



COMUNE DI VILLAMASSARGIA

Provincia del Sud Sardegna

Piazza del Pilar n.28 – CAP 09010 – tel.0781/75801 – fax 0781/74880

e-mail: comunevillamassargia@legalmail.it - sito Internet <http://www.comune.villamassargia.ca.it>

Area Urbanistica e Edilizia Privata

TITOLI ABILITATIVI

Legge Regionale 23 Aprile 2015, n.8

“Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio”

(B.U.R.A.S. n.19, parte I e II del 30 Aprile 2015)

Con l'entrata in vigore della L.R. n.8/2015 che detta *“Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio”* in Sardegna, i titoli abilitativi sono stati condotti a tre tipologie: il *“Permesso di Costruire”* (PdC), la *“Segnalazione Certificata di Inizia Attività”* (SCIA) e la *“Comunicazione Inizio Lavori”* per interventi di edilizia libera (CIL).

Per semplificare l'individuazione del corretto titolo abilitativo, si riporta di seguito una tabella riepilogativa con le principali tipologie di intervento ed il relativo titolo necessario.

TITOLO I

CAPO II

1. INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA

Art.9, comma 1 L.R. n.8/2015 sostitutivo dell'art.15 L.R. n.23/85 (opere interne)

Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

a) interventi di manutenzione ordinaria, ivi inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni nazionali;

b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;

c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica, artigianale, industriale e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

e) serre mobili e piccoli loggiati amovibili entrambi sprovvisti di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

f) interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole, rastrelliere per biciclette;

g) interventi volti alla realizzazione di semplici recinzioni e di barbecue di minime dimensioni.

Art.9, comma 3 L.R. n.8/2015

L'avvio dei lavori per l'esecuzione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, da acquisire per il tramite dello sportello unico per l'edilizia, ove costituito.



COMUNE DI VILLAMASSARGIA

Provincia del Sud Sardegna

Piazza del Pilar n.28 – CAP 09010 – tel.0781/75801 – fax 0781/74880

e-mail: comunevillamassargia@legalmail.it - sito Internet <http://www.comune.villamassargia.ca.it>

Area Urbanistica e Edilizia Privata

2. OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA (CIL)

Art.9, comma 2 L.R. n.8/2015 sostitutivo dell'art.15 L.R. n.23/85 (opere interne)

Nel rispetto dei presupposti di cui al comma 1, [*“Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni”* (art.9, comma 1 L.R. n.8/2015)], previa comunicazione dell'avvio dei lavori, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centottanta giorni;
- b) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
- c) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti;
- d) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
- e) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;
- f) interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali;
- g) muri di cinta e cancellate.

Art.9, comma 3 L.R. n.8/2015

L'avvio dei lavori per l'esecuzione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, da acquisire per il tramite dello sportello unico per l'edilizia, ove costituito.

Art.9, comma 4 L.R. n.8/2015

Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), entro dieci giorni dallo scadere della durata del tempo di permanenza delle opere temporanee, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvenuta rimozione delle opere.

Art.9, comma 5 L.R. n.8/2015

Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 2 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Art.9, comma 6 L.R. n.8/2015

Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 4 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500.



COMUNE DI VILLAMASSARGIA

Provincia del Sud Sardegna

Piazza del Pilar n.28 – CAP 09010 – tel.0781/75801 – fax 0781/74880

e-mail: comunevillamassargia@legalmail.it - sito Internet <http://www.comune.villamassargia.ca.it>

Area Urbanistica e Edilizia Privata

3. OPERE SOGGETTE A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA)

Art.6, comma 1 L.R. n.8/2015 integrazione all'art.10 L.R. n.23/85: art.10bis (interventi di ristrutturazione edilizia)

Sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) i seguenti interventi:

a) opere di manutenzione straordinaria;

b) opere di restauro non comportanti interventi ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge regionale 2 agosto 2013, n. 19 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici) e di risanamento conservativo (*);

c) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;

e) opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice civile;

f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

g) varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

h) opere oggettivamente precarie, tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità, dirette a soddisfare obiettive esigenze di carattere non ordinario e temporalmente definite;

i) serre provviste di strutture in muratura e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

j) tettoie di copertura, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica.

Art.6, comma 2 L.R. n.8/2015

La SCIA è accompagnata dalla documentazione prevista dai regolamenti edilizi comunali e da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto delle leggi di settore con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche.

Art.6, comma 3 L.R. n.8/2015

L'avvio dei lavori è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore, da acquisire per il tramite dello Sportello unico per l'edilizia, ove costituito.

Art.6, comma 4 L.R. n.8/2015

Nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), e), g), h), i) e j), i lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori, che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione. Il mancato invio della dichiarazione di fine lavori comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500 a carico del direttore dei lavori.

Art.6, comma 5 L.R. n.8/2015

Nei casi di cui al comma 1, lettera g), la SCIA è presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori oggetto del permesso di costruire.

(*) Art.2, comma 3 L.R. n.19/2013

Salva la preventiva acquisizione delle autorizzazioni di cui agli articoli 21 e 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e ss.mm.ii., gli interventi di restauro richiamati nella legislazione regionale vigente sono da intendersi anche quelli volti alla ricostruzione di edifici la cui preesistenza sia desumibile da cartografia storica, dal catasto o da specifico repertorio fotografico, anche se gli elementi fondamentali dell'edificio (muri perimetrali, solai e/o coperture) siano fisicamente venuti meno nel tempo.



COMUNE DI VILLAMASSARGIA

Provincia del Sud Sardegna

Piazza del Pilar n.28 – CAP 09010 – tel.0781/75801 – fax 0781/74880

e-mail: comunevillamassargia@legalmail.it - sito Internet <http://www.comune.villamassargia.ca.it>

Area Urbanistica e Edilizia Privata

4. OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC)

Art.2, L.R. n.8/2015 sostituisce, ovunque ricorrano, le parole "Concessione" e "Concessione Edilizia" contenute nella L.R. n.23/85

Sono soggetti a Permesso di Costruire le opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e, nello specifico, i seguenti interventi:

a) interventi di nuova costruzione;

b) interventi di ristrutturazione edilizia;

c) interventi di ristrutturazione urbanistica;

d) interventi di restauro volti alla ricostruzione di edifici la cui preesistenza sia desumibile dalla cartografia storica, da catasto o da specifico repertorio fotografico, anche se gli elementi fondamentali dell'edificio (muri perimetrali, solai e/o coperture) sono fisicamente venuti meno nel tempo;

e) mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art.11, della L.R. n. 23/1985 e ss.mm.ii.;

f) interventi di incremento volumetrico delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico – ricettiva (art.31 L.R. n.8/2015);

g) altre tipologie di intervento non ricadenti fra quelle soggette a S.C.I.A. o edilizia libera.

NOTA

Il mutamento della destinazione d'uso con opere esterne e quello rilevante a fini urbanistici (), di cui ai commi 3 e 5 dell'art. 11 della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 7 della L.R. 8/2015, è soggetto a permesso di costruire. Nelle restanti ipotesi il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a SCIA.*

(*)

*Art. 7, comma 3, L.R. n.8/2015: Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 1 (**).*

(**)

Art. 7, comma 1, L.R. n.8/2015: Relativamente alle destinazioni d'uso sono individuate le seguenti categorie funzionali: a) residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza; b) turistico-ricettiva; c) artigianale e industriale; d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria; e) agricolo-zootecnica.



COMUNE DI VILLAMASSARGIA

Provincia del Sud Sardegna

Piazza del Pilar n.28 – CAP 09010 – tel.0781/75801 – fax 0781/74880

e-mail: comunevillamassargia@legalmail.it - sito Internet <http://www.comune.villamassargia.ca.it>

Area Urbanistica e Edilizia Privata

TITOLO II

CAPO I

5. SCIA – Segnalazione Certificata di Inizio Attività (ex Piano Casa)

Art. 35, comma 1 L.R. n.8/2015

Gli interventi previsti negli articoli 30, 32 e 33 sono realizzati mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) [...]

a) interventi di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente, ex Art. 30 L.R. n.8/2015;

b) interventi per il riuso e per il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti, ex Art. 32 L.R. n.8/2015;

c) interventi per il riuso degli spazi di grande altezza, ex Art. 33 L.R. n.8/2015.

Art. 35, commi 2, 3 e 4, L.R. n.8/2015

2. L'avvio dei lavori di incremento volumetrico di cui agli articoli 30 e 32 e il rilascio del permesso di costruire per i casi di cui all'articolo 31 sono condizionati alla positiva valutazione di coerenza in merito al rispetto delle condizioni di cui all'articolo 36, comma 3, lettere a) e b).

3. La valutazione di coerenza di cui al comma 2 è resa con parere motivato dall'ufficio competente al rilascio dei titoli abilitativi. Per gli interventi previsti negli articoli 30 e 32, decorso inutilmente il termine di quarantacinque giorni dalla data di presentazione della SCIA, si intende formato il silenzio assenso

4. Qualora l'intervento sia soggetto ad autorizzazione paesaggistica, questa assorbe la valutazione di coerenza di cui al comma 2.

Art. 36, comma 3, lettere a) e b), L.R. n.8/2015

L'incremento volumetrico è realizzato nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) inserirsi in modo organico e coerente con i caratteri formali e architettonici dell'edificio esistente e perseguire la riqualificazione dell'edificio in funzione della tipologia edilizia e del contesto; qualora l'intervento ricada in ambiti territoriali in cui gli strumenti urbanistici abbiano definito una tipologia edilizia, il riferimento per la valutazione di coerenza è la tipologia edilizia prevista;

b) garantire una compiuta soluzione architettonica della facciata, eventualmente mediante l'arretramento dai fili delle facciate prospicienti spazi pubblici;

6. PdC – Permesso di Costruire (ex Piano Casa)

Art.35, comma 1 L.R. n.8/2015

[...] Gli interventi previsti nell'articolo 31 sono soggetti a permesso di costruire.

a) interventi di incremento volumetrico delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive, ex Art. 31 L.R. n.8/2015.

Art. 35, commi 2, e 4, L.R. n.8/2015

2. L'avvio dei lavori di incremento volumetrico di cui agli articoli 30 e 32 e il rilascio del permesso di costruire per i casi di cui all'articolo 31 sono condizionati alla positiva valutazione di coerenza in merito al rispetto delle condizioni di cui all'articolo 36, comma 3, lettere a) e b).

4. Qualora l'intervento sia soggetto ad autorizzazione paesaggistica, questa assorbe la valutazione di coerenza di cui al comma 2.

Art. 36, comma 3, lettere a) e b), L.R. n.8/2015

L'incremento volumetrico è realizzato nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) inserirsi in modo organico e coerente con i caratteri formali e architettonici dell'edificio esistente e perseguire la riqualificazione dell'edificio in funzione della tipologia edilizia e del contesto; qualora l'intervento ricada in ambiti territoriali in cui gli strumenti urbanistici abbiano definito una tipologia edilizia, il riferimento per la valutazione di coerenza è la tipologia edilizia prevista;

b) garantire una compiuta soluzione architettonica della facciata, eventualmente mediante l'arretramento dai fili delle facciate prospicienti spazi pubblici;