

MODIFICHE ALLA NORMATIVA IN MATERIA DI EDILIZIA

Importanti novità nel regime amministrativo dei vari interventi edilizi

Le recenti modifiche al Testo Unico in materia edilizia (DPR n. 380/2001) operate dai D.Lgs. n. 126/2016 e 222/2016 e la sentenza della Corte Costituzionale sulla L.R. n. 17/2015, hanno introdotto importanti novità nel regime amministrativo dei vari interventi edilizi.

In attesa dell'adeguamento della normativa regionale, è stato predisposto un provvisorio riepilogo che collega ad ogni intervento edilizio il relativo regime amministrativo.

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Ai sensi dell'art. 6 DPR 380/2001, della tab. A del D.Lgs. n. 222/2016 e dell'art. 4 comma 1 della L.R. 17/2015, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

Tab. A:

- n. 1 - Manutenzione Ordinaria (art.3 c.1 lett.a / art.6 c.1 lett.a DPR 380/2001)
- n. 2 - Pompe di calore con potenza termica utile nominale < 12 KW (art.6 c.1 lett.a-bis del DPR 380/2001)
- n. 16 - Manufatti leggeri in strutture ricettive (art.3 c.1 lett. e.5 del DPR 380/2001)
- n. 21 - Eliminazione delle barriere architettoniche purché non comportino la realizzazione di ascensori esterni o manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (art.6 c.1 lett. b del DPR 380/2001)
- n. 23 - Attività di ricerca nel sottosuolo - opere temporanee eseguite in aree esterne al centro edificato (art.6 c.1 lett.c del DPR 380/2001)
- n. 24 - Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola ... (art.6 c.1 lett.d del DPR 380/2001)
- n. 25 - Serre mobili stagionali sprovviste di opere in muratura funzionali all'attività agricola (art.6 c.1 lett.e del DPR 380/2001)
- n. 27 - Opere di pavimentazione e finitura spazi esterni - intercapedini interrato e non accessibili - vasche di raccolta delle acque, locali tombati (art.6 c.1 lett.e-ter del DPR 380/2001)
- n. 28 - Pannelli fotovoltaici a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori delle zone A (art.6 c.1 lett.e-quater del DPR 380/2001)
- n. 29 - Aree Ludiche ed elementi di arredo delle aree pertinenziali (art.6 c.1 lett.e-quinques del DPR 380/2001)

L.R. 17/2015 art. 4 comma 1:

- e) la realizzazione di pertinenze di edifici o di unità immobiliari esistenti che non comportino volumetria;
- f) i camini e i fumaioli con altezza non superiore a metri 1,50 rispetto al colmo, a esclusione delle canne fumarie esterne;
- g) i cartelli di segnaletica e di sicurezza sul lavoro;
- i) la tinteggiatura esterna dei fabbricati non ricadenti in zona A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 o in ambiti soggetti a tutela paesaggistica;
- l) le opere da realizzare nell'ambito di stabilimenti industriali, intese ad assicurare la funzionalità dell'impianto e il suo adeguamento tecnologico, purché non modifichino le caratteristiche complessive in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, siano interne al suo perimetro o area di pertinenza e non incidano sulle sue strutture. Tali opere riguardano:
 - 1) le costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo



- scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali cabine per trasformatori o per interruttori elettrici, cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna, cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi o per gruppi di riduzione purché al servizio dell'impianto;
- 2) i sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature e simili, realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
 - 3) i serbatoi fino a metri cubi tredici per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e le relative opere;
 - 4) le opere a carattere precario o facilmente amovibili, quali garitte, chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
 - 5) le installazioni di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
 - 6) le passerelle con sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
 - 7) le trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché le canalizzazioni fognanti aperte e le relative vasche di trattamento e decantazione;
 - 8) i basamenti, le incastellature di sostegno e le apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
 - 9) la separazione di aree interne allo stabilimento realizzata mediante muretti e rete ovvero in muratura;
 - 10) le attrezzature semifisse per il carico e lo scarico da autobotti e ferro cisterne, come bracci di scarichi e pensiline, ovvero da navi, come bracci di sostegno delle manichette;
 - 11) le attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa e in confezione, quali nastri trasportatori ed elevatori a tazze;
 - 12) le coperture estensibili poste in corrispondenza delle entrate degli stabilimenti a protezione del carico e dello scarico delle merci;
 - 13) le canne fumarie e altri sistemi di adduzione e di abbattimento;

COMUNICAZIONE AVVIO LAVORI

Ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett.e-bis) del DPR 380/2001 e della tabella A del D.Lgs. n. 222/2016, per il seguente intervento è necessaria una comunicazione di avvio lavori:

Tabella A

n. 26: OPERE TEMPORANEE: opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 90 giorni.

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - CILA

Ai sensi dell'art. 6-bis del DPR 380/2001 e della tabella A del D.Lgs. n. 222/2016, i seguenti interventi sono subordinati a Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA):

Tabella A:

- n. 3 - Manutenzione Straordinaria LEGGERA non strutturale (art.3 c.1 lett.b / art.6-bis DPR 380/2001)
- n. 5 - Restauro e Risanamento Conservativo LEGGERO non strutturale (art.3 c.1 lett.c / art.6-bis DPR 380/2001)
- n. 22 - Eliminazione delle barriere architettoniche che comportino la realizzazione di ascensori esterni o manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (art.6-bis DPR 380/2001)
- n. 30 - Interventi non riconducibili all'elenco di cui agli art. 6, 10 e 22 del DPR 380/2001(art.6-bis



c.1 DPR 380/2001)

- n. 31 - Attività di ricerca nel sottosuolo con opere temporanee in aree interne al centro edificato (art.6-bis c.1 DPR 380/2001)
n. 32 - Movimenti di terra non inerenti l'esercizio dell'attività agricola . (art.6-bis c.1 DPR 380/2001)
n. 33 - Serre mobili stagionali funzionali all'attività agricola che presentino strutture in muratura (art.6-bis c.1 DPR 380/2001)
n. 34 - Realizzazione di pertinenze minori all'interno del 20% (art.3 c.1 lett.b / art.6-bis DPR 380/2001) – Nel nostro Comune questi manufatti pertinenziali sono disciplinati dal vigente "Regolamento per interventi edilizi minori".

SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SCIA

Ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001, della tabella A del D.Lgs. n. 222/2016 e dell'art. 6 comma 1 della L.R. 17/2015, i seguenti interventi sono subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività:

Tabella A:

- n. 4 - Manutenzione Straordinaria PESANTE strutturale (art.3 c.1 lett.b / art.22 c.1 lett.a DPR 380/2001)
n. 6 - Restauro e Risanamento Conservativo PESANTE strutturale (art.3 c.1 lett.e / art.22 c.1 lett.b DPR 380/2001)
n. 7 - Ristrutturazione LEGGERA (art.3 c.1 lett.d / art. 22 c. 1 lett. c del DPR 380/2001)
n. 35 - Varianti a P.C. senza modifica parametri (art.22 c. 2 DPR 380/2001)
n. 36 - Varianti a P.C. con variazioni non essenziali (art.22 c.2-bis DPR 380/2001)

Mutamenti non urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso di immobili o parti di essi, anche senza opere (in considerazione del fatto che, ai sensi dell'art. 10- comma 2 del DPR n. 380/2001, la regione Marche non ha stabilito quali mutamenti d'uso sono subordinati a permesso e quali a SCIA, e preso atto che quelli urbanisticamente rilevanti di cui all'art. 23-ter del DPR n. 380/2001 sono subordinati a permesso, come stabilito dal n. 39 della tab. A del D.Lgs. n. 222/2016)

L.R. 17/2015 ART. 6 COMMA 1:

- a) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che riguardano le parti strutturali dell'edificio ovvero comportano la modifica della sagoma o degli altri parametri dell'edificio sul quale si interviene;
d) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
f) l'installazione di cabine elettriche, del gas o similari su suolo privato;
g) gli interventi di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi;
h) il recupero e il risanamento di aree libere urbane e gli interventi di rinaturalizzazione;
i) i movimenti di terra significativi, che alterano in modo sostanziale e definitivo lo stato originario dei luoghi; (ATTENZIONE sono escluse le opere di cui all'art.3 comma 1 lett. e.3/e.7 del DPR 380/2001, cioè le trasformazioni permanenti del suolo ineditato per impianti, attività e depositi)
l) la realizzazione di autorimesse pertinenziali ai piani terra dei fabbricati o interrati, nei casi di cui all'art. 9, c. 1 della legge 122/1989;
m) la realizzazione di impianti sportivi che non comportano la creazione di volumi e superfici edificate;
n) l'installazione di reti e impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica di cui all'art. 2, comma 1 del D.L. n. 112/2008, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 133/2008.



SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA'(SCIA) SCIA in alternativa al Permesso di Costruire

Ai sensi dell'art. 23 del DPR 380/2001 e dei n. 8 e 10 della tabella A del D.Lgs. n. 222/2016, i seguenti interventi sono subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire:

Art. 23 DPR 380/2001:

- a) interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);
- b) interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi;
- c) interventi di nuova costruzione in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali con precise disposizioni plano-volumetriche.

PERMESSO DI COSTRUIRE

Ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/2001 e della tabella A del D.Lgs. n. 222/2016, i seguenti interventi sono subordinati a permesso di costruire:

Tabella A:

- n. 8 - Ristrutturazione PESANTE (art.3 c. lett d + art.10 c.1 lett. c del DPR 380/2001)
- n. 9/10 - Nuova costruzione (art.3 c. lett e.1 + art.23 c.1 lett. b del DPR380/2001)
- n. 11 - Ampliamento fuori sagoma (art.3 c.1 lett. e.1 del DPR 380/2001)
- n. 12 - interventi di urbanizzazione primaria e secondaria (art.3 c.1 lett. e.2 del DPR 380/2001)
- n. 13 - infrastrutture per pubblici servizi (art.3 c.1 lett. e.3 del DPR 380/2001)
- n. 14 - torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per il servizio di telecomunicazione (art.3 c.1 lett. e.4 del DPR 380/2001) .
- n. 15 - manufatti leggeri utilizzati come abitazione o luogo di lavoro o magazzino o depositi (art.3 c.1 lett. e.5 del DPR 380/2001)
- n. 17- realizzazione di pertinenze > del 20% ... (art.3 c.1 lett. e.6 del DPR 380/2001)
- n. 18 - depositi di materiale all'aperto (art.3 c.1 lett. e.7 del DPR 380/2001)
- n. 19- interventi edilizi non rientranti nelle altre categorie (MO, MS, Rest.Ris.Cons, Ristrutturazione) (art.3 c. 1 lett. E del DPR 380/2001)
- n. 20 - Ristrutturazione Urbanistica (art.3 c. lett. f del DPR 380/2001)
- n. 37 - Varianti in corso d'opera a Permessi di Costruire che non rientrano in quelle realizzabili con SCIA ai sensi dell'art. 22, commi 2 e 2-bis del DPR n. 380/2001;
- n. 38 - Varianti a P.C. con modifica della sagoma e demolizioni e ricostruzioni nel centro-storico (zona A) (art.23-bis c.4 DPR 380/2001 e delibera di Consiglio Comunale n. 124/2014)
- n. 39 - Mutamento di destinazione d'uso avente rilevanza urbanistica (art.23-ter c.1 e art. 10 c.2 DPR 380/2001).

Distinti saluti

IL RESPONSABILE UTA
Servizio Urbanistica
Geom. Daniel Luis Bartolucci

