

LE RECENTI INNOVAZIONI NORMATIVE IN MATERIA DI EDILIZIA PRIVATA

Informativa 25 Agosto 2011

A seguito dell'entrata in vigore della disciplina di cui al Decreto Sviluppo, convertito con L. 106/2011, che ha modificato il Testo Unico dell'edilizia, DPR 380/2001 (con particolare riferimento al permesso di costruire in silenzio assenso) e la L. 241/1990 sul procedimento amministrativo (con particolare riferimento alla SCIA in sostituzione della DIA), è stata conseguentemente modificata con L.R. 40/2011, la disciplina regionale in materia.

Di seguito si elencano sinteticamente le Leggi Regionali interessate e le modifiche più rilevanti ai fini dell'attività di edilizia privata.

- **L.R. 1 del 30 gennaio 2005** (Norme per il Governo del Territorio), in relazione al silenzio assenso al Permesso di Costruire ed alla SCIA in edilizia, oltre ad altri elementi meglio specificati successivamente;

- **L.R. 9 settembre 1991 n. 47** (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche), per cui ora il progettista abilitato assevera la conformità della progettazione ed esecuzione delle opere e degli interventi alla normativa tecnica nella relazione a corredo della SCIA (art. 5 comma 4ter).

- **L.R. 8 maggio 2009, n. 24** (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente) per cui, sostanzialmente:

1. gli interventi previsti dalla norma straordinaria e che prima si effettuavano con la DIA ora si effettuano con la SCIA;
2. si è introdotta (art. 3bis) la possibilità di intervenire in ampliamento (20%) con Ristrutturazione o Sostituzione edilizia, a precise condizioni, anche per immobili a destinazione produttiva;

- **L.R. 8 febbraio 2010, n. 5** (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti), allo stato attuale non applicabile per il Comune di Firenze, per mancanza di recepimento da parte dello strumento urbanistico

DIA e PERMESSI DI COSTRUIRE depositati DOPO IL 14 MAGGIO 2011

Per effetto della norma transitoria di cui all'art. 205quinquies della L.R. 1/2005 come modificata dalla L.R. 40/11 alle DIA ed ai Permessi di Costruire depositati successivamente al 14 Maggio, **si devono applicare le nuove disposizioni della Legge Regionale** e pertanto:

1. le DIA potranno acquisire il valore di SCIA, conservando la medesima numerazione già assegnata, una volta che si sia provveduto agli adempimenti aggiuntivi previsti dalla innovata normativa e sostanzialmente consistenti nella documentazione di inizio lavori, utilizzando la relativa modulistica di inizio lavori pubblicata in rete civica, ed allegando il DURC della ditta esecutrice (per i lavori che non sono realizzati in economia)

2. I Permessi di costruire potranno effettivamente essere soggetti alle nuove decorrenze ed al nuovo regime del silenzio assenso solo se corredati dell'elemento aggiuntivo richiesto dall'innovata normativa e consistente nella dichiarazione del progettista abilitato che assevera la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati oppure adottati, ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, alle norme relative all'efficienza energetica, **utilizzando l'apposita sezione della nuova modulistica pubblicata in rete civica.**

LE RECENTI INNOVAZIONI NORMATIVE IN MATERIA DI EDILIZIA PRIVATA

Informativa 25 Agosto 2011

Specifica delle principali modifiche apportate alla L.R. 1/05

I. PERMESSO DI COSTRUIRE

1. E' precisata, tra gli interventi soggetti a permesso di costruire, la Sostituzione edilizia;
2. **La domanda deve essere accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che assevera la conformità del progetto** agli strumenti urbanistici approvati oppure adottati, ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, alle norme relative all'efficienza energetica.
3. Nel caso in cui il Responsabile del Procedimento ritenga che **l'asseverazione del progettista non corrisponda al vero, ne dà notizia all'Autorità Giudiziaria e informa altresì il competente Ordine Professionale**
4. **Sono precisati i termini procedurali per il rilascio del Permesso e per la formazione del silenzio-assenso (art. 83) , per cui:**
 - a. Nel caso all'istanza siano allegati tutti i Nulla Osta ed Atti di assenso dovuti, l'istruttoria deve essere curata e terminare con la proposta di provvedimento (positiva o negativa) entro **60** giorni. Entro il termine di **30** giorni dalla presentazione dell'istanza possono chiedersi modifiche al progetto, se necessarie per il rilascio del permesso, che devono essere prodotte nei successivi **30** giorni e il termine del Procedimento rimane sospeso fino alla produzione di quanto richiesto. Il termine di **60** gg inoltre può essere interrotto, una volta sola, sempre entro **30 gg** dal ricevimento dell'istanza, per chiedere integrazioni; in tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa;
 - b. il provvedimento finale deve essere rilasciato entro **30 giorni** dalla proposta di provvedimento oppure entro **40 giorni** in caso di avviso di rigetto (il provvedimento in tal caso potrà essere il diniego ovvero il permesso);
 - c. Il termine di 60giorni è raddoppiato per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento da comunicarsi immediatamente all'interessato (comma 12)
 - d. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo (60+30 giorni salvo interruzioni) ove il comune non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il **silenzio-assenso, ad esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali;**
 - e. La formazione del silenzio assenso è **esclusa nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali, in assenza dei relativi atti autorizzatori, continua a valere la precedente disciplina del silenzio rifiuto;**
 - f. Per gli interventi soggetti a SCIA non è possibile chiedere, in alternativa, il permesso di costruire (comma 4).

LE RECENTI INNOVAZIONI NORMATIVE IN MATERIA DI EDILIZIA PRIVATA

Informativa 25 Agosto 2011

II. SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA (SCIA)

1. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia sostituisce la DIA edilizia

2. Gli interventi volti al recupero abitativo dei sottotetti sono ricompresi nella Ristrutturazione edilizia, da assoggettare a SCIA;

3. E' precisata la disciplina della SCIA, (art. 84 e 82 L.R. 1/05) per cui:

a. **Non è prevista la comunicazione di inizio lavori:** l'interessato può iniziare i lavori **nel giorno di presentazione della SCIA, provvedendo contestualmente ai necessari adempimenti, già previsti nella comunicazione di inizio lavori della DIA.**

b. **La SCIA è inefficace nel caso sia trasmessa in assenza di:**

- ogni preventivo Nulla Osta di Atto di Assenso dovuto
- il DURC dell'Impresa esecutrice/subentrante
- osservanza degli obblighi previsti in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro D.lgs 81/08, e L.R. 64/2003 (prevenzione delle cadute dall'alto nei cantieri), quando dovuti

c. **La SCIA è soggetta a comunicazione di fine lavori/certificazione di conformità,** ed Ultimato l'intervento, è prescritto l'obbligo di deposito della ricevuta di avvenuta presentazione della **variazione catastale** conseguente alle opere o la dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento, pena l'applicazione della **sanzione di € 516,00** (art. 137 comma 2 L.R. 1/05)

d. **La SCIA è efficace per tre anni decorrenti dalla data di presentazione,** con la specifica che, nel caso in cui, entro trenta giorni dalla presentazione, sia riscontrata l'assenza della documentazione di cui al comma 2 dell'art. 84 della L.R. 1/05, il comune provvederà a notificare il divieto di prosecuzione dei lavori e l'ordine di ripristino delle parti poste un essere (comma 6). In tal caso l'interessato può presentare una nuova SCIA o rendere idonea quella già presentata. Nel caso in cui manchi o siano incompleti gli elaborati descrittivi dello stato di fatto e quelli necessari per consentire le verifiche, si provvederà esclusivamente ad assegnare un termine congruo per la regolarizzazione della SCIA (comma 7 art. 84); la mancata regolarizzazione nel termine assegnato comporta la **sanzione di € 516,00** (art. 137 comma 1 L.R. 1/05).

e. **Permane l'obbligo di deposito di copia del titolo abilitativo in cantiere (comma 9)**

III. VARIANTI FINALI ART. 142

1. **Le varianti finali non possono più essere depositate per immobili per i quali siano vietati gli interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo,** così come definita dall'art. 79 comma 2 lett. c L.R. 1/05).

2. **Pertanto per gli interventi su edifici di classe 0, 1, 2, 3, 9 ai sensi del vigente P.R.G. attivati successivamente all'entrata in vigore della L.R. 40/2011 (25 Agosto 2011) non sarà più possibile depositare variante finale** e le eventuali variazioni dovranno comunque essere precedute da nuova SCIA a variante. Tale limitazione **non si applica in caso di DIA e Permessi di Costruire i cui procedimenti siano stati attivati prima dell'entrata in vigore della modifica normativa.**

LE RECENTI INNOVAZIONI NORMATIVE IN MATERIA DI EDILIZIA PRIVATA

Informativa 25 Agosto 2011

IV. PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE

Non si ha parziale difformità dal Permesso di Costruire in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 % delle misure progettuali” (art. 139, comma 4 L.R. 1/05).

V. DECORRENZA

Ai permessi di costruire e alle denunce di inizio dell'attività presentati in data anteriore al 14 maggio 2011, si applicano le disposizioni vigenti anteriormente a detta data. (art. 205quinquies L.R. 1/05: disposizioni transitorie)