

## Pratiche edilizie

### 1.

La **DIA (Denuncia di Inizio Attività Edilizia)** è un provvedimento amministrativo inoltrato all'Autorità comunale che abilita l'esecuzione di un intervento edilizio in conformità agli strumenti di pianificazione urbanistica e alla normativa edilizia, igienico-sanitaria e di sicurezza. La DIA è riconosciuta come procedura facoltativa alternativa al permesso di costruire e risulta disciplinata nell'ordinamento nazionale dal decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia; tuttavia la competenza in materia urbanistico/edilizia tra stato e regioni ha poi motivato molte Amministrazioni regionali a legiferare sul tema con norme tendenti a regolarne l'ambito di applicazione.

La DIA è inoltrata all'Autorità comunale almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori corredata da un **progetto** - redatto da un professionista abilitato all'esercizio della professione - che descriva compiutamente e dettagliatamente le opere che si intende eseguire e ne attesti la **conformità urbanistico/edilizia** e la rispondenza ai **requisiti normativi tecnici igienico-sanitari e di sicurezza** (ad esempio antisismici, acustici, di isolamento termico, eccetera), corredata dal **nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori**. Qualora l'intervento interessi beni soggetti a particolari tutele (ambientali, architettoniche, artistiche, eccetera) il rilascio del **permesso di costruire** è vincolato alla preventiva autorizzazione da parte dell'Ente preposto. In base alla legislazione nazionale la DIA è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni, con l'obbligo di comunicazione della data di ultimazione dei lavori; molte regioni invece ne hanno modificato i termini di validità con l'obbligo di comunicazione della data di inizio e ultimazione dei lavori. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un **certificato di collaudo** finale, che va presentato all'Autorità comunale, con il quale si attesta la **conformità dell'opera al progetto** presentato con la Denuncia di Inizio Attività e contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero una dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

Gli interventi la cui realizzazione è subordinata alla facoltà di DIA sono indicati nella normativa nazionale (decreto Presidente della Repubblica 380/2001) o nelle relative leggi regionali.

La DIA è inoltrata all'Autorità comunale dai soggetti che hanno titolarità ad effettuare gli interventi edilizi (proprietario, locatario, eccetera) completata da un progetto edilizio redatto da un professionista abilitato all'esercizio della professione (ad esempio geometri, ingegneri, architetti) e da una relazione nella quale si attesti la conformità urbanistico/edilizia e la rispondenza ai requisiti normativi tecnici igienico-sanitari e di sicurezza dell'intervento edilizio.

### 2.

La **Comunicazione di Inizio Attività di Edilizia Libera (CIAL)** è un adempimento da presentare nel Comune dove si intendono eseguire opere edilizie di manutenzione straordinaria.

Tali opere possono riguardare modifiche alle unità immobiliari sia all'interno che all'esterno ma in entrambi i casi non devono riguardare le parti strutturali dell'edificio o incrementare i parametri urbanistici o modificare il numero delle unità immobiliari del fabbricato.

La CIAL è generalmente costituita da una modulistica prestampata che ogni Comune mette a disposizione e che abitualmente si può trovare sul sito del Comune.

Il documento firmato dal committente e da un tecnico abilitato viene consegnato presso gli uffici dell'edilizia privata contestualmente ai disegni relativi al progetto.

### 3.

Il permesso di costruire è un provvedimento amministrativo richiesto all'autorità comunale e dalla stessa rilasciato, che abilita l'esecuzione di un intervento edilizio in conformità agli strumenti di pianificazione urbanistica ed alla normativa edilizia ed igienico-sanitaria. Il Permesso di costruire, che ha sostituito il precedente istituto della Concessione edilizia, è regolato nell'ordinamento nazionale dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, tuttavia la competenza concorrente in materia urbanistico/edilizia tra stato e regioni, ha poi motivato molte amministrazioni regionali a legiferare sul tema con norme tendenti a regolarne l'ambito di applicazione.

La richiesta di permesso di costruire è inoltrata all'autorità comunale corredata da un progetto - redatto da un professionista abilitato all'esercizio della professione - che descriva compiutamente e dettagliatamente le opere che si intende eseguire e ne attesti la conformità urbanistico/edilizia e la rispondenza ai requisiti normativi tecnici (es. antisismici, acustici, di isolamento termico, ecc.). Qualora l'intervento interessi beni soggetti a particolari tutele (ambientali, architettoniche, artistiche, eccetera) il rilascio del Permesso di costruire è vincolato alla preventiva autorizzazione da parte dell'ente preposto alla tutela del vincolo. I termini di inizio ed ultimazione lavori sono indicati nel permesso di costruire e solitamente l'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dal rilascio del permesso e la costruzione deve essere completata entro tre anni dall'inizio dei lavori. Gli interventi la cui realizzazione è subordinata al preventivo rilascio del permesso di costruire sono indicati nella normativa nazionale (D.P.R. 380/2001) o nelle relative Leggi regionali, ma in generale è possibile affermare che le nuove costruzioni e gli interventi di ristrutturazione edilizia od urbanistica di un certo rilievo sono quasi sempre soggetti al rilascio del permesso di costruire. Le Leggi regionali possono altresì subordinare a procedure amministrative autorizzative semplificate interventi abitualmente e generalmente assoggettabili a permesso di costruire.

#### 4.

La **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** consente di iniziare l'attività immediatamente e senza necessità di attendere la scadenza di alcun termine, a differenza della **DIA** che prevedeva il decorso del termine di trenta giorni prima di poter avviare l'attività. Essa è stata introdotta dall'articolo 49, comma 4**bis** del decreto legge 31 maggio 2010 n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010 n. 122, che disciplina la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), **sostituendo integralmente la disciplina della Dichiarazione di Inizio Attività (DIA)** contenuta nell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990 n. 241, con l'obiettivo di accelerare e semplificare rispetto alla precedente disciplina.

La norma richiede espressamente che alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività siano allegate, tra l'altro, le **attestazioni** di tecnici abilitati, con gli **elaborati progettuali** necessari per consentire le verifiche successive di competenza da parte dell'Amministrazione. Ai sensi del comma 4**ter** dell'articolo 49 della legge n. 122 del 2010, 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 un'espressione più ampia", sia nelle normative statali che in quelle regionali.

Si presenta all'Amministrazione comunale allegando tutti gli **elaborati tecnici e amministrativi** previsti dal regolamento edilizio, comprese le autocertificazioni sostitutive di tutti i pareri o nulla osta necessari, ad esclusione di quello relativo ai vincoli del decreto legislativo n. 24/02 (codice dei beni culturali e del paesaggio).

L'Amministrazione competente esamina la SCIA e, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della segnalazione, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa. Ove è possibile l'interessato provvede a conformare alla normativa vigente la stessa attività e i suoi effetti entro un termine fissato dall'Amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni.

Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti, 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 difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.