



NOTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA

(art. 82, 87 e 88 della L.P. 22/1991 e successive modifiche ed integrazioni)

Premessa

Il presente documento riporta alcune informazioni utili relative alla concessione edilizia. Non è esaustivo di tutte le norme di legge e di regolamento relative alla materia trattata, e non esenta il titolare della concessione edilizia e chiunque altro vi sia tenuto per legge dal rispetto di tutte le leggi e le norme che regolano l'attività edilizia, sotto qualsiasi profilo.

Presentazione della domanda di concessione

Ambito di applicazione: la domanda di concessione è obbligatoria per gli interventi diversi da quelli assoggettati a DIA dall'art. 83 LP 22/91. Non può essere presentata denuncia di inizio attività in luogo della domanda di concessione edilizia. **(modulo Richiesta di concessione edilizia)**

Soggetto legittimato: Può presentare domanda di concessione edilizia il proprietario ovvero chi abbia altro idoneo titolo. (art. 88 LP 22/91). **(modulo Modello A)**

Documentazione da allegare alla domanda:

- documentazione tecnica prevista dal Regolamento Edilizio Comunale;
- autorizzazioni di cui all'art. 88, commi 4 e 5, L.P. 22/91;
- **iscrizione all'albo degli idonei all'esercizio dell'attività di agritur, ai sensi dell'art. 88, comma, 4bis L.P. 22/91;**

Durata della concessione

Durata: la concessione non può avere durata superiore a **3 anni** dall'inizio lavori; l'inizio lavori deve avvenire entro **1 anno** dal rilascio della concessione. Se i lavori **non sono iniziati o ultimati** entro i predetti termini, la **concessione decade** e deve essere richiesta una nuova concessione

Termine di fine lavori maggiore di 3 anni: può essere consentito dal sindaco esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive ovvero della situazione climatica della zona.

Inizio e fine lavori

Inizio lavori: deve essere comunicato all'amministrazione entro 1 anno dalla data di rilascio della concessione sull'apposito modulo, con allegata tutta la documentazione prescritta dalla normativa vigente (ad esempio: certificazione di regolarità contributiva ai sensi del D. lgs.276/2003 "cd. Legge Biagi" etc.). Per inizio lavori si intende la realizzazione di consistenti opere che non si riducano all'impianto di cantiere, all'esecuzione di scavi o di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione. **(modulo inizio lavori)**

Fine lavori: deve essere comunicata **entro 3 anni** dall'inizio lavori, sottoscritta dal direttore lavori e dall'impresa costruttrice. I lavori si intendono ultimati quando la struttura e le caratteristiche formali dell'opera sono individuabili in modo univoco. **(modulo fine lavori)**

Proroga dei termini di inizio o fine lavori: con provvedimento motivato del sindaco e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare l'inizio o l'esecuzione dei lavori.

Varianti

Sono varianti le variazioni al progetto autorizzato conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati. Si distinguono in:

Varianti ordinarie

Sono le variazioni al progetto che eccedono i limiti indicati dall'art. 86 per le varianti in corso d'opera. In questo caso deve essere presentata una nuova concessione prima dell'esecuzione delle relative opere secondo le regole ordinarie previste per la concessione edilizia.

Varianti in corso d'opera – art. 86 L. P. 22/91

Si tratta di variazioni di lieve entità, apportate in corso d'opera, con le seguenti caratteristiche:

- non eccedono il 5 % dei valori di progetto o delle dimensioni delle costruzioni preesistenti (in termini di volume, superficie coperta, superficie utile, altezza). Per gli edifici esistenti la verifica della percentuale del 5 % va calcolata con riferimento alle misure reali dell'edificio stesso (non quelle del progetto presentato e a cui si riferiscono le variazioni); la variazione di superficie utile dei poggioli è calcolata in relazione alla loro superficie
- non comportano modificazioni tali da alterare l'armonia dei prospetti e la tipologia complessiva dell'intervento;
- non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- non modificano il numero delle unità immobiliari;
- possono riguardare le sistemazioni esterne dell'area di pertinenza delle opere.

Per esse viene presentata D.I.A., ma non sono soggette all'obbligo di autorizzazione a fini di tutela del paesaggio (art. 95, comma 8 LP 22/981). **(modulo Dia Variante)**

Termine di presentazione: la denuncia di inizio attività deve essere presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. Se non viene presentata entro il suddetto termine si applicano le sanzioni previste dall'art. 128, comma 6 della LP 22/91.

Documentazione da allegare alle varianti in corso d'opera:

1. elaborati e documentazione esplicativa delle opere denunciate (formato cartaceo obbligatorio);

N. B. la disciplina delle varianti in corso d'opera **NON si applica** agli immobili di seguito indicati:

- immobili vincolati ai sensi del d. lgs. 22.01.2004 n. 42 (**Codice dei beni culturali e del paesaggio**)
- immobili ricadenti nell'ambito degli insediamenti storici ovvero contenuti negli elenchi di cui all'art. 24 della LP 22/91 se soggetti al vincolo **del restauro** dal Piano Regolatore Generale.

In tali ipotesi è necessario presentare la relativa concessione prima dell'esecuzione dei lavori, secondo la procedura per le varianti ordinarie.

Reti - viabilità

* Prima dell'esecuzione dei lavori di allacciamento alla fognatura e di apertura di varchi o di accessi carrai sulla pubblica via, il titolare della concessione edilizia deve richiedere le **relative autorizzazioni** rispettivamente ai proprietari dei sottoservizi.

** Per opere di smaltimento di acque meteoriche a dispersione, per l'apertura o modifica di passi carrai, prima della presentazione della domanda di concessione edilizia è opportuno interpellare l'Ufficio Tecnico Comunale per la valutazione delle soluzioni progettuali più idonee, anche ai fini della conformità dei passi carrai al Codice della Strada.

Pubblici esercizi

** Attività economiche: nel caso di opere riguardanti pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, per ottenere l'autorizzazione amministrativa all'esercizio i locali oggetto di intervento debbono altresì essere conformi ai requisiti di "sorvegliabilità" prescritti dal D.M. n. 564/92, D. M. n. 534/94 e ss.mm..

Costruzioni in cemento armato

Per l'esecuzione di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica devono essere osservate le disposizioni della **legge 5.11.1971 n. 1086**.

In particolare occorre provvedere a:

1. prima dell'inizio dei lavori presentare la **denuncia** delle opere da realizzarsi al competente ufficio provinciale (la denuncia deve essere fatta dal costruttore);
2. nel termine di sessanta giorni dall'ultimazione delle strutture, depositare presso il medesimo ufficio la **relazione** prevista all'art. 6 della legge (il deposito deve essere fatto dal Direttore dei Lavori);
3. effettuare il **collaudo statico** previsto dall'art. 7 della legge 1086/1971.

* **Provincia Autonoma di Trento – Ufficio cementi armati**
Via Dogana, 4 – tel. 0461- 496889

Responsabilità

Il titolare della concessione edilizia, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica e alle previsioni di piano, nonché, unitamente al direttore lavori, della conformità delle opere alla concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima. Gli stessi sono tenuti al pagamento in solido delle sanzioni pecuniarie e delle spese eventualmente sostenute dall'amministrazione per la demolizione d'ufficio delle opere abusive. (art. 120 LP 22/91).

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato per iscritto agli altri soggetti la non conformità al progetto delle opere realizzate ed abbia contemporaneamente fornito al sindaco una relazione sulla violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore lavori deve rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione al sindaco (art. 120 LP 22/91).

N.B. quanto alle ipotesi di abusi edilizi con rilevanza penale, si deve necessariamente far riferimento alle disposizioni contenute nel DPR 380/2001 – Testo unico dell'edilizia (art. 44).

Abitabilità

L'utilizzazione degli edifici oggetto di interventi edilizi è subordinata al rilascio del certificato di abitabilità.

La relativa domanda deve essere presentata presso all'Ufficio Tecnico Comunale. (modulo **Domanda di abitabilità**)

Si ricorda che l'utilizzazione degli edifici in mancanza del certificato di abitabilità è punibile con sanzione amministrativa pecuniaria.

Numerazione civica

Qualora nel corso dei lavori sugli edifici esistenti (anche di demolizione con ricostruzione) vengono asportate le targhette di numerazione civica, queste vanno conservate con estrema cura in cantiere, o consegnate all'Ufficio Tecnico del Comune.

Calcolo I.C.I.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 5, comma 6 del D. lgs. 504/1992: qualora l'intervento di recupero del fabbricato venga effettuato a norma dell'art. 31, comma 1, lettera c) ("restauro e risanamento conservativo"), d) ("ristrutturazione edilizia"), della legge 5 agosto 1978 n. 457, dall'inizio dei lavori fino alla data della loro ultimazione ovvero se antecedente fino alla data di occupazione di fatto del fabbricato, la base imponibile sulla quale calcolare l'imposta comunale sugli immobili ICI è costituita dal valore in comune commercio dell'area fabbricabile.

Rivolgersi per informazioni all'Ufficio comunale ICI tel. 0461- 723161

Requisiti igienico sanitari

Con la circolare PAT prot. n. 16 dd. 10.01.2005, a firma dell'Assessore all'Urbanistica e all'Ambiente e dell'Assessore alle Politiche per la salute, si è affermata l'applicabilità nella Provincia Autonoma di Trento dell'art. 20, del DPR 380/2001 (TU dell'edilizia).

A tal fine vanno distinti i casi in cui può essere autocertificata la conformità ai requisiti igienico-sanitari (in quanto trattasi di interventi edilizi che non comportano valutazioni tecnico discrezionali) rispetto alle ipotesi in cui risulta necessaria l'acquisizione del parere della APSS, perché risultano necessarie valutazioni tecnico-discrezionali.

Si precisa in proposito che:

1. **Autocertificazione:** verrà applicata in prevalenza per l'edilizia residenziale, ove il rispetto dei Regolamenti comunali esclude la necessità di ulteriori valutazioni tecnico – discrezionali da parte dell'APSS. Raramente invece potrà essere utilizzata per certificare la conformità degli interventi edilizi non residenziali ai requisiti igienico-sanitari stabiliti dalle norme di legge. Si ricorda che nel caso di autocertificazione non è dovuto alcun compenso per prestazioni di igiene e sanità pubblica.
2. **Parere APSS:** l'acquisizione del parere dell'APSS risulta generalmente necessaria per gli interventi di edilizia non residenziale, in particolare quelli relativi agli insediamenti produttivi ed attività economiche, comportando gli stessi valutazioni tecnico discrezionali.

Si rammenta peraltro che per particolari tipologie di intervento edilizio in ambito residenziale (interventi sul patrimonio edilizio esistente, in particolare quello storico) permane la necessità di acquisizione del parere espresso APSS, che si esprimerà in particolare sulla possibilità di considerare in concreto ammissibili degli interventi non aventi i normali requisiti igienico-sanitari. Nel caso di necessità di acquisire il parere dell'APSS dovrà essere versato il relativo compenso per prestazioni di igiene e sanità pubblica, secondo il modello da ritirare con la domanda di concessione edilizia.