficie scoperta etc..*

4.1) Osservazioni

Tali opere sono soggette a semplice Comunicazione a cui vanno allegati disegni esplicativi delle opere da realizzarsi.

4.2) A titolo esemplificativo,

si elencano alcune delle suddette opere (Circolare Ministero LL.PP. 16.11.1977, n.1918):

- a) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:*
- b) cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;*
- c) cabine per valvole di intercettazione fluidi, poste sopra o sotto il livello di campagna;*
- d) cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché a servizio dell'impianto;*
- e) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;*
- f) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;*
- g) opere a carattere precario o facilmente amovibili;*
- h) baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato;*
- i) ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;*
- j) tettoie e pensiline, per esigenze strettamente connesse con gli usi degli impianti produttivi stessi;*
- k) garitte e chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;*
- l) opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;*
- m) installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;*
- n) passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;*
- o) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;*
- p) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;*
- q) separazioni di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e reti ovvero in muratura;*
- r) attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e*



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0 0 0 3 6 3 0 8 7 0

- pensiline) nonché da navi (bracci sostegno manichette);*
- s) *attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze ecc.;*
- t) *canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento*

5) Interventi assimilati alle opere interne

5.1) Riferimenti legislativi

L.R. n. 4 del 16 aprile 2003 Art. 20 (integrato dall'art. 12 della L.R. 15/2006)

1. In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento *oppure di terrazze non superiori a metri quadrati 50* e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo.

2. Nei casi di cui al comma 1, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco del comune nel quale ricade l'immobile una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento a favore del comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37; per tali casi è dovuto l'importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa.

4. Ai fini dell'applicazione dei commi 1, 2 e 3 sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o 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 altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempreché ricadenti su aree private.

5. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate.

6. Il proprietario o il concessionario di immobili e/o parti di essi oggetto dell'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3, 4 e 5 non può vantare diritti nei confronti di terzi in dipendenza della situazione sopravvenuta, né può in alcun modo essere variata la destinazione d'uso originaria delle superfici modificate.

7. I proprietari di edifici regolarmente realizzati adibiti esclusivamente ad attività commerciali o



COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI CATANIA

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

produttive possono regolarizzare, previa richiesta di autorizzazione, le opere eseguite per l'adeguamento degli stessi edifici 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.

8. Rimane soggetto ad autorizzazione edilizia, 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.

5.2) Osservazioni

*Così come è formulata la legge la limitazione della superficie di mq. 50 introdotta con l'art. 12 della L.R. 15/2006 si riferisce esclusivamente alle terrazze di copertura, infatti essa non modifica né le terrazze di collegamento, né le strutture precarie descritte successivamente, altrimenti la limitazione della superficie sarebbe stata posta alla fine del periodo. Inoltre, in particolare per le strutture precarie nel successivo comma 4 si precisa che "sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempreché ricadenti su aree private". Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, **relative a qualunque superficie** esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati.*

5.3) A titolo esemplificativo

Ai sensi dell'art. 20 della L.R. 16.04.2003, n.4, non sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione:

- a) La chiusura di porzioni di ballatoi con la realizzazione di verande con strutture precarie e amovibili; tale intervento è limitato solo ai prospetti interni e non deve comportare modifiche ai fronti prospicienti spazi pubblici;*
- b) La chiusura di terrazze di proprietà esclusiva, con strutture precarie e amovibili, adeguatamente ancorate alle strutture dell'immobile, e con una superficie massima di mq.50; tale intervento deve essere, nella sua interezza, limitato solo ai prospetti interni e non deve comportare modifiche ai fronti prospicienti spazi pubblici;*
- c) La copertura di spazi esterni con strutture precarie e amovibili;*
- d) Le strutture, ricadenti su aree private, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie e amovibili.*

5.4) Osservazioni

La L. 164 dell'11 novembre 2014 all'art. 17 comma 2 lettera a) punto 2 ha ricompreso fra le opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'art. 3 lettera b) del D.P.R. 380/01 anche il frazionamento e l'accorpamento di unità immobiliari con opere anche se comportanti la variazione



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e rimanga l'originaria destinazione d'uso.

All'art. 43 bis della stessa legge è previsto che "1. Le disposizioni del presente decreto sono applicabili nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con le norme dei rispettivi statuti e con le relative norme di attuazione."

Se ai fini urbanistici è sufficiente la comunicazione al Dirigente settore urbanistica, ai fini della sicurezza è necessario il deposito del calcolo al Genio Civile, a meno che non si tratti di strutture acquistate da assemblare e non infisse al suolo

6) Procedure e documentazione

La legge prevede che il proprietario, al momento dell'inizio dei lavori presenti una relazione firmata da un professionista abilitato alla progettazione <<che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti>>.

La documentazione da presentare consiste, pertanto, in una istanza con allegata una relazione tecnica, che potrebbe non essere accompagnata da planimetrie, con la quale il professionista "assevera" - cioè, afferma in base ad un necessario accertamento - quali sono le opere da compiersi, oltre ciò, occorre allegare a corredo, eventuale relazione tecnica sulla quantità e qualità dei materiali da conferire a pubblica discarica; eventuali nulla osta di competenza, ed eventuale versamenti ove dovuti.

Con la sottoscrizione della relazione, il tecnico dichiara responsabilmente, che le opere da realizzare hanno le caratteristiche indicate all'art. 26 ed in particolare che esse sono state progettate in modo da rispettare le norme di sicurezza e igienico sanitarie vigenti, di non recare pregiudizio alla statica dell'immobile, di non modificare la destinazione d'uso della costruzione e/o delle singole unità immobiliari.

L'istanza dovrà essere presentata in duplice esemplare al Comune, il quale apporrà su quello restituito al presentatore l'affrancazione del numero di protocollo; tale esemplare sarà esibito sul luogo dei lavori e attesterà l'avvenuta denuncia delle opere. L'istanza con allegata la relazione potrà essere anche spedita con raccomandata con avviso di ricevimento.

La mancata presentazione dell'istanza con allegata relazione è punita con la sanzione pecuniaria prevista per le opere eseguite senza autorizzazione, ridotta di un terzo.

Art. 11 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA- Opere soggette ad autorizzazione. *Le sotto elencate opere, a scelta dell'interessato, in alternativa all'autorizzazione, possono essere eseguite con Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA.*

1) Riferimenti legislativi

L.R. 37/85 art. 5

L'autorizzazione sostituisce la concessione edilizia per le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo così come definiti dall'art. 20 della L.R. 27/1978 n. 71, per le



COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI CATANIA

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, per l'impianto di prefabbricati ad una elevazione fuori terra non adibiti ad uso abitativo, per le occupazioni di suolo mediante esposizioni di merci a cielo libero, per le demolizioni, per l'escavazione di pozzi e per le strutture ad esse connesse, per la costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui all'art. 6 della L.R. 37/85, per la costruzione di strade interpoderali o vicinali, nonché per i rinterri e gli scavi che non riguardano la coltivazione di torbiere.

2) A titolo esemplificativo

Sono soggette ad autorizzazione del Dirigente su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, previo parere del Tecnico comunale, dell'Ufficiale sanitario, i lavori e le attività di cui appresso:

1. *manutenzione straordinaria delle costruzioni, con esclusione delle opere interne sempre che queste ultime non si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle Leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;*
2. *interventi di restauro e di risanamento conservativo, se tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti;*
3. *opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, purché non sottoposti ai vincoli di cui alle Leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939, quali: opere accessorie e complementari ad edifici esistenti e non, che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili, come ad esempio recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza aperte, impianti di ascensori; realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici (scala a prova di fumo e/o scala protetta, ascensori ai fini del superamento delle barriere architettoniche,...);*
4. *impianto di prefabbricati di piccole dimensioni ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo (gazebo, serre, giardini di inverno, ripostiglio) non suscettibili di utilizzazione autonoma e di commerciabilità disgiunta dal bene principale;*
5. *costruzione di strade interpoderali e vicinali, in quanto strade di proprietà privata soggette a servitù di uso pubblico;*
6. *interventi di manutenzione ordinaria allorché vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi della Legge n. 1089 del 1939; ovvero qualora gli interventi di manutenzione ordinaria riguardino la parte esterna di immobili vincolati ai sensi della Legge n. 1497 del 1939;*
7. *occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli delle Leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939 e s.m.i.;*
8. *occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico o privato qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli delle Leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939 e s.m.i., quale:*
 - a) *installazione, a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili (presso - statiche), quando non richiedano allacci stabili ai pubblici servizi;*
 - b) *installazione, a tempo determinato, di tendoni o similari per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali, ecc. o in occasioni di festività;*
9. *esposizione e vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;*
10. *chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari e per la vendita di frutta*



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

- stagionale;*
11. *macchine automatiche per la distribuzione di fototessere e fotocopie, di dolciumi, sigarette, articoli sanitari, ecc., pensiline...*
 12. *sosta continuata di roulottes e/o di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico;*
 13. *collocamento o modifica di tende, tettoie, tavoli, vasi e fioriere su spazi pubblici e privati per i quali la discriminazione ai fini della concessione è costituita dalle dimensioni e dall'impatto sul territorio;*
 14. *occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali;*
 15. *installazione di distributori di carburante, con annessi accessori sempre che non comportino la realizzazione di manufatti diversi da quelli necessari per la distribuzione di carburante;*
 16. *installazione dei campeggi liberi occasionali;*
 17. *esecuzione di lavori e di depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno ecc., con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade;*
 18. *costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche o private, soggette a pubblico transito;*
 19. *realizzazione, nei distacchi tra fabbricati esistenti, nel soprassuolo e nel sottosuolo, di parcheggi privati e relative rampe, ove consentito dagli strumenti urbanistici, ed anche in deroga alle previsioni di PRG nei casi e con le modalità di cui all'art. 9 della Legge 122 del 1989;*
 20. *costruzione o demolizione di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali nelle zone soggette a tutela ai sensi delle Leggi 1/6/39 n. 1089 e 29/6/39 n. 1497;*
 21. *modificazioni del suolo pubblico o privato di uso pubblico;*
 22. *eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;*
 23. *esecuzione di opere esterne nell'ambito di edifici e/o attrezzature finalizzati al superamento o alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche";*
 24. *collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;*
 25. *rifacimento o sostituzione di rivestimenti e/o coloriture di prospetti esterni che comportino modifiche di preesistenti oggetti, ornamenti, materiali o colori;*
 26. *installazione o spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportino l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;*
 27. *collocamento di ripetitori ed impianti ricetrasmittenti;*
 28. *costruzione e modificazione di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;*
 29. *abbattimento di alberi d'alto fusto, esistenti in giardini o in complessi alberati privati, di valore naturalistico o ambientale;*
 30. *trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;*
 31. *installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, qualora si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle Leggi n. 1497 e n. 1089 del 1939, ovvero ricadano secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito dell'area*



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

- centrale urbana storica;*
32. *allacciamento alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;*
 33. *opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere, qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli delle Leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;*
 34. *opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati;*
 35. *opere comprese nei programmi dell'art. 2 della Legge 24 dicembre 1979 n. 650 e successive modificazioni, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento;*
 36. *costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;*
 37. *variazione di destinazione d'uso degli immobili che, ove consentita, è autorizzata previo conguaglio del contributo di concessione se dovuto; non è consentita:*
 - a) *la variazione di destinazione d'uso degli immobili da quella industriale ed artigianale in quella residenziale;*
 - b) *nelle zone omogenee "D" di cui al D.M. 2/4/1968, non possono conseguirsi variazioni di destinazione d'uso;*
 - c) *in generale non è consentita alcuna variazione della destinazione d'uso degli immobili, se ciò non è compatibile con i caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricadono gli immobili medesimi;*
 38. *le opere necessarie per l'adeguamento degli scarichi degli insediamenti civili esistenti, che non recapitano nelle pubbliche fognature, conformemente alle disposizioni previste nella L.R. n. 27 del 15/05/1986;*
 39. *le opere eseguite per l'adeguamento degli edifici a destinazione commerciale e/o produttiva a sopravvenute norme di sicurezza e/o igienico-sanitarie con il limite del 10% della superficie utile inizialmente assentita e/o approvata e per un massimo di sessanta metri quadrati;*
 40. *Il frazionamento di unità immobiliari a condizione che siano rispettate le norme igienico sanitarie e che le superfici delle unità immobiliari derivate rispettino quanto prescritto dal decreto ministeriale 5 lugli 1975;*
 41. *la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/1989 art. 9 (Legge Tognoli);*

3) Pertinenze

Sono assoggettate all'autorizzazione del Dirigente le opere costituenti pertinenze al servizio degli edifici già esistenti.

La pertinenza può essere definita un'opera di dimensione limitata, preordinata ad una oggettiva esigenza della costruzione principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un autonomo valore di mercato o vincolata al bene principale e quindi non alienabile in modo separato.

Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano rispettate le norme legislative e regolamentari statali e regionali.



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

4) A titolo esemplificativo

si considerano pertinenze le seguenti opere:

- 1) *la terrazza ed il balcone al servizio ed a ornamento dell'edificio;*
- 2) *il vano cantina ed il locale di sgombero;*
- 3) *la legnaia ed il ripostiglio;*
- 4) *la piscina;*
- 5) *la tettoia;*
- 6) *la pensilina;*
- 7) *il portico;*
- 8) *i locali vasche ed i lavatoi;*
- 9) *i volumi tecnologici;*
- 10) *il box auto.*

5) Procedure e documentazione

5.1) Procedure

All'atto della presentazione della domanda, l'Amministrazione comunale rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione dei seguenti elementi:

- a) *numero di protocollo della pratica, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;*
- b) *data del ricevimento della domanda stessa;*
- c) *nome e cognome di chi, per conto del Comune, l'ha ricevuta.*

Il Dirigente del servizio individua, con le procedure già determinate dall'art. 2 della L.R. 17/94, il responsabile del procedimento, il quale dovrà avviare l'attività istruttoria.

Nel caso di interventi 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.

Ai sensi del 3° comma dell'art. 5 della L. 37/85 e s.m. l'istanza per l'autorizzazione ad eseguirei lavori si intende accolta qualora trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della stessa l'Ufficio non si sia espresso e/o abbia interrotto i termini. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione del loro inizio.

5.2) Documentazione.

Domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome, codice fiscale o eventuale partita I.V.A., ed indirizzo, nonché la firma del richiedente, inoltre, la domanda deve contenere esplicitamente:

- a) *La descrizioni dell'oggetto dell'intervento;*
- b) *L'impegno di osservare le norme del Regolamento Edilizio e dello Strumento urbanistico*



COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI CATANIA

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

vigente, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;

- c) La nomina del progettista, direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori con le relative generalità. L'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa possono essere fatte successivamente nella comunicazione di inizio lavori;
- d) I dati catastali del terreno o dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) L'indicazione della Z.T.O. oggetto dell'intervento;
- f) L'indicazione degli eventuali vincoli esistenti nell'immobile oggetto dell'intervento;
- g) ove è il caso il periodo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

A corredo della domanda, deve essere allegata di norma la documentazione pertinente con l'intervento edilizio proposto facente parte, di massima, dal sottostante elenco:

- 1) Planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;
 - i. almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggior importanza o di massima pendenza;
 - ii. le planimetrie suddette devono prevedere anche l'evidenziazione dello stato dell'immobile e/o dei luoghi prima dell'intervento, per il quale viene chiesta l'autorizzazione;
 - iii. documentazione grafica e dichiarazione di conformità del progetto al R.E. ed alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi dell'art. 2 della Legge 5/2/1992 n.104;
- 2) Relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle opere da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti alle rete pubbliche, delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;
- 3) Eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, redatti in conformità delle leggi e dei regolamenti vigenti, siano essi a gasolio a gas o alimentate da fonti energetiche alternative, oppure dichiarazione che non necessita tale deposito (L. 10/91);
- 4) Dichiarazione che gli elaborati di progetto sono conformi alle disposizione della L. 13/89;
- 5) Relazione tecnica e attestazione di conformità relative alle prescrizioni della L. 9/1/1989 n.13 e D.M. 14.06.1989 n. 236;
- 6) Dichiarazione per gli immobili per i quali non è previsto il deposito del progetto degli impianti, saranno eseguiti in conformità a quanto disposto dal D.M. 22/01/2008 n. 37;
- 7) Eventuale elaborato tecnico della copertura (D.A. regione sicilia 05/09/2012 art.4 – linea vita)
- 8) Eventuale dichiarazione di non asseguettabilità degli interventi alle norme di prevenzioni incendi (D.P.R. 151/11);
- 9) Eventuale dichiarazione che nell'immobile non è in corso la pratica di condono edilizio;
- 10) Eventuale autocertificazione igienico-sanitaria;
- 11) Documentazione fotografica, con eventuale planimetria ove vengano indicati i coni ottici.

Nel caso in cui la richiesta di autorizzazione edilizia verte su “Ristrutturazione importante o riqualificazione energetica” come previsto dal D.M. 26/06/2015 Allegato 1 art. 3-4, in relazio-



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0 0 0 3 6 3 0 8 7 0

ne alla tipologia di intervento da eseguire, si renderà necessario la produzione della seguente documentazione:

- Progetto per la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici (art. 28 L. 10/91);
- Progetto per la determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici (DPCM 5/12/97);
- Progetto elaborato tecnico della copertura (D.A. Regione Sicilia 05/09/2012 art.4 – linea vita);
- Progetto impianto da fonti rinnovabili (Attuazione della direttiva 2009/28/CE - art.11 del Dlgs n. 28/2011);

Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nullaosta.

Per le opere e gli interventi che interessino interi edifici, a corredo della domanda deve, di norma, essere allegato il progetto costituito dagli elaborati previsti per la domanda di concessione.

Art. 12 CONCESSIONE EDILIZIA opere soggette a concessione

1) Riferimenti legislativi

D.P.R. 380/01 Art. 10 (L)

Interventi subordinati a permesso di costruire

(legge n. 10 del 1977, art. 1; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 25, comma 4)

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire anche a titolo oneroso:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni.⁽¹⁾

2. Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività.

3. Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44.

(1) Lettera così modificata dal D.L. 27 dicembre 2002, n. 301 successivamente modificato dall'art. 30 comma 1 lettera c) L. 98/2013 e poi



COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI CATANIA

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0 0 0 3 6 3 0 8 7 0

dall'art. 17, comma 1, lettera d) L. 164/2014.

2) A titolo esemplificativo

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui ai successivi articoli, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Dirigente.

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

- 1) *nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;*
- 2) *demolizione totale o parziale, con contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;*
- 3) *ampliamenti e sopraelevazioni;*
- 4) *opere di ristrutturazione;*
- 5) *completamento dei lavori autorizzati con concessioni scadute;*
- 6) *il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti;*
- 7) *gli interventi relativi al Piano Casa di cui alla L.R. n. 6 del 23 marzo 2010;*
- 8) *installazione di attrezzature e di impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;*
- 9) *costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature, nel caso in cui si prevedano opere fisse con volumi impegnati non trascurabili e/o strutture atte ad accogliere il pubblico;*
- 10) *realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, di attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;*
- 11) *esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride.*
- 12) *realizzazione di opere in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;*
- 13) *realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato, con l'esclusione delle opere per la realizzazione di parcheggi a pertinenza di singole unità immobiliari già esistenti;*
- 14) *installazione di capannoni, di ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, di silos, di concimaie, di tettoie, di pensiline e di porticati, le cui dimensioni siano apprezzabili e qualora non costituiscano pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;*
- 15) *manufatti sul suolo privato costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi;*
- 16) *opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari quali: campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei (roulottes, case mobili, ecc.);*
- 17) *opere e costruzioni relative all'apertura e coltivazione delle cave e torbiere, estrazione di materiali inerti da corsi di acqua, discariche;*
- 18) *trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio Comunale;*
- 19) *occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle Leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;*
- 20) *opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterri e scavi che non riguardano la*



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

coltivazione di cave o torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle Leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;

- 21) *opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di immobili sottoposti ai vincoli delle Leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939.*

3) Procedure

Procedure per il rilascio delle concessioni edilizie

a) L.R. 71/78 art. 36

Il proprietario o chi ne ha titolo deve chiedere al sindaco (oggi al Dirigente Settore Urbanistica) la concessione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, nonché il mutamento della destinazione degli immobili.

Possono richiedere la concessione anche coloro che, pur non essendo proprietari, dimostrino di avere un valido titolo che consenta l'uso del bene in relazione alla concessione richiesta.

La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.

L'atto di concessione, nonché l'atto di impegno unilaterale e la convenzione previsti dall'art. 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, debbono essere trascritti, a cura dell'amministrazione comunale e a spese dei richiedenti, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la concessione gratuita, e quelli di cui all'art. 7 della stessa legge per l'edilizia convenzionata, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

La concessione è trasferibile ai successori e aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto della concessione stessa.

Le concessioni relative a singoli edifici non possono avere validità complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione.

Un periodo più lungo per la ultimazione dei lavori può essere consentito dal sindaco in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità o agibilità.

È ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di concessione del sindaco, quando



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0 0 0 3 6 3 0 8 7 0

si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

b) L.R. 17/94 art. 2

Procedure per il rilascio delle concessioni edilizie

- 1) I comuni sono tenuti a rilasciare il certificato di destinazione urbanistica di immobili entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta dell' interessato.
- 2) L'ufficio comunale competente, all'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia, rilascia una certificazione di ricevimento, comunicando all'interessato il nome del responsabile del procedimento. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall' ufficio nei successivi trenta giorni. In questo caso il termine di centoventi giorni di cui al comma 5 decorre dalla data di integrazione dei documenti.
- 3) Il responsabile del procedimento, entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione edilizia comunale per l' espressione del parere di competenza, che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni.
- 4) Il sindaco adotta il provvedimento finale entro i successivi trenta giorni. Qualora la Commissione edilizia non dovesse rendere il parere nei termini di cui al comma 3, il sindaco provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.
- 5) La domanda di concessione edilizia si intende accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento dell' istanza, attestato con le modalità di cui al comma 2, non venga comunicato all' interessato il provvedimento motivato di diniego.
- 6) Il titolare della concessione edilizia assentita con le modalità di cui al comma 5 può iniziare i lavori dandone comunicazione al sindaco, previo versamento al Comune degli oneri concessori, calcolati in via provvisoria in base alla perizia di cui al comma 7, e salvo conguaglio, sulla base delle determinazioni degli uffici comunali.
- 7) Per quanto previsto al comma 5, prima dell' inizio dei lavori il progettista o tecnico abilitato alla professione nei limiti delle rispettive competenze,⁽¹⁾ deve inoltrare al sindaco una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l' ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.
- 8) Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l' esame delle domande di concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell' inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il sindaco provvede all' annullamento o revoca della concessione assentita ai sensi del comma 5 e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l' applicazione delle richiamate disposizioni.
- 9) Le autorizzazioni, pareri o nulla - osta relativi alle opere oggetto della concessione edilizia, di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, devono essere resi nei termini previsti dai relativi ordinamenti, ed in ogni caso nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 2 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 10. I termini decorrono indipendentemente l' uno dall' altro, nonché dai termini per il rilascio della concessione edilizia.
- 10) E' abrogato l' articolo 38 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71.



COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI CATANIA

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

(1) modifiche apportate dalla L.R. 23 giugno 2014 n. 14

4) Documentazione

Domanda in bollo contenente l'indicazione del nome, cognome, codice fiscale o eventuale partita I.V.A., ed indirizzo, nonché la firma del richiedente. Inoltre, la domanda deve contenere esplicitamente:

- a) La descrizione dell'oggetto dell'intervento, l'impegno di osservare le norme del Regolamento Edilizio e dello Strumento Urbanistico vigente, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;*
- b) La nomina del progettista, direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori con le relative generalità. L'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa possono essere fatte successivamente nella comunicazione di inizio lavori;*
- c) I dati catastali del terreno o dell'immobile oggetto dell'intervento;*
- d) L'indicazione della Z.T.O. oggetto dell'intervento;*
- e) L'indicazione degli eventuali vincoli esistenti nell'immobile oggetto dell'intervento.*

Alla domanda vanno allegati, a seconda del tipo di interventi, la documentazione necessaria tra quella sottoelencata:

- 1. Progetto architettonico costituito, di norma, dai seguenti elaborati:*
 - a) corografia con stralcio dello strumento urbanistico vigente nel Comune;*
 - b) planimetria quotata della zona, in scala adeguata, sulla quale il richiedente evidenzia l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza l'andamento altimetrico ed il nome delle strade esistenti adiacenti, nonché le elevazioni fuori terra e le distanze degli edifici circostanti;*
 - c) stralcio catastale;*
 - d) planimetria del lotto recante gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;*
 - e) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio, con indicazione della eventuale area a parcheggio pertinenziale per le attività commerciali, e la sistemazione dell'area non edificata;*
 - f) l'indicazione del tipo di recinzione;*
 - g) piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici, ecc...) e della destinazione dei singoli locali, prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali (o alla quota di campagna) e alle più basse sistemazioni esterne;*
 - h) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;*
- 2. Relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali, il sistema di approvvigionamento dell'acqua potabile nonché il sistema dello smaltimento delle acque meteoriche e dei reflui domestici*
- 3. Titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;*
- 4. Progetto per la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo*



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

energetico degli edifici (art. 28 L. 10/91);

5. *Progetto per la determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici (DPCM 5/12/97);*
6. *Progetto elaborato tecnico della copertura (D.A. Regione Sicilia 05/09/2012 art.4 – linea vita);*
7. *Progetto impianto da fonti rinnovabili (Attuazione della direttiva 2009/28/CE - art.11 del D.lgs. n. 28/2011);*
8. *Eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, redatti in conformità delle leggi e dei regolamenti vigenti, siano essi a gasolio a gas o alimentate da fonti energetiche alternative, oppure dichiarazione che non necessita tale deposito (L.10/91);*
9. *Certificato catastale rilasciato in data non anteriore a 6 mesi;*
10. *Dichiarazione che gli elaborati di progetto sono conformi alle disposizione della L. 13/89;*
11. *Relazione tecnica e attestazione di conformità relative alle prescrizioni della l. 9/1/1989 n.13 e D.M. 14.06.1989 n.236;*
12. *Dichiarazione per gli immobili per i quali non è previsto il deposito del progetto degli impianti, saranno eseguiti in conformità a quanto disposto dal D.M. 22/01/2008 n. 37;*
13. *Eventuale dichiarazione di non assoggettabilità degli interventi alle norme di prevenzioni incendi (D.P.R. 151/11);*
14. *Eventuale dichiarazione del proprietario che nell'immobile non è in corso pratica di condono edilizio;*
15. *Eventuale autocertificazione igienico-sanitaria;*
16. *Computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;*
17. *Documentazione fotografica, con eventuale planimetria ove vengano indicati i coni ottici;*
18. *Schema di Atto di vincolo, con allegata planimetria ove sono riportate le aree a parcheggio, da inserire e trascrivere in uno alla Concessione Edilizia;*
19. *Studio preliminare geologico e geotecnico*

5) Osservazioni

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, cioè devono essere indicati i lati esterni delle piante, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nei progetti di trasformazione e di restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale, lo stato di fatto dell'immobile, le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, e con le sezioni più indicative nonché la documentazione fotografica.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati, qualora incidano nelle indicazioni di cui sopra. La documentazione già prodotta e che non subisce variazioni non va più ripresentata.

L'atto di vincolo deve prevedere l'area asservita alla costruzione, l'ubicazione delle aree destinate a parcheggio e le destinazioni d'uso delle varie unità immobiliari urbane e può essere trascritto contestualmente alla concessione edilizia.



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

La trascrizione, come previsto per legge, va fatta a cura dell'Amministrazione e a spese del richiedente la concessione, essa si rende necessaria al fine di stabilire quanta della cubatura potenzialmente realizzabile secondo lo strumento urbanistico si intende utilizzare e quanta, invece resta disponibile per un eventuale futuro ampliamento. La cubatura residua può essere ceduta e utilizzata anche in lotti adiacenti o relativamente vicini secondo quanto previsto dalla L. 106/2011 e a condizione che i lotti abbiano stessa destinazione di zona ed il trasferimento risulti da atto trascritto e registrato.

Art. 13) RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI, DELLE PERTINENZE, DEI LOCALI ACCESSORI E DEI SEMINTERRATI

1) Riferimenti legislativi

L.R. 16.04.2003 n. 4 e s.m.i.

Art. 18 Norme per il contenimento del consumo di nuovo territorio

1. La Regione promuove il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data di approvazione della presente legge, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.
2. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati esistenti fatta eccezione delle pertinenze 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.
3. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici. Si definiscono pertinenze, locali accessori e seminterrati, i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita degli stessi.
4. Il recupero abitativo dei sottotetti, delle pertinenze dei locali accessori e dei seminterrati è consentito, previa concessione edilizia anche tacitamente assentita o denuncia di inizio attività, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienicosanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto dal comma 7.
5. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.
6. Il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a m. 2,40.



COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI CATANIA

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

7. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione. Per gli interventi da effettuare nelle zone territoriali omogenee "A" di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, i comuni possono adottare apposita regolamentazione in variante al vigente regolamento edilizio comunale entro il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Per l'adozione di detta variante è obbligatorio acquisire il parere della competente Sovrintendenza a prescindere dal fatto che il centro storico interessato risulti o meno sottoposto a vincolo paesistico; il parere richiesto deve essere reso entro il termine perentorio di centoventi giorni, decorso il quale se ne prescinde ove non reso. E' fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

8. 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.

9. Le opere assentite ai sensi del presente articolo comportano la 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.

10. Il recupero abitativo di cui al presente articolo è consentito solo ove risultino completati anche i prospetti dell'intero edificio e delle relative pertinenze.

2) Osservazioni

1. *Al fine di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici la legge consente, il recupero **ai fini abitativi** dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati esistenti e regolarmente realizzati (anche con concessione edilizia in sanatoria) alla data prevista dalla L.R. 16.04.2003 n. 4 e s.m.i..*
2. *Il recupero volumetrico è consentito:*
 - negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza;
 - nei sottotetti, nelle pertinenze e nei locali accessori;
 - solo ove risultino completati i prospetti dell'intero edificio e delle relative pertinenze.
3. *Il recupero volumetrico è soggetto a Concessione o Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.);*



COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI CATANIA

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

4. *Al fine di poter realizzare gli interventi finalizzati al recupero abitativo è consentito:*
 - a) *la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti anche con modifica della quota di imposta del solaio di calpestio;*
 - b) *l'apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione.*
5. *Per ogni singola unità immobiliare va garantita:*
 - *l'altezza media ponderale di m. 2,00 calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa, nel caso di copertura a falde inclinate;*
 - *nelle pertinenze, nei locali accessori, negli ammezzati e nei seminterrati, in deroga alle norme vigenti, una altezza minima non inferiore a m. 2,40;*
 - *tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti.*
6. *Gli interventi devono avvenire senza alcuna variazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde e dell'altezze del manufatto oggetto dell'intervento fatta eccezione per eventuale maggiore altezza, massimo cm. 50, dovuta all'inserimento di cordoli finalizzati al miglioramento statico.*
7. *Il recupero ai fini abitativi può effettuarsi esclusivamente su opere regolarmente assentite e conformi al titolo abilitativo (anche con concessioni edilizie in sanatoria) con cui sono state realizzate e ove risultino completati anche i prospetti dell'intero edificio e delle relative pertinenze.*
8. *Il recupero abitativo non è consentito per le pertinenze relative ai parcheggi di cui all'art. 18 della L. 06.08.1967, n.765, come integrato e modificato dall' art. 31 della L.R. 02.05.1973, n.21.*
9. *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.*
10. *Per i suddetti interventi sono fatti salvi pareri ed autorizzazioni previsti dalle normative vigenti.*
11. *Il recupero abitativo è consentito anche nelle zone omogenee "A" di cui al DI 02.04.1968 n.1444.*

Art. 14) VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO

1) Varianti Essenziali

L. 28.02.1985, n.47, art. 8 come sostituito dall'art. 4 della L.R. n. 37/85.

<< Costituiscono variazioni essenziali rispetto al progetto approvato le opere aggiuntive abusivamente eseguite quando si verifichi una o più delle seguenti condizioni:

- a) un mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) un aumento della cubatura dell'immobile superiore al 20 per cento;
- c) un aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile superiore al 10 per cento;



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0 0 0 3 6 3 0 8 7 0

d) la riduzione dei limiti di distanza dai confini o dai cigli stradali in misura superiore al 10 per cento, rispetto a quelli prescritti;

e) il mutamento delle caratteristiche dell' intervento edilizio, autorizzato su immobili esistenti, rispetto alla classificazione dell' art. 20 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71;

f) la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.

Le variazioni di cui ai punti b e c non possono comunque comportare aumenti nel numero dei piani e delle unità abitative.

Per gli edifici la cui superficie utile calpestabile è superiore a metri quadrati mille, la percentuale indicata nella lett. c del primo comma è dimezzata per la superficie eccedente il predetto limite.

Le variazioni di cui alle lettere b, c, d del primo comma del presente articolo si applicano ai volumi principali e non ai corpi accessori e volumi tecnici che non sono valutati ai fini del calcolo delle cubature.

Inoltre le modifiche dei caratteri distributivi delle singole unità abitative e dei complessi produttivi non concorrono alla definizione di modifiche essenziali.

Qualora le modifiche indicate al primo comma vengono introdotte su immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 nonché su immobili ricadenti su parchi, riserve o in aree protette da norme nazionali o regionali, esse sono considerate agli effetti della presente legge come totale difformità. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali >>.

2) Varianti non essenziali in corso d'opera ex art. 15 L. n. 47/1985 come recepito dalla L.R. 37/85. Varianti in corso d'opera

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti nel caso di realizzazione di varianti, purché esse siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni e integrazioni.

Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

La mancata richiesta di approvazione delle varianti di cui al presente articolo non comporta l'applicazione delle norme previste nell'articolo 17 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, come modificato dall'articolo 20 della presente legge.



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

3) Osservazioni

Le varianti essenziali comportano il rilascio, da parte del Dirigente, di una nuova Concessione Edilizia, sostitutiva di quella precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.

Le varianti non essenziali possono riguardare singole unità immobiliari o l'intero edificio, i cui lavori non sono stati ancora ultimati, nel senso che non è stato ancora formalmente comunicato il fine lavori. Le varianti non essenziali di cui sopra possono essere già state realizzate, fermo restando, ove occorrono, le preventive autorizzazioni da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. e/o dell'Ufficio del Genio Civile e debbono essere presentate prima della comunicazione di inizio lavori e prima della scadenza della concessione.

4) A titolo esemplificativo

Le varianti non essenziali possono comprendere, sempre che rispettino i parametri edilizi di zona, le seguenti fattispecie:

- a. modifiche alla distribuzione interna delle singole unità immobiliari, compresa l'integrazione dei servizi igienici;*
- b. modifiche alla distribuzione delle singole unità immobiliari*
- c. modifiche alle aperture esterne;*
- d. modifiche alle finiture esterne;;*
- e. lievi modifiche ad aggetti e balconi, purché non venga sostanzialmente modificata la superficie non residenziale (S.N.R.) e nel rispetto dei parametri edilizi di zona;*
- f. lievi modifiche alle dimensioni delle bucatore nei tetti (terrazzini o aperture complanari alle falde del tetto);*
- g. modifiche alle scale.*

Dette varianti, per essere "assentite":

- devono essere formalmente richieste prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;*
- devono riguardare interventi conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non essere in contrasto con quelli adottati;*
- non devono comportare modifiche della sagoma né delle superfici utili e non devono modificare le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;*
- non devono comunque riguardare interventi di Restauro;*
- nel caso di immobili vincolati ai sensi del D.lgs 22.01.2004, n.42 e s.m.i devono acquisire il parere della Soprintendenza.*

Per tali varianti, la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale anche successivamente alla loro realizzazione.

Le varianti non essenziali non definite dall'art. 15 della legge n.47/1985 necessitano di preventivo titolo edilizio di variante all'originale.



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

ART. 15) DIA E SCIA

15.1) Denuncia di inizio attività (DIA)

1) Riferimenti legislativi

Al fine di poter meglio individuare quali procedere sono assoggettabili a SCIA O DIA, si riporta di seguito la normativa nazionale del D.P.R. 380/01 come modificata dalla L. 164/2014, anche se non ancora recepita dalla legislazione regionale

a) D.P.R. 380/01

Art. 22 (L) - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

(articolo così sostituito dal d.lgs. n. 301 del 2002)

Si precisa che tale articolo non si applica ancora

1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

(comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014)

2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano 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 denunce di inizio attività segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

(comma modificato dall'art. 30, comma 1, lettera e), legge n. 98 del 2013, poi dall'art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014)

2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

(comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014)

3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);

b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0 0 0 3 6 3 0 8 7 0

approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

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

4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44.

5. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

6. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*ora d.lgs. n. 42 del 2004*).

7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37.

b) L. 21/12/2001, n. 443 artt. 6, 7, 8, 9 e 10:

(Questa norma, successivamente abrogata dall'art. 136 del D.P.R. 380/2001 che all'art. 22 disciplina le denunce di inizio attività in materia edilizia viene riportata in quanto questo è il testo recepito dalla L.R. 2/2002 all'art. 14)

6. In alternativa a concessioni e autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati, in base a semplice denuncia di inizio attività, ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'articolo 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, e successive modificazioni:

a) gli interventi edilizi minori, di cui all'articolo 4, comma 7, del citato decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398;

b) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa



COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI CATANIA

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- c) 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 presente legge, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- d) 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 dettaglio.

7. Nulla è innovato quanto all'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione.

8. La realizzazione degli interventi di cui al comma 6 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti. Si applicano in particolare le disposizioni del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

9. 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 venti giorni per la presentazione della denuncia di inizio dell'attività, di cui all'articolo 4, comma 11, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

10. 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, e successive modificazioni. Il termine di venti giorni per la presentazione della denuncia di inizio dell'attività decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

c) L. 164 dell'11 novembre 2014 di conversione di 11 settembre 2014 n. 133

art. 17 comma 1. lettera l)

nel Capo III, Titolo II, Parte I la rubrica è sostituita dalla seguente: «SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'»;

lettera m) all'articolo 22 (L), sono apportate le seguenti modificazioni:



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

1) ai commi 1 e 2 le parole: «denuncia di inizio attivita'» sono sostituite dalle seguenti: «segnalazione certificata di inizio attivita'» e le parole «denunce di inizio attivita'» sono sostituite dalle seguenti: «segnalazioni certificate di inizio attivita'»;

2) dopo il comma 2, e' inserito il seguente:

«2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attivita' e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.»;

n) nel capo III del titolo II della parte I, dopo l'articolo 23-bis, e' aggiunto il seguente:

lettera n)

nel capo III del titolo II della parte I, dopo l'art. 23-bis è inserito il seguente:

«Art. 23-ter (Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante). - 1.

Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unita' immobiliare diversa da quella originaria, ancorche' non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unita' immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unita' immobiliare e' quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale e' sempre consentito.»;

o) all'articolo 24, comma 3, dopo le parole «il soggetto che ha presentato» sono inserite le seguenti: «la segnalazione certificata di inizio attivita' o»;



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA

TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it

Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

Art. 43-bis. Regioni a statuto speciale e province autonome

1. Le disposizioni del presente decreto sono applicabili nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con le norme dei rispettivi statuti e con le relative norme di attuazione.

Norme in vigore nella regione Sicilia

a) L.R. 2/2002 all'art. 14

(Semplificazione delle procedure),

1. Trova applicazione nel territorio della Regione Siciliana l'art. 1 commi 6, 7, 8, 9 e 10 della L.443/2001;

2) Le licenze, le concessioni, i nulla osta, i permessi, le autorizzazioni richiesti per l'esercizio di attività economiche nel territorio della Regione sono sostituiti da una comunicazione di inizio attività da parte del legale rappresentante dell'impresa richiedente, indirizzata all'amministrazione competente. La comunicazione è resa nei modi e nelle forme regolamentati ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 10. Restano validi ed esecutivi le norme di legge e tutti gli atti amministrativi vigenti in materia di urbanistica, di edilizia, di ambiente, della salute pubblica, della tutela del lavoro e della sicurezza pubblica, nonché quelli concernenti la realizzazione di grandi centri commerciali di cui all'articolo 2 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28 e successive modifiche ed integrazioni. Il legale rappresentante che sottoscrive la comunicazione è tenuto a fornire tutta la documentazione che è richiesta una sola volta dall'amministrazione competente; il legale rappresentante è responsabile di ogni violazione delle norme, degli atti amministrativi e di ogni altra disposizione che disciplina l'inizio dell'attività, con esclusione degli errori formali. Con decreto del Presidente della Regione da emanarsi entro novanta giorni, su proposta dell'Assessore regionale competente, sono individuate le categorie delle attività economiche rientranti nell'ambito di applicazione del presente articolo sono abrogate le disposizioni della legge regionale 6 agosto 1997, n. 27 che risultino in contrasto con il presente comma, nonché ogni altra disposizione incompatibile con lo stesso.⁽¹⁾

⁽¹⁾ comma integrato dall'art. 24 della L.R. 17/2004

2) Osservazioni

In Sicilia la DIA trova applicazione in forza del rinvio alla cosiddetta legge obiettivo del 21 dicembre 2001, n. 443 e del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dal Decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301.

A seguito delle modifiche apportate con la L. 164 dell'11 novembre 2014 art. 17 di sostituzione della DIA con la SCIA dei commi 1 e 2 dell'art. 22 del D.P.R. 380/01, mentre restano soggette a DIA gli interventi di cui al comma 3 dell'art. 22 del D.P.R. 380/01, pertanto gli interventi edilizi realizzabili mediante DIA, secondo le disposizioni di cui sopra possono sintetizzarsi nell'elencazione di



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

cui appresso:

- 1) *Le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;*
- 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 deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;*
- 3) *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 dettaglio;*
- 4) *Opere edilizie da realizzare in attuazioni della L.R. 23 marzo 2010 n. 6 (piano casa);*
- 5) *Recupero abitativi delle pertinenze in attuazione della L.R. 16 aprile 2003 n. 4 e s.m.i.*

15.2) Segnalazione certificata di inizio attività' - (SCIA)

1) Riferimenti legislativi

Le sottoelencate disposizioni nazionali trovano applicazioni in Sicilia in forza di recepimento dinamico come previste dall'art. 6 della L.R. 5/2011

a) L. 7 agosto 1990, n. 241 Art. 19

(come modificato dal comma 4 bis dell'art. 49 della L. 30 luglio 2010 n. 122, dal D.lgs 2 luglio 2010 n. 104)

1. Ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, comprese le domande per le iscrizioni in albi o ruoli richieste per l'esercizio di attività imprenditoriale, commerciale o artigianale 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, è sostituito da una segnalazione dell'interessato, 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. La segnalazione è 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 decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, nonché, ove espressamente previsto dalla normativa vigente, dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, ovvero dalle dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia delle imprese di cui all'articolo 38, comma 4, del decreto-legge 25 giugno



COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI CATANIA

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al primo periodo; tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione. 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, 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. La segnalazione, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei 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 segnalazione si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.

2. L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.

3. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. E' fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies (*nei casi di cui al comma 4 del presente articolo*). In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.

4. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma 3 ovvero di cui al comma 6-bis, ovvero nel caso di segnalazione corredata della dichiarazione di conformità di cui all'articolo 2, comma 3, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 159, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

4-bis. Il presente articolo non si applica alle attività economiche a prevalente carattere finanziario, ivi comprese quelle regolate dal testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e dal testo unico in materia di intermediazione finanziaria di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

5. comma abrogato dal d.lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

6. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o



COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI CATANIA

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1 è punito con la reclusione da uno a tre anni.

6-bis. Nei casi di Scia in materia edilizia, il termine di sessanta giorni di cui al primo periodo del comma 3 è ridotto a trenta giorni. Fatta salva l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 4 e al comma 6, restano altresì ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, e dalle leggi regionali. ⁽²⁾

6-ter. La segnalazione certificata di inizio attività, la denuncia e la dichiarazione di inizio attività 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'art. 31, commi 1, 2 e 3 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

----- AGGIORNAMENTO (1)

Il D.P.R. 26 aprile 1992, n. 300 ha disposto: (con l'art. 3, comma 1) che il termine di cui al comma 2, del presente articolo decorre dalla data di ricevimento della denuncia o della domanda del privato. (con l'art. 3, comma 3) che "Qualora la denuncia o la domanda del privato non siano regolari o complete, l'amministrazione ne dà comunicazione al richiedente entro dieci giorni, indicando le cause di irregolarità o di incompletezza. In questi casi, il termine di cui al comma 1 decorre dal ricevimento della denuncia o della domanda regolari". (con l'art. 3, comma 4) che "Nel caso in cui l'amministrazione non provveda alla comunicazione di cui al comma 3, il termine del procedimento decorre comunque dal ricevimento della denuncia o della domanda."

----- AGGIORNAMENTO (2)

Il D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla L. 12 luglio 2011, n. 106, ha disposto (con l'art. 5, comma 2, lettera c)) che "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. Le disposizioni di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 si interpretano altresì nel senso che non sostituiscono la disciplina prevista dalle leggi regionali che, in attuazione dell'articolo 22, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, abbiano ampliato l'ambito applicativo delle disposizioni di cui all'articolo 22, comma 3, del medesimo decreto e 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, delle amministrazioni preposte alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale."

----- L. 30 luglio 2010 n. 122, art. 49 comma 4-ter

Il comma 4-bis attiene alla tutela della concorrenza ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettera e), della Costituzione, e costituisce livello essenziale delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali ai sensi della lettera m) del medesimo comma. **Le espressioni «segnalazione certificata di inizio attività» e «Scia» sostituiscono, rispettivamente, quelle di «dichiarazione di inizio attività» e «Dia», ovunque ricorrano**, anche come parte di una espressione più ampia, e la disciplina di cui al comma 4-bis sostituisce direttamente, dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, quella della dichiarazione di inizio attività recata da ogni normativa statale e regionale.

2) Osservazioni per DIA e SCIA

Gli interventi edilizi realizzabili mediante SCIA, secondo le disposizioni di cui sopra, in particolare secondo l'interpretazione prevista dal D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modifica-



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

zioni dalla L. 12 luglio 2011, n. 106, nonché decreto legge 11 settembre 2014 convertito con modificazioni dalla L. 11 dicembre 2014 n. 164, possono sintetizzarsi, come già specificato prima, nell'elencazione di cui appresso:

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, del T.U. D.P.R. 380/2001, mentre, al contrario, troverà ancora applicazione la D.I.A. (o meglio, utilizzando l'espressione adottata nella prassi, la super-DIA) laddove la stessa sia, in base alla normativa statale o regionale, alternativa o sostitutiva rispetto al permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001 o a quelli previsti dalle leggi regionali);

a) Ambito ex art. 22, c.1, T.U. D.P.R. 380/2001

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, interventi di ristrutturazione urbanistica e 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, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del d.lgs.22.1.2004 n. 42 e s.m.i.");
- che non siano riconducibili all'elenco di cui all'art. 6 T.U. D.P.R. 380/2001 (nel nuovo testo così come riscritto dalla L. 73/2010 di conversione del D.L. 40/2010) 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;

b) Ambito ex art. 22, c.2, T.U. D.P.R. 380/2001

Il ricorso alla S.C.I.A. era previsto, nel testo originario dell'art. 22, c. 2, T.U. D.P.R. 380/2001, per le varianti a permessi di costruire che non incidessero sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificassero la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterassero la sagoma dell'edificio e non violassero le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Il DL. 69/2013 ha ampliato l'ambito di applicazione della S.C.I.A. in ordine alle varianti a permessi di costruire, eliminando la condizione del rispetto della "sagoma", ferma restando la disciplina previgente solo per le varianti aventi per oggetto fabbricati sottoposti ai vincoli storico/culturali e ambientali paesaggistici di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

3) A titolo esemplificativo

Sano soggetti a S.C.I.A, anche per effetto della disposizione residuale di cui all'art. 22, c.1, T.U. D.P.R. 380/2001 (e quale conseguenza delle modifiche alla definizione di "ristrutturazione edilizia" apportate dall'art. 30, c. 1, lett. a, D.L. 69/2013, i seguenti interventi:

- a) Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) Eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

- c) *Installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti anche con la realizzazione di volumi che si rendono indispensabili in funzione di nuove disposizioni;*
- d) *Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui è stata edificata la costruzione;*
- e) *Opere interne alle singole unità immobiliari che non comportino modifiche alla volumetria e limitatamente alla zona omogenea "A" (centro storico) non modifichi la destinazione d'uso delle unità immobiliari;*
- f) *Varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano nei parametri urbanistici, non aumentino le volumetrie, non alterino la sagoma dell'edificio, non variano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non violino le prescrizioni contenute nella concessione edilizia. 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 originaria e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione lavori;*
- g) *Le opere destinate ad attività sportive, senza creazioni di volumetrie;*
- h) *Opere di recinzioni;*
- i) *I mutamenti di destinazione d'uso "funzionale";*
- j) *I singoli interventi "strutturali" non costituenti un "insieme sistematico di opere" non qualificabili come "ristrutturazione edilizia";*
- k) *Il frazionamento e accorpamento di unità immobiliari;*
- l) *L'ampliamento di fabbricati all'interno della sagoma esistente che non determini volumi funzionalmente autonomi;*
- m) *Semplici modifiche prospettiche (ad esempio apertura o chiusura di una o più finestre, di una o più porte).*
- n) *Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modificazioni della sagoma, sempreché abbiano per oggetto immobili non sottoposti a vincoli ai sensi del dlgs 22 gennaio 2004, n. 42; a decorrere dal 21 agosto 2013:*
- o) *sono soggetti a S.C.I.A. (per effetto della disposizione residuale di cui all'art. 22, c.1, T.U. 380/2001, come modificata dal D.L. 69/2013) le varianti a permessi di costruire anche se incidenti sulla sagoma dell'edificio, qualora riguardino immobili non soggetti ai vincoli di cui al D.lgs. 42/2004;*

Tuttavia sono previsti (art. 23bis, c. 4 T.U. D.P.R. 380/2001) limiti all'ambito applicativo della S.C.I.A. per interventi di demolizione e ricostruzione comportanti modifiche della sagoma, se riguardanti edifici siti nei centri storici delle città (a prescindere dall'esistenza di vincolo storico/culturale) (vedasi in appresso "Le limitazioni all'uso della S.C.I.A. nei "centri storici").

4) Le limitazioni all'uso della S.C.I.A. nei "centri storici"

In sede di conversione del D.L. 69/2013 è stata, peraltro, prevista l'introduzione nel corpo del T.U. D.P.R. 380/2001 di una nuova norma (l'art. 23bis, comma 4) volta a limitare l'ambito applicativo della S.C.I.A. per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma, se riguardanti edifici siti nei centri storici delle città (a prescindere dall'esistenza di vincolo storico/culturale); in pratica:

- all'interno delle zone omogenee A) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968,



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

- n. 1444 (ossia nelle zone corrispondenti ai cd. "centri storici"), e in quelle equipollenti secondo l'eventuale diversa denominazione adottata dalle leggi regionali, i Comuni devono individuare con propria deliberazione, da adottare entro il 30 giugno 2014, le aree nelle quali non è applicabile la S.C.I.A. per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma;*
decorso tale termine e in mancanza di intervento sostitutivo della regione ai sensi della normativa vigente, la deliberazione di individuazione delle aree è adottata da un Commissario nominato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti;
- nelle restanti aree interne alle zone omogenee A) e a quelle equipollenti, gli interventi cui è applicabile la S.C.I.A. non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione;

5) Ambito ex art. 137 T.U. D.P.R. 380/2001

Sono pure soggetti a S.C.I.A. (giusta quanto disposto dall'art. 9, c.1 e c.2, L. 24 marzo 1989, n. 122 così come modificato dall'art. 137 T.U. D.P.R. 380/2001) i seguenti interventi:

- 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*

6) Norme in vigore nella regione Sicilia

a) L. R. 28 Dicembre 2004, N. 17. Art. 24.

Comunicazione di inizio attività

1. All'articolo 14 della legge regionale 26 marzo 2002, n. 2, dopo il comma 1, è aggiunto il seguente:

"2. Le licenze, le concessioni, i nulla osta, i permessi, le autorizzazioni richiesti per l'esercizio di attività economiche nel territorio della Regione sono sostituiti da una comunicazione di inizio attività da parte del legale rappresentante dell'impresa richiedente, indirizzata all'amministrazione competente. La comunicazione è resa nei modi e nelle forme regolamentati ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 10. Restano validi ed esecutivi le norme di legge e tutti gli atti amministrativi vigenti in materia di urbanistica, di edilizia, di ambiente, della salute pubblica, della tutela del lavoro e della sicurezza pubblica, nonché quelli concernenti la realizzazione di grandi centri commerciali di cui all'articolo 2 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28 e successive modifiche ed integrazioni. Il legale rappresentante che sottoscrive la comunicazione è tenuto a fornire tutta la documentazione che è richiesta una sola volta dall'amministrazione competente; il legale rappresentante è responsabile di ogni violazione delle norme, degli atti amministrativi e di ogni altra disposizione che disciplina l'inizio dell'attività, con esclusione degli errori formali. Con decreto del Presidente della Regione da emanarsi entro novanta giorni, su proposta dell'Assessore regionale competente, sono individuate le categorie delle attività economiche rientranti nell'ambito di applicazione del presente articolo. Sono abrogate le disposizioni della legge regionale 6 agosto 1997, n. 27 che risultino in contrasto con il presente comma, nonché ogni altra disposizione incompatibile con lo stesso."



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0 0 0 3 6 3 0 8 7 0

b) L.R. 5 aprile 2011 n. 5 art. 6

Disposizioni di adeguamento alla disciplina statale in tema di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

1. L'articolo 22 della legge regionale 30 aprile 1991 n. 10 e successive modifiche ed integrazioni è sostituito dal seguente:

"Art. 22 - 1. Trovano applicazione nella regione le disposizioni di cui all'art. 19 della L. 7 agosto 1990 n. 241, e successive modifiche ed integrazioni.

7) Procedure per la presentazione della DIA

7.1) riferimenti legislativi

D.P.R. 380/01

Art. 23 (L comma 3 e 4 - R comma 1, 2, 5, 6 e 7)

- Disciplina della denuncia di inizio attività *(articolo così sostituito dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni (venti nella regione Sicilia) prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico 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.

1-bis. 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 dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 1, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

(comma introdotto dall'art. 13, comma 2, lettera e), legge n. 134 del 2012)

1-ter. La denuncia, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei 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. Con regolamento, emanato ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, e successive modificazioni, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro per la pubblica amministrazione e la semplificazione, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L. Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

modificazioni, si procede all'individuazione dei criteri e delle modalità per l'utilizzo esclusivo degli strumenti telematici ai fini della presentazione della denuncia.

(comma introdotto dall'art. 13, comma 2, lettera e), legge n. 134 del 2012)

2. 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.

(salva diversa disciplina regionale, i termini di inizio e fine lavori sono prorogati di 2 anni per i titoli formati prima del 21 agosto 2013, ai sensi dell'art. 30, comma 3, della legge n. 98 del 2013)

3. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 1-bis, 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.

(comma così modificato dall'art. 13, comma 2, lettera e), legge n. 134 del 2012)

4. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 1-bis, 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 comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

(comma così modificato dall'art. 13, comma 2, lettera e), legge n. 134 del 2012)

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

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata 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.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, 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. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5.

(comma così modificato dall'art. 1, comma 558, legge n. 311 del 2004)



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

7.2) Documentazione da presentare a corredo della DIA

- 1) Una relazione asseverata da parte di un tecnico abilitato contenente la descrizione delle opere oggetto d'intervento con l'asseveramento della corrispondenza delle stesse alle normative vigenti e al regolamento edilizio vigente nel comune ove è previsto l'intervento;
- 2) La documentazione descritta nei punti precedenti per la tipologia di intervento previsto;
- 3) Autocertificazione Durc dell'impresa esecutrice, con l'organico medio annuo e la dichiarazione del rispetto dei contratti collettivi per i lavoratori;
- 4) Eventuali diritti di segreteria o istruttoria pratica.

In caso di immobile sottoposto a vincoli di qualsiasi natura, è indispensabile, l'acquisizione preventiva dei nulla osta di competenza da parte dell'ente preposto.

La DIA o la SCIA hanno una validità di tre anni, dalla data di inizio dei lavori.

8) Procedure per la presentazione della SCIA

8.1) Riferimenti legislativi

D.P.R. 380/01

Art. 23-bis. Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori (articolo introdotto dall'art. 30, comma 1, lettera f), legge n. 98 del 2013)

1. Nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'articolo 20, comma 3, si applica quanto previsto dal comma 5-bis del medesimo articolo.

2. In caso di presentazione contestuale della segnalazione certificata di inizio attività e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2, si applicano anche alla comunicazione dell'inizio dei lavori di cui all'articolo 6, comma 2, qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio.

4. All'interno delle zone omogenee A) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e in quelle equipollenti secondo l'eventuale diversa denominazione adottata dalle



COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI CATANIA

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

leggi regionali, i comuni devono individuare con propria deliberazione, da adottare entro il 30 giugno 2014, le aree nelle quali non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma. Senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, decorso tale termine e in mancanza di intervento sostitutivo della regione ai sensi della normativa vigente, la deliberazione di cui al primo periodo è adottata da un Commissario nominato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti. Nelle restanti aree interne alle zone omogenee A) e a quelle equipollenti di cui al primo periodo, gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione. Nelle more dell'adozione della deliberazione di cui al primo periodo e comunque in sua assenza, non trova applicazione per le predette zone omogenee A) la segnalazione certificata di inizio attività con modifica della sagoma.

Le procedure per gli interventi sottoposti a DIA sono disciplinati dal comma 11 e seguenti dell'art. 4 del D.L. 5 ottobre 1993 convertito con modificazioni, dalla L 4 dicembre 1993 n. 493 come sostituito dalla L. 662/96 art. 2 comma 60, di seguito riportati:

60. L'articolo 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, e' sostituito dal seguente:

"Art. 4. - (Procedure per il rilascio della concessione edilizia).

1. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformita' del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine puo' essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorita' competente all'emanazione del provvedimento conclusivo. I termini previsti al presente comma sono raddoppiati per i comuni con piu' di 100.000 abitanti.

3. In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 2, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento e' tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 e redigere una relazione scritta al sindaco indicando i motivi per i quali il termine non e' stato rispettato. Il regolamento edilizio comunale determina i casi in cui il parere della commissione edilizia non deve essere richiesto.

4. La concessione edilizia e' rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

5. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

6. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 5, l'interessato può inoltrare istanza al presidente della giunta regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

7. I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

8. La facoltà di cui al comma 7 è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 10 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, e 6 dicembre 1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, o della legge 18 maggio 1989, n. 183, non siano compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

9. La denuncia di inizio attività di cui al comma 7 è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei



COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI CATANIA

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

lavori.

10. L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di attività ai sensi del comma 7 e' subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

11. Nei casi di cui al comma 7, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseverino la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

12. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 11, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

13. L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità dalla denuncia di cui al comma 7 comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 20 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. E' fatta salva l'applicazione dell'articolo 2 del codice penale per le opere e gli interventi anteriori alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

14. Nei casi di cui al comma 7, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio di attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

15. Nei casi di cui al comma 7, il sindaco, ove entro il termine indicato al comma 11 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla osta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

16. Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformita' del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonche' l'esistenza di nulla osta di conformita' alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

17. Le norme di cui al presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi comunali in materia di procedimento.

18. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano adeguano le proprie normazioni ai principi contenuti nel presente articolo in tema di procedimento.

19. Al comma 10 dell'articolo 10 del decreto-legge 18 gennaio 1993, n. 8, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 marzo 1993, n. 68, la lettera c) e' sostituita dalla seguente: 'c) autorizzazione edilizia, nonche' denuncia di inizio dell'attivita', ad esclusione di quella per l'eliminazione delle barriere architettoniche, da un valore minimo di lire 50.000 ad un valore massimo di lire 150.000. Tali importi sono soggetti ad aggiornamento biennale in base al 75 per cento della variazione degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;''.

20. L'ultimo comma dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e' sostituito dal seguente: 'Le leggi regionali stabiliscono quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, subordinare a concessione, e quali mutamenti, connessi e non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti siano subordinati ad autorizzazione''

8.2) osservazioni

L'attività oggetto della SCIA può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'Amministrazione.

L'amministrazione ha facoltà di adottare entro 30 giorni (comma 6bis art. 19 L. 241/90) dal ricevimento della SCIA motivati provvedimenti di divieto alla prosecuzione dell'attività e di rimuovere gli effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provvede a conformare alla normativa vigente detta attività intrapresa con la SCIA ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, restano salvi tutti gli eventuali provvedimenti che l'amministrazione intenderà adottare in autotutela e gli effetti penali per false o mendaci dichiarazioni, restano altresì ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico edilizia e alle sanzioni ivi previste.

Decorso il termine di cui sopra all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

Il silenzio dell'amministrazione competente equivale a provvedimenti di accoglimento della domanda, senza necessità di ulteriori istanze o diffide, se la medesima amministrazione non comunica all'interessato il provvedimento di diniego ovvero procede all'avvio di procedimento di diniego ai sensi del comma 2, art. 2 della L. 241/90.

Con la circolare 5 agosto 2014 n. 3 dell'Assessorato Territorio e Ambiente la Regione Siciliana recepisce la modulistica per la presentazione della SCIA. Inoltre, si precisa che la disciplina relativa alla SCIA, di cui all'art. 19 della L. 241/90, era stata recepita nella Regione siciliana (vedesi art. 6 L.R. 5/2011 che ha sostituito l'art. 22 della L.R. 10/91 con le integrazioni apportate allo stesso art. 19, introdotte dall'art. 30, comma 1, lettera f) dalla L. 98/2013 che trova applicazione nella Sicilia in quanto si tratta di rinvio dinamico esplicitamente disposto dal legislatore regionale.

Per effetto di quanto sopra ne consegue che.

- 1) L'inizio delle attività può essere differito a data successiva da indicare nella SCIA, in ogni caso non prima dell'acquisizione dei pareri necessari, pertanto di fatto essa sostituisce la DIA, ad eccezione dei casi in cui la stessa sia, in base alla normativa statale o regionale, alternativa o sostitutiva rispetto al permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001 o a quelli previsti dalle leggi regionali);*
- 2) Prima della segnalazione l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio. Acquisiti i pareri può presentare la SCIA;*
- 3) L'interessato può presentare istanza di acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, contestualmente alla segnalazione di inizio attività. Dopo che lo sportello unico avrà comunicato tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso, l'interessato potrà dar corso ai lavori;*
- 4) All'interno dei centri storici, relativamente agli interventi di demolizioni e ricostruzioni o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma, la SCIA non è applicabile solo nelle aree individuate dall'Amministrazione comunale;*
- 5) La D.I.A o la S.C.I.A. devono essere presentate agli Uffici comunali dal proprietario dell'immobile o da chi ne abbia titolo, prima dell'effettivo inizio dei lavori con le modalità indicate nel sito web del Comune;*
- 6) I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive;*
- 7) Gli eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del direttore dei lavori, dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicati all'Ufficio competente dagli interessati subentrati i quali dovranno, altresì, comunicare i propri domicili e produrre copia del titolo di disponibilità. Nel caso di dimissioni del Direttore dei Lavori o rinuncia da parte dell'Impresa esecutrice durante il corso dei lavori, dovrà essere presentata dettagliata relazione redatta dal Direttore Lavori attestante lo stato dei lavori al momento della suddetta rinuncia o dimissione;*
- 8) La Denuncia di Inizio Attività ha la medesima efficacia della Concessione Edilizia o della Autorizzazione Edilizia ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni dalla data di presentazione al Comune. La realizzazione di eventuali parti non ultimate è subordinata*



COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI CATANIA

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

a nuova denuncia;

- 9) *La sussistenza del titolo è provata con la copia della Denuncia di Inizio Attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari;*
- 10) *Il Dirigente responsabile, entro il termine stabilito per legge, qualora sia riscontrata 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 ed il Consiglio dell'Ordine professionale 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;*
- 11) *Il proprietario è tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.*
- 12) *Ultimato l'intervento, il progettista o altro tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato agli uffici comunali, con le modalità e gli allegati indicati nel sito web del Comune;*
- 13) *Nel caso di S.C.I.A. si applica quanto sopra elencato con l'avvertenza che il termine per l'inizio dei lavori decorre dalla data di presentazione.*

9) Documentazione da presentare a corredo della SCIA

- 1) *Una relazione asseverata da parte di un tecnico abilitato contenente la descrizione delle opere oggetto d'intervento con l'asseveramento della corrispondenza delle stesse alle normative vigenti e al regolamento edilizio vigente nel comune ove è previsto l'intervento;*
- 2) *La documentazione descritta nei punti precedenti per la tipologia di intervento previsto;*
- 3) *Autocertificazione Durc dell'impresa esecutrice, con l'organico medio annuo e la dichiarazione del rispetto dei contratti collettivi per i lavoratori;*
- 4) *Eventuali diritti di segreteria o istruttoria pratica.*

CAPITOLO 3 AGIBILITA'

Art. 16) Comunicazione di fine lavori

1) Riferimenti legislativi

D.P.R. 380/01 art. 23 comma 7

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, 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. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'[articolo 37, comma 5](#).

(comma così modificato dall'art. 1, comma 558, legge n. 311 del 2004)

2) Osservazioni

A completamento delle opere deve essere presentata al comune la comunicazione di fine lavori.



COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI CATANIA

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

A detto documento debbono essere allegati attestazione di qualificazione energetica (AQE) e nel caso di DIA e/o SCIA certificato di collaudo delle opere.

Art. 17) Agibilità

1) Riferimenti legislativi

1.1) D.P.R. 380/01

TITOLO III - Agibilità degli edifici Capo I - Certificato di agibilità

Art. 24 (L) - Certificato di agibilità

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività o la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

(comma così modificato dall'[art. 17, comma 1, lettera o\), legge n. 164 del 2014](#))

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.

4-bis. Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:

(comma aggiunto dall'[art. 30, comma 1, lettera g\), legge n. 98 del 2013](#))

a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0 0 0 3 6 3 0 8 7 0

Art. 25 (R) - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli [articoli 113 e 127](#), nonché all'[articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10](#), ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli [articoli 111 e 126 del presente testo unico](#).

2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli [articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#).

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'[articolo 67](#);
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'[articolo 62](#), attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'[articolo 77](#), nonché all'[articolo 82](#).

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'[articolo 5, comma 3, lettera a\)](#). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

5-bis. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 1, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui al comma 3, lettere a), b) e d), del presente articolo, e all'[articolo 5, comma 3, lettera a\)](#), presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

(comma aggiunto dall'[art. 30, comma 1, lettera h\)](#), [legge n. 98 del 2013](#))

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.

5-ter. Le Regioni a statuto ordinario disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli.

(comma aggiunto dall'[art. 30, comma 1, lettera h\)](#), [legge n. 98 del 2013](#), poi così modificato dall'[art. 17, comma 1, lettera p\)](#), [legge n. 164 del 2014](#))

Art. 26 (L) - Dichiarazione di inagibilità

1. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'[articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265](#).

Norme in vigore nella regione Sicilia

1.2) L.R. 31 maggio 2014 n 17 come modificato dalla **L.R. 23 giugno 2014, n. 14**. Semplificazioni in materia edilizia. Procedure per il rilascio delle certificazioni di abitabilità e agibilità.

art. 1) Procedure per il rilascio dei certificati di abitabilità, agibilità e conformità

1. I certificati di abitabilità, agibilità e conformità si intendono rilasciati ove, entro sessanta giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione.
2. Alle richieste di cui al comma 1 deve essere allegata una perizia giurata a firma del *o tecnico abilitato alla professione nei limiti delle rispettive competenze⁽¹⁾* che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico - sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all' oggetto della richiesta.
3. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell' istanza. In tal caso, i termini di cui al comma 1 decorrono dalla data di integrazione della documentazione.
4. In caso di applicazione della disposizione di cui al comma 1, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l' esame delle relative domande



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 80003630870

entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

5. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il sindaco provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma 1, e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.

5.bis Il certificato di abitabilità/agibilità può essere richiesto anche:

1) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

2) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di abitabilità/agibilità parziale.

5 ter. Si applica nel territorio della Regione il comma 3, lettere a), b) e d) dell'articolo 25 del [DPR 6 giugno 2001, n. 380](#) e successive modifiche ed integrazioni. Ove l'interessato non proponga domanda di abitabilità/agibilità può presentare la dichiarazione del direttore dei lavori, o qualora non nominato, di un professionista abilitato nei limiti delle rispettive competenze professionali, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato, alle norme igienico sanitarie e la sua abitabilità/agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

1) copia della richiesta di accatastamento dell'edificio trasmessa al catasto;

2) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza e risparmio energetico, valutate secondo la normativa vigente.'.

c) il comma 6 è soppresso.⁽¹⁾

(1) in corsivo le modifiche apportate dalla L.R. 23 giugno 2014 n. 14

Art. 8, Rilascio del certificato di abitabilità per i volumi tecnici.

(art. 8 L.R. 17/94)

1. Per gli edifici di civile abitazione realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge può essere rilasciato certificato di abitabilità per i volumi tecnici ricadenti entro il perimetro della stessa abitazione anche in deroga ai requisiti fissati dalle norme regolamentari, ad eccezione di quelle in materia igienico - sanitaria, purchè nei limiti della cubatura esistente e con utilizzazione a servizio esclusivo delle abitazioni a cui afferiscono.



COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI CATANIA

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

3) Osservazioni

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Esso viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;*
- b) ricostruzioni totali o parziali, ampliamenti e sopraelevazioni;*
- c) cambi di destinazione d'uso;*
- d) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1 Art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.*

4) A titolo esemplificativo

Il certificato di Abitabilità – Agibilità può essere richiesto anche:

- Per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;*
- Per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di abitabilità/agibilità parziale.*
- Si applica nel territorio della Regione il comma 3, lettere a), b) e d) dell'articolo 25 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.*

Ove l'interessato non proponga domanda di abitabilità/agibilità può presentare la dichiarazione del direttore dei lavori, o qualora non nominato, di un professionista abilitato nei limiti delle rispettive competenze professionali, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato, alle norme igienico sanitarie e la sua abitabilità/agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

- 1) copia della richiesta di accatastamento dell'edificio trasmessa al catasto;*
- 2) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza e risparmio energetico, valutate secondo la normativa vigente.'*

Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. (rif. Art. 24 comma 3 L. 380/2001)il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa,

5) Documentazione

Domanda al Dirigente Settore Urbanistica in bollo (vedi schema allegato) con allegati i seguenti documenti:



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CATANIA**

(D.L.Lgt. 23 Novembre 1944 n.382)

Piazza della Repubblica, 32 - 95131 CATANIA
TEL: 095-534297 FAX: 095-7462379

E-mail: geometrict@tiscali.it
Sito Web: www.geometrict.it

C. F. 8 0003630870

(Documentazione da adattare ai diversi casi)

- 1) *Comunicazione di fine lavori ;*
- 2) *Certificazione di collaudo per SCIA e/o DIA;*
- 3) *Perizia Giurata (vedi schema allegato) a firma di un tecnico abilitato che ne attesti la conformità al contenuto della Concessione, alle norme Igienico – Sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all'oggetto della richiesta redatta ai sensi del comma 2, art. 3 della Legge Regionale 17 del 31-05-1994⁽¹⁾;*
- 4) *Certificato di collaudo delle strutture portanti depositato e vistato dal Genio Civile;*
- 5) *Certificato di conformità delle strutture portanti rilasciato dal Genio Civile;*
- 6) *Certificato di Idoneità sismica o equivalente (per le pratiche in sanatoria);*
- 7) *Dichiarazione di Conformità degli impianti resa ai sensi del D.M. 37/2008 e successive modifiche ed integrazioni;*
- 8) *Attestato di Qualificazione Energetica dell'edificio (AQE) e asseverazione di conformità delle opere realizzate (ai sensi dell'art. 8 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n.192 e ss.mm.) resa dal direttore dei lavori;*
- 9) *Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio redatta da un tecnico abilitato estraneo ai lavori non coinvolto in modo diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati.*
- 10) *Autorizzazione allo scarico (Attivazione dell'impianto di depurazione con scarichi nel sottosuolo o all'immissione dei reflui in pubblica fognatura)*
- 11) *Documentazione catastale completa in copia autentica;*
- 12) *Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dai VV.FF. (o idonea dichiarazione che non rientra nei casi previsti dalla normativa vigente);*
- 13) *Svincolo polizza Fidejussoria relativa al pagamento degli oneri concessori;*
- 14) *Idonea documentazione comprovante lo smaltimento dei materiali di risulta provenienti dalle lavorazioni.*

⁽¹⁾ *Come modificato dal comma 2 dell'art. 1 della L.R. 23 giugno 2014 n. 14*