



**DIREZIONE CENTRALE
SVILUPPO DEL TERRITORIO ED EDILIZIA**

5 FEB. 2007

Venezia li
Prot. 2004 56535

Oggetto: Disposizioni interpretative e procedurali per l'esame delle pratiche edilizie a seguito dell'entrata in vigore del "Testo Unico" in materia di edilizia - D.P.R. 380/2001 modificato dal D.lgs. 301/2002.

**A tutto il personale tecnico
Area Edilizia Privata Residenziale**

L'entrata in vigore del D.P.R. 380/2001 modificato dal D.lgs. 301/2002, come noto, ha introdotto una serie di innovazioni circa la definizione degli interventi edilizi nonché sulle procedure delle pratiche edilizie.

Alcuni assetti normativi dovranno inoltre essere oggetto di nuova specifica disciplina da parte della Regione Veneto.

In attesa della nuova normativa regionale e considerato che sempre più frequentemente l'utenza richiede all'Ufficio pronunciamenti in merito alle interpretazioni delle norme del Testo Unico, si forniscono alcuni criteri per l'applicazione, il più possibile corretta e uniforme, delle parti del Testo Unico che richiedono le maggiori attenzioni interpretative.

A) DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI (art. 3)

1) Ristrutturazione

Premesso che la definizione degli interventi che vanno dalla manutenzione ordinaria al risanamento conservativo ricalca quanto già definito dall'art. 31 della L. 457/78, il Testo Unico introduce invece sostanziali modifiche alla definizione degli interventi di **ristrutturazione** (art. 3 comma 1 lettera "d" del Testo Unico).

Gli interventi di **ristrutturazione possono quindi comportare:**

- l'esecuzione di modifiche forometriche e/o prospettiche;
- l'aumento e/o diminuzione del numero delle unità immobiliari;
- i cambi di destinazione d'uso, anche se compresi nelle Z.T.O. "A" (nelle Z.T.O. "A" del Comune di Venezia le destinazioni d'uso compatibili sono indicate specificatamente, per singolo edificio, nei vigenti specifici strumenti urbanistici);
- gli "svuotamenti" degli edifici con introduzione di nuovi orizzontamenti, senza aumento di S.P.;
- modifiche alla sagoma e al volume non comportanti ampliamenti o "demolizione e ricostruzione" dell'edificio;
- la demolizione e ricostruzione che non alteri la volumetria e la sagoma preesistenti (anche se in riduzione all'interno della sagoma originaria), intendendo per "sagoma" quella verticale, ivi compresi l'andamento delle falde di copertura, dei poggiali e degli sporti

(quando superiori a mt 1,50) nonché quella **orizzontale** (sedime), senza più l'obbligo del rispetto dei materiali preesistenti (non compare infatti nell'art. 3 alcun riferimento al concetto di "fedele" ricostruzione legata all'utilizzo dei materiali preesistenti); la ricostruzione, fatta salva la volumetria esistente, dovrà comunque uniformarsi per materiali e caratteristiche costruttive alle eventuali prescrizioni edilizie del reg. edilizio e delle N.T.A. del P.R.G..

2) Nuova Costruzione

Sono tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica che **non** rientrano nelle categorie di intervento richiamate nel sopraindicato punto 1).

Si richiama comunque l'attenzione sulla definizione di cui all'lettera "e.5" del comma 1 dell'art.3 del T.U. "*manufatti leggeri e strutture di qualsiasi genere*" (anche prefabbricati) utilizzati come stabili abitazioni, ambienti di lavoro o depositi/magazzini, tra i quali **non** vanno annoverate le pertinenze e le opere di arredo urbano, così come definite dal glossario allegato al nuovo Regolamento Edilizio adottato con delib. C.C. 30/2003 e non soggetti all'obbligo della disciplina sulle distanze di cui all'art. 41 del sopracitato Reg. Edilizio.

Per realizzazione di "*infrastrutture ed impianti*" (art. 3 comma 1 lettera "e.3" del T.U.) debbono intendersi anche strade e ponti che **non** costituiscono opere di urbanizzazione.

B) ATTIVITÀ SUBORDINATA A PERMESSO DI COSTRUIRE

Tra gli interventi subordinati al Permesso di Costruire di cui alla precedente lettera "A" punto 2 ("Nuova Costruzione" e "Ristrutturazione Urbanistica), **non** realizzabili quindi tramite D.I.A., in quanto non rientranti nelle possibilità di cui all'art. 22 comma 3 del T.U., si ritiene debbano rientrare anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di pari volume con diversa sagoma e/o sedime, in quanto relativi a ricostruzioni di organismi edilizi di fatto totalmente diversi dai precedenti e, quindi, costituenti significativa trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non ascrivibili alla "ristrutturazione edilizia" così come definita dall'art. 3 comma 1 lettera d del T.U .

Pertanto, fintantochè non sopraggiungano modifiche o integrazioni alla vigente disciplina del T.U., ovvero non intervenga specifica giurisprudenza in materia, gli interventi connotati come sopra (**quindi di demolizione e ricostruzione di pari volume con diversa sagoma e/o con spostamento di sedime**), saranno esaminabili solo a seguito di richiesta di Permesso di Costruire, nell'integrale rispetto del vigente P.R.G. e del D.M. 1444/68, fatta ovviamente salva la volumetria esistente.

Sono altresì subordinati a Permesso di Costruire i manufatti provvisori per uso temporaneo (uso cantiere, se esterni al lotto d'intervento, e/o stagionali) in quanto soggetti a limitazioni temporali non gestibili con procedura di D.I.A., ad esclusione dei manufatti soggetti ad Autorizzazione Ambientale qualora la stessa già contenga in calce al provvedimento il termine entro il quale il manufatto stesso dovrà essere rimosso.

C) Attività subordinata a D.I.A.

Il Testo Unico consente di realizzare tramite **D.I.A.** **tutti** gli interventi non subordinati a Permesso di Costruire; risultano quindi asseverabili opere edilizie (individuate anche dal Prontuario Edilizio del Comune di Venezia) quali, ad esempio: *pompeiane e pergolati, casette in legno prefabbricate per ricovero attrezzi pertinenziali alla residenza (max 6 mq e h mt. 2,20), opere di arredo urbano, pensiline, demolizione di edifici non vincolati né tutelati dal P.R.G., abbaini non costituenti volume urbanistico.*

Parimenti asseverabili sono tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, con l'esclusione di quanto specificato al precedente punto **B)** della presente disposizione (demolizione e ricostruzione di pari volume con diversa sagoma e/o su diverso sedime).

Per quanto attiene le D.I.A. definibili "*a consuntivo*" o "*ricognitive*" (ex art. 15 L. 47/85), si rileva che l'art. 22 comma 2 del T.U. consente la loro presentazione prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori (dichiarazione che deve comunque essere resa entro i termini di validità dell'atto abilitativo originario) e quindi, ovviamente, le opere in variante possono essere eseguite **senza** attendere i trenta giorni stabiliti dall'art. 23 del T.U..

Qualora dall'esame delle D.I.A. "*a consuntivo*" di cui sopra si riscontrino condizioni di irricevibilità dell'asseverazione (contrastati normativi o carenze documentali), il conseguente provvedimento di diniego dovrà tempestivamente (comunque entro trenta giorni) essere notificato agli interessati, inviandolo altresì all'Ufficio Ispettivo per le verifiche di competenza e al Settore Ambiente Ecologia per il rigetto dell'eventuale istanza di agibilità (si ricorda che la sussistenza nella relazione asseverata di dichiarazioni false da parte del professionista comporta la segnalazione documentata del fatto all'ordine professionale di appartenenza e all'Autorità Giudiziaria, ciò ai sensi dell'art. 23 del T.U.).

Rimane comunque salva la possibilità di eliminare, anche in corso d'opera, i contrasti normativi rilevati, qualora trattasi di interventi in variante rientranti tra le fattispecie di cui all'art. 22 comma 2 del T.U., con obbligo di ripresentare una nuova D.I.A., anche "*a consuntivo*".

D) Procedimento per il rilascio del Permesso di costruire per interventi di cui all' art. 10 del Testo Unico

Il Procedimento per il rilascio del permesso di costruire è regolamentato dagli artt 20 e 21 del T.U. Rispetto alla precedente disciplina del procedimento (ex concessione edilizia) di cui alla L.493/93 modificata dall'art. 2 comma 60 della L.662/96, si ricorda che l'art. 20 del T.U introduce le seguenti principali innovazioni:

1) possibilità, a norma del sopraccitato art 20 comma 4, da parte del resp. del procedimento di richiedere, motivatamente, al progettista di apportare "modeste" modifiche al progetto originario, sempre entro i termini di cui all'art. 20 comma 3 del T.U. (120 giorni), con conseguente interruzione dei termini di cui al comma 5 del sopraccitato art. 20; in questo caso il progettista (e quindi il committente) è tenuto a pronunciarsi su tale richiesta sempre entro il termine di cui al sopraccitato art 20 comma 3 e ad integrare la documentazione entro **15 giorni** dal pronunciamento di adesione all'esecuzione delle modifiche richieste (che può coincidere con l'invio di quanto richiesto dal resp. del procedimento).

Onde evitare contestazioni è opportuno che le richieste di modifiche progettuali di cui sopra siano formalizzate previa notifica agli interessati, eventualmente anticipandole via e.mail o via fax (quando possibile), rammentando che i termini del procedimento rimarranno sospesi a norma del sopraccitato art.20 commi 3 e 4.

Si ricorda che l'altra fattispecie in cui ricorre l'interruzione dei termini di cui all'art. 20 comma 3 del T.U., **possibile una sola volta** (richiesta di documentazione integrativa), dovrà essere tassativamente notificata invece entro **30 gg.** dalla presentazione della domanda.

2) La decorrenza dei termini di cui all'art. 20 commi 3 (120 gg.) e 7 (15 gg.) del T.U. comporta, a norma del comma 9 del sopraccitato art. 20, la formazione del **Silenzio Rifiuto**; il "silenzio rifiuto" costituisce, in ogni caso, provvedimento amministrativo implicito e, pertanto, visti anche gli artt. 2 e 3 della 241/90, si ritiene che lo stesso vada comunque formalizzato, sotto forma di provvedimento di diniego, ovviamente in caso di esito negativo dell'istanza, anche se la conclusione dell'iter procedimentale negativo avviene oltre i termini di cui al sopraccitato art. 20 comma 3 del T.U..

Il provvedimento di diniego, anche se sottoforma di "Silenzio Rifiuto" e, quindi, non ancora notificato può comunque essere oggetto, su iniziativa dell' interessato, di richiesta di intervento sostitutivo regionale con le modalità di cui all'art. 21 del T.U. (commissario *ad acta*).

Si ricorda inoltre che il **parere da parte dell'ULSS è sostituito** (per interventi residenziali) dalla **autocertificazione** del progettista ai sensi dell'art. 20 comma 1 del T.U. (è stato predisposto apposito modulo pubblicato sul sito del Comune, da allegare alla domanda di Permesso di Costruire).

E) Procedimento per il rilascio del Permesso di costruire per interventi di cui all' art. 22 comma 7 del Testo Unico

Nel caso in cui l'interessato decida, a norma dell'art. 22 comma 7 del T.U., di non ricorrere alla procedura di D.I.A.. per gli interventi di cui all'art. 22 commi 1 e 2 del T.U., optando quindi per la richiesta di Permesso di Costruire, i termini per la conclusione del procedimento di tali interventi è fissata dall'art. 20 comma 10 bis del T.U., tassativamente, in **sessanta giorni**.

Permangono ovviamente anche per questa fattispecie i presupposti di formazione del *silenzio rifiuto* e le possibilità, da parte dell'interessato, di richiedere l'intervento regionale a norma dell'art. 21 del T.U, nonché gli obblighi da parte del Comune di notificare i provvedimenti di diniego come specificato nel paragrafo precedente.

Si richiama infine l'attenzione sull'art. 15 del T.U. (efficacia temporale del Permesso di Costruire) il quale, al comma 2, individua con precisione le fattispecie per le quali è possibile concedere **proroga** per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori che sono, **esclusivamente**: - *la mole dell'opera da realizzare o le sue particolari caratteristiche tecnico costruttive;- quando trattasi di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari ovvero per sopravvenuti e documentati fatti estranei alla volontà del titolare.*

E' evidente che al di fuori delle sopraccitate e ben determinate fattispecie non risulterà possibile concedere proroghe e pertanto, a seconda del caso, dovrà essere richiesto nuovo Permesso di Costruire ovvero presentata D.I.A. per il completamento delle opere mancanti.

F) SANZIONI – Titolo IV - Capo II del Testo Unico

Il Testo Unico, in materia di sanzioni e di sanatorie edilizie, introduce altresì sostanziali innovazioni rispetto a quanto precedentemente regolamentato dal capo IV della L. 47/85; in particolare si segnala:

1) il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario, possono ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria per interventi eseguiti in assenza di Permesso o in difformità da esso (ovvero in assenza di D.I.A. ai sensi dell'art. 22 comma 3 del T.U.), previo accertamento della "doppia conformità" (art. 36 del T.U.); il Comune è tenuto a pronunciarsi sulla domanda di sanatoria **entro 60 giorni** dalla presentazione, decorsi i quali si formalizza il "**silenzio rifiuto**" (non è indicata la possibilità da parte del richiedente di ricorrere alla Regione per la nomina del commissario *ad acta*).

Analogamente a quanto indicato al precedente paragrafo **D)** della presente disposizione (silenzio rifiuto su domande di Permesso di Costruire ordinario), si ritiene opportuno provvedere comunque alla notifica del diniego della domanda di Sanatoria, da motivare adeguatamente, anche se il pronunciamento negativo avviene oltre i termini di cui al comma 3 del sopraccitato art. 36 del T.U. In caso invece di accoglimento della domanda di sanatoria, si ricorda che l'**oblazione** da determinare d'ufficio, è pari al doppio del contributo di costruzione (V. comma 2 art. 36).

2) in caso di interventi edilizi di cui all'art. 22 commi 1 e 2, eseguiti in assenza della D.I.A. (art. 37 del T.U.), permane la possibilità da parte degli interessati (V. comma 6 dell'art. 37 del T.U.), qualora ne ricorrano i presupposti, di applicare la procedura di "accertamento di conformità" di cui

al sopraccitato art. 36 del T.U. , con pagamento però della **sanzione pecuniaria** determinata ai sensi dei commi 1,2,3 e 4 dell'art. 37 (l'**oblazione**, infatti, è identificativa solo delle sanatorie su "accertamento di conformità" per interventi in assenza di Permesso di Costruire, di cui all'art. 36), così come rimane salva la possibilità da parte del Comune di applicare, qualora ne ricorrano le fattispecie, le sanzioni di cui agli artt. 31,33,34 e 35 del T.U.

E' altresì possibile per gli interessati (V. comma 5 dell'art. 37 del T.U.), qualora non sia già intervenuto diniego di precedente D.I.A. e conseguente ordine a non eseguire le opere, presentare spontaneamente la D.I.A., cosiddetta "**tardiva**", per interventi edilizi in corso di esecuzione in assenza di D.I.A. (eventuali opere ammissibili, non ancora eseguite, ma contenute nella D.I.A. "tardiva" in quanto conseguenti, si ritiene possano essere comunque eseguite senza attendere i 30 giorni prescritti per le D.I.A. ordinarie).

La D.I.A. "**tardiva**" è procedibile solo previo preventivo pagamento della **sanzione** prescritta (€ 516); si richiama sul punto la disposizione dirigenziale in data 28/6/2005 prot. 2005/257364.

Il Dirigente di Area
Arch. Oscar Cirio

