



GIUSEPPE SARUBBI

# MANUALE DELLE PROCEDURE EDILIZIE

## OPERE PUBBLICHE E PRIVATE

IL NUOVO CODICE DEI CONTRATTI E IL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA



Clicca e richiedi di essere contattato  
per **informazioni e promozioni**



**WEBAPP INCLUSA**  
CON AGGIORNAMENTO AUTOMATICO

**GRAFILL**

Giuseppe Sarubbi

## MANUALE DELLE PROCEDURE EDILIZIE – OPERE PUBBLICHE E PRIVATE

Ed. I (04-2023)

ISBN 13 978-88-277-0383-0

EAN 9 788827 7 03830

Collana **MANUALI** (288)

In copertina l'auditorium Oscar Niemeyer di Ravello e la penisola amalfitana.

*Dedico questo testo a Francesca, un angelo volato via troppo presto,  
nella speranza che possa proteggermi nel difficile lavoro che svolgo quotidianamente.*



**Licenza d'uso da leggere attentamente  
prima di attivare la WebApp o il Software incluso**

Usa un QR Code Reader  
oppure collegati al link <https://grafill.it/licenza>

**Per assistenza tecnica sui prodotti Grafill** aprire un ticket su <https://www.supporto.grafill.it>

L'assistenza è gratuita per 365 giorni dall'acquisto ed è limitata all'installazione e all'avvio del prodotto, a condizione che la configurazione hardware dell'utente rispetti i requisiti richiesti.

© **GRAFILL S.r.l.** Via Principe di Palagonia, 87/91 – 90145 Palermo

Telefono 091/6823069 – Fax 091/6823313 – Internet <http://www.grafill.it> – E-Mail [grafill@grafill.it](mailto:grafill@grafill.it)

**CONTATTI  
IMMEDIATI**



**Pronto GRAFILL**  
Tel. 091 6823069



**Chiamami**  
[chiamami.grafill.it](http://chiamami.grafill.it)



**Whatsapp**  
[grafill.it/whatsapp](http://grafill.it/whatsapp)



**Messenger**  
[grafill.it/messenger](http://grafill.it/messenger)



**Telegram**  
[grafill.it/telegram](http://grafill.it/telegram)

Finito di stampare presso **Tipografia Publistampa S.n.c. – Palermo**

Edizione destinata in via prioritaria ad essere ceduta nell'ambito di rapporti associativi.

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.



**PRONTO  
GRAFILL**



**CLICCA per maggiori informazioni  
... e per te uno SCONTO SPECIALE**

# SOMMARIO

<b>INTRODUZIONE</b> .....	p.	11
<b>1. GLI ATTI AMMINISTRATIVI IN EDILIZIA PRIVATA</b> .....	"	15
1.1. Sviluppo storico della legislazione .....	"	15
1.2. Principi ispiratori della normativa .....	"	17
1.3. Provvedimenti abilitativi .....	"	20
<b>2. IL PERMESSO DI COSTRUIRE</b> .....	"	25
2.1. Generalità .....	"	25
2.2. La ristrutturazione edilizia .....	"	26
2.3. La ristrutturazione urbanistica .....	"	30
2.4. La nuova costruzione .....	"	31
2.5. Procedure per il rilascio del permesso di costruire .....	"	33
<b>3. L'ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA</b> .....	"	47
3.1. Generalità .....	"	47
3.2. La manutenzione ordinaria .....	"	48
3.3. Il glossario dell'edilizia libera .....	"	50
<b>Modulistica per la comunicazione d'inizio dei lavori</b> .....	"	58
<b>4. LA COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA</b> .....	"	63
4.1. Generalità .....	"	63
4.2. Le procedure della CILA .....	"	63
<b>Modulistica della CILA</b> .....	"	64
<b>5. LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ</b> .....	"	78
5.1. Segnalazione Certificata Inizio Attività .....	"	78
5.2. La manutenzione straordinaria .....	"	79
5.3. Il restauro e il risanamento conservativo .....	"	80
5.4. La Segnalazione Certificata Inizio Attività in alternativa al permesso di costruire .....	"	81

5.5.	Le procedure della SCIA.....	p.	82
5.6.	Autorizzazioni preliminari .....	"	83
	<b>Modulistica della SCIA</b> .....	"	85
	<b>Modulistica della SCIA alternativa al permesso di costruire</b> .....	"	107
<b>6.</b>	<b>IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b> .....	"	127
6.1.	Generalità .....	"	127
6.2.	Costo di costruzione e oneri di urbanizzazione.....	"	127
<b>7.</b>	<b>LA FINE DEI LAVORI ESEGUITI CON SCIA, CILA E CIL</b> .....	"	131
7.1.	Generalità .....	"	131
	<b>Modulistica di comunicazione della conclusione dei lavori eseguiti con SCIA, CILA e CIL</b> .....	"	132
<b>8.</b>	<b>IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO</b> .....	"	138
8.1.	Inquadramento normativo .....	"	138
8.2.	Certificato di destinazione urbanistica .....	"	140
8.3.	Individuazione degli standard per il cambio di destinazione d'uso.....	"	141
8.4.	Provvedimenti abilitativi: il permesso di costruire e la SCIA .....	"	143
8.5.	Variazione d'uso catastale.....	"	143
8.6.	Un particolare caso: l'industria alberghiera .....	"	144
8.7.	I sottotetti e i piani interrati .....	"	146
<b>9.</b>	<b>I PARCHEGGI</b> .....	"	147
9.1.	Generalità .....	"	147
9.2.	Classificazione normativa e procedurale .....	"	149
<b>10.</b>	<b>L'AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI</b> .....	"	171
10.1.	Inquadramento normativo .....	"	171
10.2.	Il procedimento di segnalazione certificata.....	"	172
	<b>Modello di segnalazione certificata per l'agibilità</b> .....	"	174
<b>11.</b>	<b>ULTERIORI ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI: I VINCOLI</b> .....	"	187
11.1.	Generalità .....	"	187
11.2.	I vincoli sui beni culturali e sul paesaggio.....	"	187
11.2.1.	La legislazione sui beni culturali e sul paesaggio.....	"	187
11.2.2.	Procedure amministrative sui beni culturali.....	"	190
11.2.3.	Procedura di autorizzazione paesaggistica.....	"	191
11.3.	Ulteriori vincoli .....	"	205
11.4.	Verifica preventiva dell'interesse archeologico.....	"	207

<b>12. GLI ATTI AMMINISTRATIVI IN EDILIZIA PUBBLICA</b> .....	p. 210
12.1. Sviluppo storico della normativa in materia di lavori pubblici .....	" 210
12.2. Il Codice dei contratti pubblici .....	" 212
<b>13. I PROVVEDIMENTI ABILITATIVI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE</b> .....	" 215
13.1. Generalità .....	" 215
13.2. Opera pubblica compatibile con lo strumento urbanistico .....	" 215
13.3. Opera pubblica non compatibile con lo strumento urbanistico .....	" 216
13.3.1. Permesso di costruire in deroga .....	" 217
13.3.2. Permesso di costruire in variante - procedura D.P.R. n. 383/1994 .....	" 219
13.3.3. Permesso di costruire in variante con l'accordo di programma - procedura art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 .....	" 221
<b>14. LA FINANZA DI PROGETTO</b> .....	" 228
14.1. Sviluppo storico della legislazione .....	" 228
14.2. Le procedure del Codice degli appalti del 2016 .....	" 229
14.3. Le procedure del nuovo Codice dei contratti pubblici del 2023 .....	" 232
<b>15. PROCEDURE PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI APPALTI PUBBLICI. IL NUOVO CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI</b> .....	" 236
15.1. Generalità .....	" 236
15.2. Il responsabile unico e le fasi dell'affidamento .....	" 236
15.2.1. Ambito di applicazione del Codice dei contratti pubblici .....	" 236
15.2.2. Soglie di rilevanza europea e metodi di calcolo dell'importo stimato degli appalti. Disciplina dei contratti misti .....	" 237
15.2.3. Responsabile unico del progetto (RUP) .....	" 239
15.2.4. Conflitto di interessi .....	" 239
15.2.5. Fasi delle procedure di affidamento .....	" 240
15.2.6. Il contratto e la sua stipulazione .....	" 241
15.3. La programmazione .....	" 242
15.3.1. Programmazione dei lavori e degli acquisti di beni e servizi .....	" 242
15.3.2. Localizzazione e approvazione del progetto delle opere .....	" 242

15.3.3.	Programmazione e progettazione delle infrastrutture strategiche e di preminente interesse nazionale .....	p.	245
15.3.4.	Dibattito pubblico .....	"	246
15.4.	La progettazione .....	"	247
15.4.1.	Livelli e contenuti della progettazione .....	"	247
15.4.2.	Il progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE) .....	"	248
15.4.3.	Il progetto esecutivo (PE) .....	"	250
15.4.4.	Verifica della progettazione .....	"	251
15.4.5.	Metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni .....	"	251
15.4.6.	Appalto integrato .....	"	252
15.4.7.	Concorsi di progettazione .....	"	253
15.4.8.	Consiglio superiore dei lavori pubblici .....	"	254
15.5.	L'appalto - Contratti di importo inferiore alle soglie europee .....	"	254
15.5.1.	Principio di rotazione degli affidamenti .....	"	254
15.5.2.	Procedure per l'affidamento .....	"	255
15.5.3.	Controllo sul possesso dei requisiti .....	"	256
15.5.4.	Garanzie a corredo dell'offerta e garanzie definitive .....	"	256
15.5.5.	Esclusione automatica delle offerte anomale .....	"	257
15.5.6.	Termini dilatori .....	"	257
15.6.	Gli istituti e le clausole comuni .....	"	257
15.6.1.	Suddivisione in lotti .....	"	257
15.6.2.	Accordi quadro .....	"	258
15.6.3.	Revisione prezzi .....	"	259
15.6.4.	Contratti riservati .....	"	260
15.7.	I soggetti .....	"	261
15.7.1.	Le stazioni appaltanti .....	"	261
15.7.1.1.	Aggregazioni e centralizzazione delle committenze .....	"	261
15.7.1.2.	Qualificazione delle stazioni appaltanti e delle centrali di committenza .....	"	264
15.7.1.3.	Appalti che coinvolgono stazioni appaltanti di Stati membri diversi .....	"	265
15.7.2.	Gli operatori economici .....	"	266
15.7.2.1.	Operatori economici .....	"	266
15.7.2.2.	Operatori economici per l'affidamento dei servizi di architettura e di ingegneria .....	"	267
15.7.2.3.	Consorzi non necessari .....	"	268
15.7.2.4.	Raggruppamenti temporanei e consorzi ordinari di operatori economici .....	"	270

<b>15.8.</b>	Procedure di scelta del contraente .....	p. 271
<b>15.8.1.</b>	Procedure di scelta e relativi presupposti .....	" 271
<b>15.8.2.</b>	Procedura aperta .....	" 273
<b>15.8.3.</b>	Procedura ristretta .....	" 273
<b>15.8.4.</b>	Procedura competitiva con negoziazione .....	" 274
<b>15.8.5.</b>	Dialogo competitivo .....	" 275
<b>15.8.6.</b>	Partenariato per l'innovazione .....	" 276
<b>15.8.7.</b>	Procedura negoziata senza pubblicazione di un bando .....	" 277
<b>15.9.</b>	Lo svolgimento delle procedure .....	" 279
<b>15.9.1.</b>	Gli atti preparatori .....	" 279
<b>15.9.1.1.</b>	Consultazioni preliminari di mercato .....	" 279
<b>15.9.1.2.</b>	Partecipazione alle consultazioni preliminari di candidati o offerenti .....	" 279
<b>15.9.1.3.</b>	Avvisi di pre-informazione .....	" 280
<b>15.9.1.4.</b>	Documenti di gara .....	" 281
<b>15.9.2.</b>	I bandi, gli avvisi e gli inviti .....	" 281
<b>15.9.2.1.</b>	Bandi e avvisi: contenuti e modalità di redazione .....	" 281
<b>15.9.2.2.</b>	Pubblicazione a livello europeo .....	" 281
<b>15.9.2.3.</b>	Pubblicazione a livello nazionale .....	" 282
<b>15.9.2.4.</b>	Avviso volontario per la trasparenza preventiva .....	" 282
<b>15.9.2.5.</b>	Disciplinare di gara e capitolato speciale .....	" 283
<b>15.9.2.6.</b>	Disponibilità digitale dei documenti di gara .....	" 283
<b>15.9.2.7.</b>	Inviti ai candidati .....	" 283
<b>15.9.2.8.</b>	Informazione ai candidati e agli offerenti .....	" 283
<b>15.9.3.</b>	La documentazione dell'offerente e i termini per la presentazione delle domande e delle offerte .....	" 284
<b>15.9.3.1.</b>	Domande, documento di gara unico europeo, offerte .....	" 284
<b>15.9.3.2.</b>	Termini per la presentazione delle domande e delle offerte .....	" 285
<b>15.9.4.</b>	I requisiti di partecipazione e la selezione dei partecipanti .....	" 285
<b>15.9.4.1.</b>	La commissione giudicatrice .....	" 285
<b>15.9.4.2.</b>	I requisiti di ordine generale .....	" 286
<b>15.9.4.2.1.</b>	Cause di esclusione automatica .....	" 286
<b>15.9.4.2.2.</b>	Cause di esclusione non automatica .....	" 289
<b>15.9.4.2.3.</b>	Disciplina dell'esclusione .....	" 290
<b>15.9.4.2.4.</b>	Illecito professionale grave .....	" 291

<b>15.9.4.3.</b>	Gli altri requisiti di partecipazione alla gara .....	p.	294
<b>15.9.4.3.1.</b>	Verifica del possesso dei requisiti ....	"	294
<b>15.9.4.3.2.</b>	Requisiti di ordine speciale .....	"	295
<b>15.9.4.3.3.</b>	Soccorso istruttorio .....	"	296
<b>15.9.4.3.4.</b>	Impegni dell'operatore economico ..	"	297
<b>15.9.4.3.5.</b>	Requisiti di partecipazione a procedure di lavori di rilevante importo .....	"	298
<b>15.9.4.3.6.</b>	Avvalimento.....	"	298
<b>15.9.4.3.7.</b>	Rapporti di prova, certificazioni delle qualità, mezzi di prova, registro on line dei certificati e costi del ciclo vita.....	"	300
<b>15.9.4.3.8.</b>	Garanzie per la partecipazione alla procedura .....	"	300
<b>15.9.5.</b>	La selezione delle offerte.....	"	302
<b>15.9.5.1.</b>	Principi generali in materia di selezione .....	"	302
<b>15.9.5.2.</b>	Criteri di aggiudicazione degli appalti di lavori, servizi e forniture. ....	"	302
<b>15.9.5.3.</b>	Reputazione dell'impresa .....	"	305
<b>15.9.5.4.</b>	Offerte anormalmente basse .....	"	305
<b>15.9.5.5.</b>	Avvisi relativi agli appalti aggiudicati .....	"	306
<b>15.9.5.6.</b>	Relazioni uniche sulle procedure di aggiudicazione degli appalti. ....	"	307
<b>15.10.</b>	L'esecuzione .....	"	308
<b>15.10.1.</b>	Requisiti per l'esecuzione dell'appalto.....	"	308
<b>15.10.2.</b>	Direzione dei lavori e dell'esecuzione dei contratti .....	"	308
<b>15.10.3.</b>	Controllo tecnico contabile e amministrativo.....	"	309
<b>15.10.4.</b>	Collaudo e verifica di conformità .....	"	310
<b>15.10.5.</b>	Garanzie definitive .....	"	312
<b>15.10.6.</b>	Garanzie per l'esecuzione di lavori di particolare valore .....	"	315
<b>15.10.7.</b>	Subappalto .....	"	315
<b>15.10.8.</b>	Modifica dei contratti in corso di esecuzione .....	"	319
<b>15.10.9.</b>	Sospensione dell'esecuzione .....	"	322
<b>15.10.10.</b>	Risoluzione .....	"	323
<b>15.10.11.</b>	Recesso.....	"	325
<b>15.10.12.</b>	Esecuzione o completamento dei lavori, servizi o forniture nel caso di procedura di insolvenza o di impedimento alla prosecuzione dell'affidamento con l'esecutore designato ...	"	325
<b>15.10.13.</b>	Anticipazione, modalità e termini di pagamento del corrispettivo .....	"	326



<b>15.10.14.</b> Penali e premi di accelerazione .....	p. 328
<b>15.11.</b> Disposizioni particolari per alcuni contratti dei settori ordinari .....	" 328
<b>15.11.1.</b> I Contratti nel settore dei beni culturali .....	" 328
<b>15.11.1.1.</b> Disciplina comune applicabile ai contratti nel settore dei beni culturali.....	" 328
<b>15.11.1.2.</b> Contratti gratuiti e forme speciali di partenariato .....	" 329
<b>15.11.2.</b> Le procedure in caso di somma urgenza .....	" 330
<b>15.11.2.1.</b> Procedure in caso di somma urgenza e di protezione civile .....	" 330
<b>16. CONTENUTI E ATTIVAZIONE DELLA WEBAPP</b> .....	" 333
<b>16.1.</b> Contenuti della WebApp.....	" 333
<b>16.2.</b> Requisiti hardware e software .....	" 334
<b>16.3.</b> Attivazione della WebApp .....	" 334



**PRONTO  
GRAFILL**

**CLICCA per maggiori informazioni  
... e per te uno SCONTO SPECIALE**

# INTRODUZIONE

L'intera disciplina dell'affidamento e dell'esecuzione dei lavori pubblici è stata recentemente oggetto di revisione.

La bassa capacità di spesa inferiore a 7 mld/anno, non compatibile con il PNRR, nonché i lunghi tempi di realizzazione delle opere pubbliche hanno reso indispensabile procedere più snelle per l'affidamento degli appalti.

INFRASTRUTTURE, TEMPO MEDIO DI REALIZZAZIONE	
OPERA DA OLTRE 100 MILIONI	14 ANNI E MEZZO
OPERA DA 50 A 100 MILIONI	11 ANNI E MEZZO
OPERA TRA 20 E 50 MILIONI	10 ANNI E DUE MESI
OPERA INFERIORE A 100.000 EURO	QUASI 3 ANNI

Fonte: Dataroom, Corriere della Sera.

La norma, nota come *"nuovo Codice dei contratti pubblici"*, ha introdotto rilevanti innovazioni nella disciplina degli appalti di lavori pubblici, ridefinendo procedure e delineando un nuovo assetto dei compiti e delle responsabilità all'interno della pubblica amministrazione. Uno degli obiettivi perseguiti con la norma è stato quello di riorganizzare l'intera disciplina sulla base di principi uniformi e di ridurre i margini di incertezza, determinati dall'eccessivo sviluppo delle normative di settore.

Sotto questo profilo, il significato dell'operazione che ha portato all'approvazione del Codice degli appalti trascende dalle scelte di politica per assumere valore emblematico delle difficoltà insite in un così difficile processo di riorganizzazione e di razionalizzazione della normativa relativa all'edilizia pubblica.

Nel corso di un secolo e mezzo, a partire dalla legge fondamentale sui lavori pubblici del 1865, si sono susseguite norme frammentate. Negli ultimi 60 anni il recepimento delle direttive comunitarie, se da un lato ha favorito l'elaborazione di discipline di carattere più organico dall'altro, ha determinato una differenziazione tra il regime giuridico applicabile ai lavori pubblici di rilievo comunitario ovvero di importo pari o superiore alla così detta *«soglia»*, regolati dalle norme attuative delle prescrizioni comunitarie, e quello al quale erano sottoposti i lavori di importo inferiore, disciplinati da disposizioni riconducibili ad una pluralità di fonti nazionali.

Ulteriore impulso normativo è avvenuto, a partire dagli anni '80, sotto la spinta delle esigenze connesse alla lotta alla criminalità organizzata (legislazione antimafia) nell'intento di limitare forme di infiltrazione mafiosa negli appalti pubblici. A tal proposito è stato predisposto un sistema di garanzie e divieti, che ha modificato in modo notevole la disciplina relativa alla qualificazione delle imprese concorrenti e all'interdizione dalle procedure di aggiudicazione.

L'eccessiva stratificazione di fonti normative è all'origine di difficoltà interpretative ed applicative, derivanti dallo scarso coordinamento delle norme e dalla difformità delle discipline applicabili alle diverse tipologie di lavori.

L'ordinamento di settore era reso ancor più complesso dalla compresenza di una pluralità di livelli di produzione normativa e dalle difficili modalità di raccordo tra normativa comunitaria, statale e regionale.

Alla normativa statale andavano infatti ad aggiungersi le numerose leggi approvate dalle regioni, sia a statuto ordinario che a statuto speciale, nell'ambito della potestà legislativa ad esse riconosciuta nella materia dei lavori pubblici di interesse regionale.

È opinione consolidata che lo scarso livello qualitativo, i ritardi, le inadempienze e i maggiori costi che hanno caratterizzato, diffusamente, la realizzazione di opere pubbliche nel recente passato sono da attribuire non solo ai comportamenti illegittimi o alla scarsa professionalità dei diversi soggetti (amministratori, progettisti, costruttori) a vario titolo interessati, ma anche al frazionamento del processo complessivo in una distinta serie di attività settoriali, indifferenti alle rispettive compatibilità e alle reciproche esigenze di correlazione.

A ciò bisogna aggiungere una grave sottovalutazione del ruolo della programmazione e della progettazione.

La nuova legge fa obbligo alla pubblica amministrazione di formulare il programma dei lavori pubblici, da eseguire nel triennio, aggiornabile annualmente. Il programma triennale deve essere costruito a partire dall'accertamento preventivo di utilità, fattibilità, effetti indotti, tempi, costi e copertura finanziaria di ogni singola opera.

Il ruolo della programmazione è di definire, preventivamente, nei tempi e nei contenuti, le attività, gli strumenti e le modalità più idonei per la realizzazione degli interventi.

In concreto, per lungo tempo tale settore è stato lasciato senza una documentazione adeguata, ed ora, invece, il Codice degli appalti, sicuramente costituirà un punto di riferimento per tutti gli interessati, conferendo ordine ad una normativa così complessa. Ci siamo, perciò, voluti soffermare sulla specificità di situazioni, fatti, divieti, permessi, approfondimenti così di giurisprudenza attuale e passata, certi che, questo nostro impegno servirà a far nascere qualche certezza in più nel tortuoso cammino degli «*addetti ai lavori*».

I vantaggi, le facilitazioni, i cambiamenti derivanti dalla semplificazione ed unificazione delle norme in un ambito tanto variegato ed eterogeneo, potranno fugare i troppi dubbi e le incertezze esistenti nel settore edile pubblico.

Per quanto concerne la legislazione in materia di edilizia privata, la stessa non ha seguito, negli ultimi anni, uno sviluppo lineare atto a formare un'articolazione globale

# GLI ATTI AMMINISTRATIVI IN EDILIZIA PRIVATA

## 1.1. Sviluppo storico della legislazione

Fino all'entrata in vigore della Legge urbanistica n. 1150/1942 e del Codice Civile del 1942, l'edificazione doveva considerarsi sostanzialmente libera, ossia non subordinata ad alcun controllo preliminare da parte dell'autorità comunale, ad esclusione soltanto delle città dotate di piano regolatore o di Regolamento Edilizio. La predetta Legge n. 1150/1942, all'art. 31, ha imposto, a chi intendesse eseguire nuove costruzioni, ampliare o demolire quelle esistenti, l'ottenimento di una licenza edilizia, rilasciata dal Sindaco, essendo il diritto di edificare parte integrante del diritto di proprietà.

L'art. 1 della Legge n. 10/1977 ha successivamente sostituito l'art. 31 della Legge n. 1150/1942, introducendo un nuovo regime per l'edificabilità dei suoli; l'esecuzione delle opere di trasformazione urbanistica e edilizia è subordinata al rilascio, da parte del Sindaco, di una concessione edilizia onerosa, con la quale, si attua il trasferimento al proprietario dell'esercizio del diritto di trasformare urbanisticamente il suolo.

La Corte Costituzionale con Sentenza n. 5 del 30 gennaio 1980 ha affermato che il diritto di edificare continua ad inerire alla proprietà dell'immobile. La differenza tra concessione e licenza è da individuarsi solo nell'esercizio di un maggiore controllo da parte dei Comuni sull'attività urbanistica ed edilizia e nell'introduzione del contributo concessorio.

Per l'esecuzione di tutte le opere edilizie, sia di nuova costruzione che riguardanti interventi su edifici esistenti, con l'entrata in vigore della Legge n. 10/1977 si è reso necessario il rilascio della concessione edilizia. Tutto ciò ha reso estremamente lungo e difficoltoso l'iter burocratico del rilascio del titolo abilitativo e non solo per le nuove costruzioni ma anche per le normali opere di manutenzione e risanamento degli immobili esistenti.

Al fine di snellire le procedure per l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria, fu introdotto, con la legge 5 agosto 1978, n. 457 (*Norme per l'edilizia residenziale*) un nuovo tipo di titolo abilitativo denominato autorizzazione edilizia. Il predetto titolo abilitativo era rilasciato dal Sindaco, con un iter burocratico più sollecito, che si distingueva dalla concessione per essere sempre rilasciata anche in forma tacita (silenzio-assenso) e per l'assenza di uno specifico obbligo del parere della commissione edilizia comunale.

La Legge n. 94/1982 ha esteso l'ambito di applicazione dell'autorizzazione edilizia al restauro e al risanamento conservativo. L'art. 26 della Legge n. 47/1985 ha introdotto un

ulteriore titolo abilitativo che riguardava l'esecuzione delle cosiddette opere interne in edifici esistenti. La procedura consisteva nella semplice comunicazione al sindaco dell'inizio dei lavori, accompagnata da una relazione asseverata da un professionista abilitato, iscritto all'albo, che attestasse la natura delle opere e il rispetto della normativa vigente.

Il D.L. n. 88/1995, più volte reiterato e convertito nella Legge n. 662/1996, introduceva la Dichiarazione Inizio Attività, comunemente definita D.I.A., in alternativa all'autorizzazione edilizia. La D.I.A. produceva un reale snellimento delle procedure edilizie per alcuni importanti interventi edilizi, quali la manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo. La D.I.A. prevista dall'art. 2, comma 60, della Legge n. 662/1996, era una procedura più complessa rispetto alla comunicazione dell'art. 26 della Legge n. 47/1985 per quanto concerne la documentazione necessaria, essa implicava una maggiore responsabilità del cittadino e del professionista incaricato ed anche un tempo relativamente più lungo di verifica poiché, almeno inizialmente, doveva essere presentata al Comune entro il termine di 20 giorni precedenti la data fissata per l'inizio dei lavori successivamente esteso a 30 giorni precedenti la data fissata per l'inizio dei lavori.

In tale fase storica schematicamente, abbiamo i seguenti sistemi abilitativi:

- a) un regime concessorio;
- b) un regime autorizzatorio;
- c) un regime di autocertificazione.

Dal punto di vista amministrativo:

- a) l'atto concessorio è un provvedimento amministrativo con cui la P.A. conferisce al destinatario una posizione giuridica attiva che non aveva;
- b) l'atto autorizzativo è un provvedimento amministrativo con cui la P.A. rimuove un limite legale ad una posizione giuridica attiva di cui il soggetto era già titolare;
- c) l'autocertificazione è una dichiarazione sottoscritta dal cittadino che può validamente essere produttiva di effetti in sostituzione di analoghe certificazioni rilasciabili dalla P.A..

La disciplina concessoria riserva al potere pubblico ogni decisione circa la trasformazione del territorio. La concessione edilizia è un atto amministrativo irrevocabile, nel senso che il Comune non può ritirarlo. L'autorizzazione invece costituisce un regime diretto ad accertare che le opere da realizzare siano definibili come interventi legittimi e conformi alle regole tecnico-edilizie, essa rimuove un limite alle facoltà del proprietario e viene utilizzata, in genere, per i casi che non incidono sull'uso del territorio e non ne determinano sostanzialmente modificazioni.

La differenza concettuale tra la concessione edilizia e l'autorizzazione edilizia non consiste nell'onerosità, in quanto esistono concessioni onerose, ma anche concessioni gratuite; in particolare, la concessione è gratuita per interventi edilizi minori, oppure per opere di interesse pubblico o di interesse generale. È particolarmente arduo identificare un chiaro spartiacque che consenta di distinguere la concessione dall'autorizzazione, così come è complesso individuare, per la continua interpretazione delle leggi, una delimitazione concettuale tra le opere soggette a concessioni e quelle soggette ad autorizzazione.

# IL PERMESSO DI COSTRUIRE

## 2.1. Generalità

Sono legittimati a richiedere il titolo abilitativo:

- il proprietario del suolo;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di beni demaniali;
- l'usufruttuario (per interventi di restauro);
- l'enfiteuta (per la costruzione di fabbricati rurali);
- il titolare del diritto reale di abitazione;
- l'assegnatario a riscatto di alloggio economico e popolare;
- i titolari di altri diritti reali (per trasformazioni che rientrino nel loro diritto);
- l'affittuario coltivatore diretto (per le opere di conduzione del fondo);
- il conduttore di fondi urbani (per le riparazioni urgenti all'immobile locato ex art. 1577, 2° comma, Cod. Civ.);
- i destinatari di ordini delle autorità giudiziarie o amministrative che riguardino l'esecuzione di opere.

La prevalente giurisprudenza della Suprema Corte esclude la legittimazione del promissorio acquirente come anche dei meri possessori in quanto non sono titolari di diritti reali. Coloro che sono legittimati a richiedere il titolo abilitativo nel presente testo sono indicati con la locuzione: «*proprietario o altro avente titoli*».

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;

- d) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi degli artt. 136, comma 1, lett. c) e d), e 142 del Codice di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, o il ripristino di edifici, crollati o demoliti, situati nelle medesime aree, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria.

Le regioni stabiliscono, con legge, quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Le Regioni possono altresì individuare con leggi ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai suoi successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio, è irrevocabile ed oneroso. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

## 2.2. La ristrutturazione edilizia

Ai sensi dell'art. 3, lett. d) del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a:

«[...] trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1,



## L'ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

### 3.1. Generalità

Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque 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, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*), i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;
- 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;

- movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale;
- opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 m<sup>3</sup>;
- le vasche di raccolta di acque meteoriche per uso agricolo fino a un volume massimo di 50 m<sup>3</sup> di acqua per ogni ettaro di terreno coltivato.

### 3.2. La manutenzione ordinaria

Al sensi dell'art. 3, lett. a), del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., sono lavori di manutenzione ordinaria: «[...] *gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; [...]*».

«Le opere di manutenzione ordinaria consistono in tutti quei lavori di modesta entità e di ricorrente esecuzione necessari per mantenere in buono stato di conservazione e di utilizzazione gli edifici senza comportare alcun mutamento delle caratteristiche originarie. Esse riguardano, però, non solo i lavori diretti alla generica conservazione dell'edificio ma anche interventi di carattere prettamente tecnico che riguardano gli impianti tecnologici esistenti. Con riferimento agli impianti industriali sono interventi di ordinaria manutenzione quelli «intesi ad assicurare la funzionalità» dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico; sempreché tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto» (Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 16 novembre 1977, n. 1918).

## LA COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA

### 4.1. Generalità

Sono realizzabili mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata gli interventi non riconducibili all'attività edilizia libera, al permesso di costruire e alla segnalazione certificata di inizio attività. Gli interventi, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque 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, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

### 4.2. Le procedure della CILA

L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

A seguire si riportano i moduli dei soggetti coinvolti. Tali moduli sono utilizzabili anche per SCIA e CIL. Vengono poi riportati i moduli della CILA.



## LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ

### 5.1. Segnalazione Certificata Inizio Attività

Sono realizzabili mediante SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) i seguenti interventi che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

- a) interventi di manutenzione straordinaria, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti;
- b) interventi di restauro e di risanamento conservativo, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia, diversi da quelli indicati nel permesso di costruire.

Con SCIA sono realizzabili le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio, qualora sottoposto a vincolo di cui al D.Lgs. n. 42/2004, e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tale SCIA costituisce parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale o all'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/2004.

È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione dei predetti interventi, senza obbligo del pagamento del

contributo di costruzione nei casi previsti. Rientrano in tale casistica, gli interventi di manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e di risanamento conservativo.

## 5.2. La manutenzione straordinaria

Ai sensi dell'art. 3, lett. b), del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., sono interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano:

«le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;»<sup>1</sup>.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono sempre finalizzati alla conservazione ed al mantenimento del buon funzionamento dell'edificio, ma a differenza della manutenzione ordinaria, sono caratterizzati da una notevole differente consistenza e sono estesi anche agli elementi strutturali degli edifici e tuttavia possono riguardare solo parti di esso. Possono ricondursi al concetto di manutenzione straordinaria a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- rifacimento della struttura del tetto senza modifiche di sagome e quote;
- demolizione e ricostruzione dei solai senza modifica della quota di calpestio;
- demolizione e ricostruzione nonché consolidamento dei muri portanti, delle fondazioni, anche con modifiche dei materiali;

<sup>1</sup> «Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione prevista dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10 è sostituita da un'autorizzazione del sindaco ad eseguire i lavori». cfr. art. 48, comma 1, Legge n. 457/1978. La Legge n. 662/1996 dispose che per le opere di manutenzione straordinaria «venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'interessato deve presentare una denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie».

## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

### 6.1. Generalità

Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'art. 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e ss.mm.ii., con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate, al patrimonio indisponibile del Comune.

Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 28, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163.

### 6.2. Costo di costruzione e oneri di urbanizzazione

La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di Comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei Comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei Comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'art. 41-*quinquies*, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii., nonché delle leggi regionali;

- e) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia, anziché quelli di nuova costruzione;
- f) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.

Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i Comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale. Ogni cinque anni i Comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, tranne che nelle aree individuate dai Comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni che identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50%. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di



## LA FINE DEI LAVORI ESEGUITI CON SCIA, CILA E CIL

### 7.1. Generalità

La conclusione dei lavori eseguiti con SCIA, CILA e CIL, deve essere comunicata all'amministrazione comunale. Lo schema della comunicazione è stato uniformato con il recente accordo tra Governo, Regioni ed Enti locali.

A seguire si riporta il **modello di comunicazione della conclusione dei lavori eseguiti con SCIA, CILA e CIL** adottato con l'accordo tra Governo, Regioni ed Enti locali.

**MODULISTICA DI COMUNICAZIONE DELLA CONCLUSIONE DEI LAVORI ESEGUITI CON SCIA, CILA E CIL**

Al _____ Comune di _____  <input type="checkbox"/> SUAP Indirizzo _____ <input type="checkbox"/> SUE PEC / Posta elettronica _____	Pratica edilizia _____ Del [                     ] Protocollo _____  <input type="checkbox"/> COMUNICAZIONE FINE LAVORI  <div style="text-align: right; font-size: small;"><i>da compilare a cura del SUE/SUAP</i></div>
--	--

## COMUNICAZIONE FINE LAVORI

**DATI DEL TITOLARE**

*(in caso di più titolari, la sezione è ripetibile nell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI")*

Cognome e Nome	_____		
codice fiscale	[                                 ]		
nato a	_____	prov. [   ]	stato _____
nato il	[               ]		
residente in	_____	prov. [   ]	stato _____
indirizzo	_____	n. _____	C.A.P. [         ]
PEC / posta elettronica	_____		
Telefono fisso / cellulare	_____		

**DATI DELLA DITTA O SOCIETA'**

*(eventuale)*

in qualità di	_____		
della ditta / società	_____		
codice fiscale / p. IVA	[                                 ]		
Iscritta alla C.C.I.A.A. di	_____	prov. [   ]	n. [           ]

Le sezioni e le informazioni che possono variare sulla base della diversa legislazione regionale sono contrassegnate con un asterisco (\*).

## IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

### 8.1. Inquadramento normativo

La destinazione d'uso caratterizza un immobile, definendone appieno, come è evidente dal significato etimologico dell'assunto, le caratteristiche formali, tipologiche e le finalità.

Variazioni di destinazione d'uso di immobili provocano, e non potrebbe essere altrimenti, delle reali trasformazioni urbanistiche del territorio evidenti molto spesso, più per gli effetti che esse inducono al territorio stesso che non, piuttosto, per le trasformazioni esteriori spesso del tutto inapprezzabili.

Infatti è stato storicamente osservato che, specialmente nei centri storici, la mutazione della destinazione d'uso degli immobili da residenziali a terziari provoca la deportazione nelle periferie dei ceti economicamente non in grado di fronteggiare un processo di continua trasformazione di interi quartieri un tempo esclusivamente residenziali (fenomeno conosciuto come «terziarizzazione dei centri storici»).

Fino all'entrata in vigore della Legge n. 10/1977, la normativa non affrontava esplicitamente il tema del cambio di destinazione d'uso, pertanto era la giurisprudenza a fornire di volta in volta interpretazioni della Legge n. 1150/1942, valutando se gli interventi considerati, anche nel caso non vi fosse *trasformazione edilizia*, comprovassero o meno una trasformazione urbanistica tale da rendere necessaria *la licenza edilizia*.

Con la Legge n. 10/1977 fu preso in considerazione l'argomento. Essa, infatti, introdusse la necessità del rilascio di concessione edilizia per le opere di manutenzione straordinaria, per cui, nel caso di cambio di destinazione d'uso con esecuzione di opere, non vi era più alcun dubbio che occorresse concessione rilasciata dal Sindaco.

Per quanto attiene poi il cambio di destinazione d'uso senza l'effettuazione di lavori, il tema venne espressamente affrontato dalla stessa Legge n. 10/1977 nell'art. 10 (rubricato come "*Concessione relativa ad opere o impianti non destinati alla residenza*"). In esso si legge che:

«Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dal precedente art. 9, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento alla intervenuta variazione».

Veniva pertanto enunciato esplicitamente il principio che un cambio di destinazione d'uso implica, anche a distanza di tempo dall'effettuazione di lavori e quindi indipendentemente da essa, la necessità del rilascio di *concessione edilizia onerosa*. Tale principio venne in seguito confermato dalle Sezioni Unite penali della Corte di Cassazione che, con Sentenza n. 6 del 29 maggio 1982, affermava che:

«il mutamento di destinazione d'uso di un immobile, attuato in violazione delle leggi urbanistiche e senza l'assenso della pubblica Amministrazione, anche qualora non avesse comportato modifiche alle originarie strutture edilizie, costituiva un reato punibile ai sensi dell'art. 17, lett. A, della Legge n. 10/1977».

Di opposto avviso era, invece, il Consiglio di Stato – sez. IV, 27/07/1982, n. 525.

Successivamente, l'art. 31 della Legge n. 457/1978 (*Definizione degli interventi*), riportava quanto segue:

#### Art. 31

##### *Definizione degli interventi*

«1. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:  
[...]

- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;».

Il cambio di destinazione d'uso rientra pertanto nella definizione di restauro e risanamento conservativo e il titolo abilitativo all'esecuzione di tale intervento è la corrispondente autorizzazione edilizia oggi sostituita dal permesso per costruire e/o dalla segnalazione certificata inizio attività.

La Legge n. 47/1985, all'art. 25 (rubricato come "*Semplificazione delle procedure*"), tornò poi sull'argomento, affermando al comma 4 che:

«La legge regionale stabilisce, altresì, criterio e modalità cui dovranno attenersi i comuni, all'atto della predisposizione di strumenti urbanistici, per l'eventuale regolamentazione, in ambiti determinati del proprio territorio, delle destinazioni d'uso degli immobili nonché dei casi in cui per la variazione di essa sia richiesta la preventiva autorizzazione del sindaco. La mancanza di tale autorizzazione comporta

## I PARCHEGGI

### 9.1. Generalità

Il 24 marzo 1989 fu promulgata la Legge n. 122 (c.d. Tognoli), recante «*Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale*» che, nell'affrontare l'annoso problema della carenza di posti auto nei centri urbani, introdusse numerose e significative novità.

In particolare, l'art. 9, al comma 1, sancì che:

«I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti».

Il comma 2 dello stesso art. 9, esplicitamente, stabiliva che tali parcheggi pertinentziali dovessero essere oggetto non di concessione edilizia, bensì di autorizzazione gratuita. Lo stesso art. 9, al comma 4, consentiva ai Comuni di «...*prevedere nell'ambito del programma urbano dei parcheggi la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse...*».

Dal 1994 si susseguirono una serie di decreti legge mai convertiti in legge, ma reiterati più volte. Tra questi provvedimenti va ricordato il D.L. n. 475/1994 che, nel consentire il trasferimento di parcheggi a favore di soggetti, purché residenti o dimoranti nello stesso comune, anche a prescindere dalla vendita dell'unità immobiliare a cui il parcheggio era collegato, finì per dilatare il concetto di pertinenza all'intera città. In ogni caso il parcheggio doveva essere realizzato alle stesse condizioni previste nella citata legge Tognoli. Interveniva quindi in seguito una serie di decreti-legge, a partire dal D.L. n. 88/1996, reiterato più volte, senza sostanziali modifiche, fino all'ultimo D.L. n. 496/1996.

I suddetti decreti-legge introducevano delle importanti novità:

- era abrogato il comma 2 della Legge n. 122/1989, che prevedeva il rilascio di autorizzazione gratuita in luogo di concessione edilizia;
- per parcheggi nel «*lotto dei fabbricati*» e conformi allo strumento urbanistico era prevista una «*denuncia*» di inizio lavori.

In particolare, la dizione «*lotto dei fabbricati*» è stata introdotta in data 24 gennaio 1996 con il D.L. n. 30/1996, in luogo della precedente dizione «*sottosuolo dei fabbricati*». La Legge n. 662/1996 riprendeva poi il disposto dei citati decreti-legge, omettendo però di abrogare e quindi ripristinando l'autorizzazione gratuita per i parcheggi di cui alla legge Tognoli. L'art. 9 della Legge n. 122/1989 ha subito ulteriori modifiche con l'approvazione delle Leggi n. 30/1998, n. 127/1997, n. 472/1999 e con il D.P.R. n. 380/2001.

Il testo coordinato attualmente in vigore è il seguente:

#### «Art. 9

1. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché, non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. I parcheggi stessi ove i piani del traffico non siano stati redatti, potranno comunque essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui al periodo precedente.
2. L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma 1 è soggetta a segnalazione certificata di inizio attività.
3. Le deliberazioni che hanno per oggetto le opere e gli interventi di cui al comma 1 sono approvate salvo che si tratti di proprietà non condominiale dalla assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice civile. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.
4. I comuni, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta dei privati interessati o di imprese di costruzione o di società anche cooperative, possono prevedere, nell'ambito del programma urbano dei parcheggi, la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. Tale disposizione si applica anche agli interventi in fase di avvio o già avviati. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale siano previsti:
  - a) la durata della concessione del diritto di superficie per un periodo non superiore a novanta anni;
  - b) il dimensionamento dell'opera ed il piano economico-finanziario previsti per la sua realizzazione;
  - c) i tempi previsti per la progettazione esecutiva, la messa a disposizione delle aree necessarie e la esecuzione dei lavori;

## L'AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

### 10.1. Inquadramento normativo

La norma che regola ancora oggi il complesso dei controlli sanitari sulle costruzioni, è il Titolo IV del Testo Unico delle leggi sanitarie del 1934 che si occupa «*dell'igiene degli abitati urbani e rurali e delle abitazioni*» che demanda ai regolamenti locali di igiene e sanità<sup>1</sup> di stabilire norme per la «*salubrità dell'aggregato urbano e rurale e delle abitazioni*».

La normativa succitata è stata profondamente innovata dal punto di vista procedurale con l'entrata in vigore del D.P.R. n. 425 del 1994, contenente il «*Regolamento recante la disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto*». Tale norma ha abrogato il primo comma dell'art. 221 del Testo Unico del 1934 e nuovamente disciplinato il procedimento di rilascio della licenza di abitabilità.

Il sistema di controllo previsto dal testo unico del 1934 aveva considerato l'abitazione non soltanto come risultato dell'attività costruttiva, ma aveva istituito un riscontro preventivo di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie. La disciplina è rimasta praticamente immutata fino alla legge 7 agosto 1990, n. 241 di riforma del procedimento amministrativo, della quale il D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, concernente «*Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto*» costituisce applicazione.

Per quanto riguarda l'individuazione della tipologia dei beni oggetto del regolamento, l'art. 1 rinvia all'art. 220 del R.D. n. 1265/1934 denominato «*Testo Unico leggi sanitarie*» che rappresenta la normativa fondamentale.

La disciplina procedimentale stabilita dal D.P.R. n. 425 del 1994 ha mutuato la propria impostazione dall'art. 20 anzichè dall'art. 19 della Legge n. 241/1990 (*Nuove norme sul procedimento amministrativo*). Secondo tale norma l'esercizio di attività private soggette ad autorizzazioni, licenze, nulla osta, permessi, può essere intrapreso con una semplice denuncia di inizio attività quando non sia soggetta né a contingenti numerici né a valutazioni tecniche e discrezionali. Nel caso di abitabilità, si può ben ritenere che la scelta del legislatore sia stata quella di non procedere alla liberalizzazione, nel senso di sottrarre il diritto di godimento della costruzione a qualunque forma di controllo, accelerando il

<sup>1</sup> L'art. 33 (*Contenuto dei regolamenti edilizi comunali*) della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 stabilisce che la materia è di competenza dei regolamenti edilizi.

procedimento dello sportello unico. La semplificazione e l'accelerazione del procedimento è stata affidata al silenzio-assenso collegato al decorso del termine breve.

Con l'introduzione del titolo III del testo unico D.P.R. n. 380 del 2001 con segnalazione certificata viene rivoluzionata la procedura.

## 10.2. Il procedimento di segnalazione certificata

Gli interventi di nuova costruzione ovvero le opere soggette a permesso per costruire devono essere dotate di abitabilità o agibilità, di cui all'art. 221 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, come modificato dal D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425 (*Regolamento recante la disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto*).

La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di agibilità.

La mancata presentazione della segnalazione comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

- a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

La segnalazione certificata è corredata dalla seguente documentazione:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti nonché la conformità dell'opera al progetto presentato;



## ULTERIORI ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI: I VINCOLI

### 11.1. Generalità

Il rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori, sugli immobili e sulle aree, è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela degli eventuali vincoli.

Di seguito sono definiti i vincoli derivanti dalla normativa relativa alla tutela del patrimonio culturale e del paesaggio ed elencati quelli di carattere particolare con la relativa norma di riferimento e l'ente competente.

### 11.2. I vincoli sui beni culturali e sul paesaggio

#### 11.2.1. La legislazione sui beni culturali e sul paesaggio

Sull'intero territorio nazionale sono presenti circa 60.000 immobili tutelati di proprietà privata o appartenenti al patrimonio immobiliare Statale o di Enti Pubblici. Gli immobili di proprietà pubblica, e per questo tutelati per legge, sono quelli che maggiormente caratterizzano l'immagine delle belle città italiane.

Anche molti edifici cosiddetti «minori» sono tutelati per il loro interesse artistico e storico connesso al pregio di specifiche tecniche costruttive o alla presenza di particolari elementi decorativi oppure connesso a uno specifico utilizzo del territorio.

Attualmente sul territorio nazionale operano 28 Soprintendenze che esercitano i compiti di tutela, conservazione e restauro dei beni architettonici, e di tutela ambientale e paesaggistica<sup>1</sup>. Sono dislocate in 17 regioni, con esclusione delle regioni autonome Sicilia e Valle d'Aosta e delle province autonome di Trento e Bolzano.

La conservazione e la gestione dei beni culturali e ambientali è stata soggetta in Italia a un continuo processo di trasformazione in relazione ai mutamenti più generali di carattere economico, sociale e politico che hanno investito tutto il paese.

<sup>1</sup> Le Soprintendenze conservano i decreti di dichiarazione di interesse particolarmente importante relativi agli immobili presenti nel territorio di competenza. L'Istituto Centrale per il Catalogo e la Documentazione (ICCD) ha il compito di catalogare il patrimonio culturale italiano; l'Istituto Centrale per il Restauro (ICR) ha raccolto, per la realizzazione della Carta del rischio, schede su numerosi edifici. La Direzione Generale ha avviato, assieme ai due Istituti, un «Progetto di monitoraggio sullo stato di conservazione dei beni architettonici e paesaggistici oggetto di tutela, attraverso l'uso di tecnologie informatiche avanzate».

La Costituzione Italiana, all'art. 9, prevede la salvaguardia del paesaggio e dei monumenti artistici e storici prescrivendo ai pubblici poteri l'adozione degli strumenti giuridici idonei ad assicurare la tutela del patrimonio culturale della Repubblica.

Il patrimonio culturale è costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici. Sono beni culturali le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà. Sono beni paesaggistici gli immobili e le aree costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalla legge. I beni del patrimonio culturale di appartenenza pubblica sono destinati alla fruizione della collettività, compatibilmente con le esigenze di uso istituzionale e sempre che non vi ostino ragioni di tutela.

La prima legge in materia di beni culturali ed ambientali è stata la n. 2359 del 25 giugno 1865 (G.U. s.n. dell'8 luglio 1865) in merito a «*Espropriazioni per causa di utilità pubblica*».

In particolare, il primo disegno di legge sulla conservazione dei monumenti e degli oggetti d'arte è stato presentato al Parlamento nel 1868. A questa hanno fatto seguito agli inizi del '900 le prime leggi sulla conservazione dei monumenti e degli oggetti d'antichità e d'arte. La ricerca di una definizione della normativa generale procedeva di pari passo con la creazione di organismi e strutture amministrative statali preposte alla difesa e valorizzazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale che trovarono un'espressione sufficientemente chiara con l'istituzione delle sovrintendenze soltanto nel 1907.

Come è noto nel 1939 la tutela dell'ambiente veniva affidata a due leggi fondamentali: la Legge n. 1089, per le cose di interesse storico culturale, e la Legge n. 1497, per la protezione delle bellezze naturali, con il relativo Regolamento n. 1357 del 3 giugno 1940.

La Legge n. 1089 del 1 giugno 1939 (G.U. n. 184 dell'8 agosto 1939) assoggettava alla tutela le cose mobili ed immobili di interesse storico ed artistico, tra cui: ville, parchi e giardini di particolare interesse, cose che interessano la paleontologia, la preistoria e le primitive civiltà. Ai possessori di tali cose la norma disponeva che il ministro notificasse il riconoscimento del loro interesse particolare in forma amministrativa. I proprietari, possessori e detentori, a qualsiasi titolo, delle cose mobili o immobili assoggettate al vincolo di cui alla Legge n. 1089/1939 avevano l'obbligo di sottoporre alla Soprintendenza competente i progetti delle opere che intendevano eseguire al fine di ottenere la preventiva approvazione.

La Legge n. 1497 del 29 giugno 1939 (G.U. n. 241 del 14 ottobre 1939) introduceva il principio di protezione delle bellezze naturali e l'art. 1 individuava le bellezze naturali distinguendole in individuali e d'insieme. Le prime sono le ville, i giardini, i parchi che, pur non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose di interesse storico-artistico, hanno una bellezza non comune, le seconde sono i complessi di cose immobili che compongono un insieme oggettivo avente valore estetico e tradizionale.

In particolare per gli immobili soggetti a tale vincolo, l'art. 7 stabiliva che:

«I proprietari, possessori o detentori, a qualsiasi titolo, dell'immobile, il quale sia stato oggetto di notificata dichiarazione o sia stato compreso nei pubblicati elenchi

## GLI ATTI AMMINISTRATIVI IN EDILIZIA PUBBLICA

### 12.1. Sviluppo storico della normativa in materia di lavori pubblici

Complessa è la ricognizione delle normative antecedenti il Codice degli appalti. Prima dell'approvazione della legge quadro denominata «*Merloni*», la disciplina in materia di aggiudicazione ed esecuzione dei lavori pubblici risultava frammentata in numerose disposizioni legislative e regolamentari. Ripercorrendo l'evoluzione della produzione normativa, occorre innanzitutto considerare che gli atti recanti discipline di carattere compiuto ed organico risalgono ad un'epoca remota. In primo luogo, la legge fondamentale sui lavori pubblici riportata nella legge 20 marzo 1865, n. 2248 e modificata dalla Legge n. 294 del 1893. Nei primi decenni del XX secolo venivano approvate varie disposizioni per l'esecuzione di opere dello Stato e degli enti locali, tra i quali il R.D. 8 febbraio 1923, n. 422, più volte modificato, con atti successivi, tra i quali il R.D. 28 agosto 1924, n. 1396, convertito dalla Legge n. 1013 del 1926. Con la legge 24 giugno 1929, n. 1137 venivano introdotte le concessioni di opere pubbliche.

Tra le normative di carattere tecnico-regolamentare, particolare importanza assumono il D.M. 29 maggio 1895, contenente le norme per la compilazione dei progetti di opere dello Stato, e il R.D. 25 maggio 1895, n. 350, che approva, per le opere pubbliche, il regolamento per la direzione, la contabilità e il collaudo dei lavori.

Dagli anni '50 in poi sono state introdotte altre normative tra le quali si ricorda la legge 10 febbraio 1962, n. 57, che ha previsto l'istituzione dell'Albo nazionale dei costruttori, nel quale sono iscritte le imprese che realizzano lavori pubblici. La stessa Legge n. 57/1962 è stata oggetto di numerose modifiche ed integrazioni, introdotte per lo più dalla «*legislazione antimafia*». Si evidenziano anche il capitolato generale d'appalto per le opere di competenza del Ministero dei lavori pubblici, approvato con il D.P.R. 16 luglio 1962, n. 1063, e il D.P.R. 6 novembre 1962, n. 1930, con il quale è stato approvato il regolamento per lo svolgimento dei concorsi di progettazione relativi alle medesime opere. L'affidamento dei lavori pubblici mediante licitazione privata è stata introdotta dalla Legge n. 14 del 1973.

A partire dalla metà degli anni '60, la produzione legislativa si caratterizza per una maggiore frammentarietà e disorganicità degli interventi: ha inizio in quegli anni il filone delle leggi che modificano, in modo chirurgico, la disciplina di singoli istituti, amplificando la confusione del quadro normativo.

Un impulso alla riorganizzazione del tessuto normativo è stato impresso, sul finire degli anni 70, dal processo di recepimento delle direttive comunitarie. La prima direttiva, volta al riavvicinamento delle legislazioni nazionali in materia di aggiudicazione degli appalti di lavori pubblici, la direttiva 71 del 305 del CEE, è stata recepita nell'ordinamento italiano soltanto nel 1977, con la Legge n. 584, modificata, in parte, con il D.P.R. n. 487/1982. Il processo di trasposizione della normativa comunitaria nell'ordinamento interno è quindi proseguito con il D.Lgs. n. 406 del 1991, che ha dato attuazione alla direttiva 89 del 440 del CEE.

Ulteriore processo di modifica normativa si è attuato per effetto delle misure di prevenzione. In tale filone si inserisce la legge 19 marzo 1990, n. 55, recante «*Nuove disposizioni per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre forme di manifestazioni di pericolosità sociale*», che ha dettato norme volte a garantire la trasparenza delle procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici. In attuazione della legge, è stato emanato il D.P.C.M. 10 gennaio 1991, n. 55, relativo al cosiddetto «bando tipo», volto ad uniformare i comportamenti delle amministrazioni appaltanti nella predisposizione dei bandi di gara e nella determinazione dei requisiti richiesti alle imprese concorrenti.

Infine, negli anni più recenti sono stati adottati interventi incisivi, sebbene ancora parziali, determinati dalle necessità di contenimento della spesa pubblica. Si intende far riferimento ad alcune significative disposizioni adottate ancor prima dell'approvazione della Legge quadro n. 109 del 1994, che hanno modificato la disciplina di determinati istituti. È particolarmente indicativo il caso del regime della «*revisione dei prezzi*» d'appalto, già dettato dall'art. 33 della Legge n. 41 del 1986, che è stato completamente razionalizzato nel 1992.

Il 13 gennaio 1994 è stata approvata definitivamente dal Parlamento la «*Legge quadro in materia di lavori pubblici*» (Legge n. 109/1994, cosiddetta *Legge Merloni*). La legge enuncia indirizzi e principi uniformi ai quali si ispira l'attività amministrativa nel settore degli appalti e definisce una nuova disciplina della materia, estesa all'intero ciclo di realizzazione delle opere pubbliche. La legge opera un'ampia *delegificazione* nel settore dei lavori pubblici, dettando le norme regolatrici della materia e riservando al Governo la compiuta regolamentazione di vasti ambiti di intervento normativo. L'art. 3 riporta che, nell'esercizio della potestà regolamentare ad esso attribuita, il Governo adotti, *entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge*, un regolamento, contenente una completa disciplina dei diversi istituti, ad integrazione e specificazione delle norme regolatrici e dei principi enunciati dalla legge quadro. Con effetto dall'entrata in vigore del regolamento, saranno infatti abrogati gli atti normativi in vigore che disciplinano la medesima materia, ad eccezione delle norme della legislazione antimafia.

La legge di riforma in materia di lavori pubblici e il suo Regolamento di attuazione, entrato in vigore il 28 luglio 2000, hanno profondamente cambiato impostazione e comportamenti dell'Ente Locale chiamato a riorganizzarsi per svolgere con efficienza e con la necessaria tempestività, le attività di promozione, coordinamento, indirizzo e controllo per una corretta gestione dei processi attuativi relativi a un'opera pubblica.

# I PROVVEDIMENTI ABILITATIVI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE

## 13.1. Generalità

La realizzazione di un'opera pubblica necessita di titolo abilitativo; l'iter varia a seconda che vi sia o meno compatibilità con lo strumento urbanistico:

- opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, conformi allo strumento urbanistico, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 42 (rubricato "Verifica della progettazione") del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36<sup>1</sup>;
- opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 e successive modificazioni;
- opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (*Testo unico sull'ordinamento degli enti locali*).

## 13.2. Opera pubblica compatibile con lo strumento urbanistico

Per le opere pubbliche dei comuni, ove vi sia compatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti, prima dell'entrata in vigore del D.P.R. n. 380/2001 la norma (Legge n. 662/1996) prevedeva che la deliberazione di C.C. «[...] con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia [...]».

La normativa vigente esclude la procedura classica dei titoli abilitativi per gli interventi di opere pubbliche comunali deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36. A tal proposito, l'art. 34 dell'allegato I.7 recita:

<sup>1</sup> D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, recante «Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici» (G.U. n. 77 del 31/03/2023, S.O. n. 12/L).

## «Art. 34

*Verifica preventiva della progettazione*

1. Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 42 del codice, la verifica è finalizzata ad accertare la conformità della soluzione progettuale prescelta alle specifiche disposizioni funzionali, prestazionali, normative e tecniche contenute negli elaborati progettuali dei livelli già approvati.
2. L'attività di verifica è effettuata dai seguenti soggetti:
  - a) per i lavori di importo pari o superiore a 20 milioni di euro, e, in caso di appalto integrato, per i lavori di importo pari o superiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), del codice, da organismi di controllo accreditati ai sensi della norma europea UNI CEI EN ISO/IEC 17020;
  - b) per i lavori di importo inferiore a 20 milioni di euro e fino alla soglia di cui all'articolo 14 del codice, dai soggetti di cui alla lettera a) del presente comma e di cui all'articolo 66 del codice, che dispongano di un sistema interno di controllo della qualità, o dalla stazione appaltante nel caso in cui disponga di un sistema interno di controllo di qualità;
  - c) per i lavori di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 14 del codice e fino a 1 milione di euro, dagli uffici tecnici delle stazioni appaltanti ove il progetto sia stato redatto da progettisti esterni o le stesse stazioni appaltanti dispongano di un sistema interno di controllo di qualità ove il progetto sia stato redatto da progettisti interni;
  - d) per i lavori di importo inferiore a 1 milione di euro, dal responsabile unico del progetto, anche avvalendosi della struttura di cui all'articolo 15, comma 6, del codice.
3. Lo svolgimento dell'attività di verifica è incompatibile con lo svolgimento, per il medesimo progetto, dell'attività di progettazione, del coordinamento della sicurezza della stessa, della direzione lavori e del collaudo.
4. La validazione del progetto posto a base di gara è l'atto formale che riporta gli esiti della verifica. La validazione è sottoscritta dal RUP e fa preciso riferimento al rapporto conclusivo del soggetto preposto alla verifica e alle eventuali controdeduzioni del progettista. Il bando e la lettera di invito per l'affidamento dei lavori devono contenere gli estremi dell'avvenuta validazione del progetto posto a base di gara.
5. Nei casi di contratti aventi a oggetto la progettazione e l'esecuzione dei lavori, il progetto esecutivo presentato dall'affidatario è soggetto, prima dell'approvazione, all'attività di verifica.»

**13.3. Opera pubblica non compatibile con lo strumento urbanistico**

Nel caso non vi sia compatibilità con lo strumento urbanistico il legislatore prevede tre casi distinti, che di seguito si illustrano:

## LA FINANZA DI PROGETTO

### 14.1. Sviluppo storico della legislazione

*Project financing* è una locuzione evocata in tutti quei casi in cui mancano le risorse pubbliche per la realizzazione di opere pubbliche.

Il *project financing*, la cui traduzione letterale è finanza di progetto, è una forma di finanziamento tramite la quale le pubbliche amministrazioni possono, infatti, ricorrere a capitali privati per la realizzazione di progetti e opere ad uso pubblico. Le spese per la realizzazione di un'opera pubblica possono essere sostenute totalmente o parzialmente da privati. La finanza di progetto viene introdotta nel nostro ordinamento giuridico con la Legge n. 415 del 18 novembre 1998 (art. 37-bis), emanata a parziale riforma della legge quadro in materia di lavori pubblici n.109/1994, più nota come legge Merloni. La norma riprende un metodo anglosassone anche se una primitiva forma di *project financing* viene avviata in Italia nel secondo dopoguerra con la realizzazione della rete autostradale da parte della società autostrade (concessionario). Il pedaggio, in questo caso, rappresenta l'introito dell'imprenditore a fronte degli investimenti conseguiti.

I vantaggi di questa collaborazione tra pubblico e privato sono reciproci. Le pubbliche amministrazioni possono portare a compimento interventi importanti non consentiti dalle disponibilità finanziarie. L'investitore privato ottiene la concessione per la redditività dell'opera realizzata. La costruzione dell'opera può avvenire solo dopo l'analisi svolta da istituti di credito che prende in esame la capacità del progetto di essere redditizio. Sono oggetto di valutazione i costi di costruzione e gli introiti legati al bacino di utenza dell'opera.

Con l'entrata in vigore del Codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, ossia il D.Lgs. n. 163/2006, come modificato del D.Lgs. n. 152/2008, l'argomento è trattato dall'articolo denominato «*finanza di progetto*», ossia l'art. 153. In precedenza, l'art. 37-bis della Legge n.109/1994 ha introdotto nel nostro ordinamento, semplicemente, la possibilità per un operatore privato, definito come promotore, di proporre e realizzare opere pubbliche.

La prima stesura del Codice dei contratti pubblici prevedeva una normativa che è stata quasi completamente abrogata dal D.Lgs. n. 152/2008, denominato «*terzo decreto correttivo al Codice*».

Il titolo IV del Codice dei contratti pubblici del 2023 denominato «*La finanza di progetto*» affronta dall'art. 193 il tema delle procedure di affidamento e delle società di scopo.

## 14.2. Le procedure del Codice degli appalti del 2016

Il D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 così come implementato e coordinato con il D.Lgs. 19 aprile 2017, n. 56, dedica al *project financing* gli artt. 183 e seguenti, prevedendo numerose differenze rispetto al previgente art. 153 del D.Lgs. n. 163/2006. La norma del 2016 dispone che per la realizzazione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità inseriti negli strumenti di programmazione formalmente approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente «*le amministrazioni aggiudicatrici possono, in alternativa all'affidamento mediante concessione ai sensi della parte III, affidare una concessione ponendo a base di gara il progetto di fattibilità, mediante pubblicazione di un bando finalizzato alla presentazione di offerte che contemplino l'utilizzo di risorse totalmente o parzialmente a carico dei soggetti proponenti*».

Il bando di gara è pubblicato, ponendo a base di gara il progetto di fattibilità predisposto dall'amministrazione aggiudicatrice. Il progetto di fattibilità da porre a base di gara è redatto dal personale delle amministrazioni aggiudicatrici in possesso dei requisiti soggettivi necessari per la sua predisposizione in funzione delle diverse professionalità coinvolte nell'approccio multidisciplinare proprio del progetto di fattibilità. In caso di carenza in organico di personale idoneamente qualificato, le amministrazioni aggiudicatrici possono affidare la redazione del progetto di fattibilità a soggetti esterni, individuati con le procedure previste dal Codice degli appalti. Gli oneri connessi all'affidamento di attività a soggetti esterni possono essere ricompresi nel quadro economico dell'opera.

Le amministrazioni aggiudicatrici valutano le offerte presentate con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

L'esame delle proposte è esteso agli aspetti relativi alla qualità del progetto definitivo presentato, al valore economico e finanziario del piano e al contenuto della bozza di convenzione. Per quanto concerne le strutture dedicate alla nautica da diporto, l'esame e la valutazione delle proposte sono svolti anche con riferimento alla maggiore idoneità dell'iniziativa prescelta a soddisfare in via combinata gli interessi pubblici alla valorizzazione turistica ed economica dell'area interessata, alla tutela del paesaggio e dell'ambiente e alla sicurezza della navigazione.

Il bando indica i criteri, secondo l'ordine di importanza loro attribuita, in base ai quali si procede alla valutazione comparativa tra le diverse proposte. La pubblicazione del bando, nel caso di strutture destinate alla nautica da diporto, esaurisce gli oneri di pubblicità previsti per il rilascio della concessione demaniale marittima.

Il disciplinare di gara, richiamato espressamente nel bando, indica, in particolare, l'ubicazione e la descrizione dell'intervento da realizzare, la destinazione urbanistica, la consistenza, le tipologie del servizio da gestire, in modo da consentire che le proposte siano presentate secondo presupposti omogenei.

Alla procedura sono ammessi solo i soggetti in possesso dei requisiti per i concessionari, anche associando o consorziando altri soggetti, ferma restando l'assenza dei motivi di esclusione.



## PROCEDURE PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI APPALTI PUBBLICI. IL NUOVO CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI

### 15.1. Generalità

Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti perseguono il risultato dell'affidamento del contratto e della sua esecuzione con la massima tempestività e il migliore rapporto possibile tra qualità e prezzo, nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza e concorrenza.

Nell'ambito delle attività svolte nelle fasi di programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione dei contratti, ai fini della responsabilità amministrativa costituisce colpa grave la violazione di norme di diritto e degli auto-vincoli amministrativi, nonché la palese violazione di regole di prudenza, perizia e diligenza e l'omissione delle cautele, verifiche ed informazioni preventive normalmente richieste nell'attività amministrativa, in quanto esigibili nei confronti dell'agente pubblico in base alle specifiche competenze e in relazione al caso concreto. Non costituisce colpa grave la violazione o l'omissione determinata dal riferimento a indirizzi giurisprudenziali prevalenti o a pareri delle autorità competenti.

Le prestazioni d'opera intellettuale non possono essere rese dai professionisti gratuitamente, salvo che in casi eccezionali e previa adeguata motivazione. Salvo i predetti casi eccezionali, la pubblica amministrazione garantisce comunque l'applicazione del principio dell'equo compenso.

La normativa di riferimento dal 1° aprile 2023 è il D.Lgs. n. 36/2023, a cui si rimanda per approfondimenti e dettagli sulle casistiche. Le disposizioni del Codice e degli allegati acquistano efficacia dal 1° luglio 2023.

### 15.2. Il responsabile unico e le fasi dell'affidamento

#### 15.2.1. Ambito di applicazione del Codice dei contratti pubblici

Le disposizioni del Codice si applicano ai contratti di appalto e di concessione.

Le disposizioni del Codice non si applicano ai contratti esclusi, ai contratti attivi e ai contratti a titolo gratuito, anche qualora essi offrano opportunità di guadagno economico, anche indiretto. Le disposizioni del Codice non si applicano ai contratti di società e alle operazioni straordinarie che non comportino nuovi affidamenti di lavori, servizi e forniture. Restano ferme le disposizioni del testo unico in materia di società a partecipazione

pubblica, di cui al D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175, in materia di scelta del socio privato e di cessione di quote o di azioni.

Con regolamento del Ministro degli affari esteri e della cooperazione internazionale, adottato ai sensi dell'art. 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, sentita l'Autorità nazionale anticorruzione (ANAC), sono disciplinate, le procedure di scelta del contraente e l'esecuzione del contratto da svolgersi all'estero, tenuto conto dei principi fondamentali del presente Codice e delle procedure applicate dall'Unione europea e dalle organizzazioni internazionali di cui l'Italia è parte. Resta ferma l'applicazione del Codice alle procedure di affidamento svolte in Italia.

Le disposizioni del Codice si applicano, altresì, all'aggiudicazione dei lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'art. 16, comma 2, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'art. 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione.

### **15.2.2. Soglie di rilevanza europea e metodi di calcolo dell'importo stimato degli appalti. Disciplina dei contratti misti**

Per l'applicazione del Codice le soglie di rilevanza europea sono:

- a) euro 5.382.000 per gli appalti pubblici di lavori e per le concessioni;
- b) euro 140.000 per gli appalti pubblici di forniture, di servizi e per i concorsi pubblici di progettazione aggiudicati dalle stazioni appaltanti che sono autorità governative centrali;
- c) euro 215.000 per gli appalti pubblici di forniture, di servizi e per i concorsi pubblici di progettazione aggiudicati da stazioni appaltanti sub-centrali;
- d) euro 750.000 per gli appalti di servizi sociali e assimilati.

Nei settori speciali le soglie di rilevanza europea sono:

- a) euro 5.382.000 per gli appalti di lavori;
- b) euro 431.000 per gli appalti di forniture, di servizi e per i concorsi pubblici di progettazione;
- c) euro 1.000.000 per i contratti di servizi, per i servizi sociali e assimilati.

Il calcolo dell'importo stimato di un appalto pubblico di lavori, servizi e forniture è basato sull'importo totale pagabile, al netto dell'imposta sul valore aggiunto (IVA), valutato dalla stazione appaltante.

Il calcolo tiene conto dell'importo massimo stimato, ivi compresa qualsiasi forma di eventuali opzioni o rinnovi del contratto esplicitamente stabiliti nei documenti di gara. Quando la stazione appaltante prevede premi o pagamenti per i candidati o gli offerenti, ne tiene conto nel calcolo dell'importo stimato dell'appalto.

La scelta del metodo per il calcolo dell'importo stimato di un appalto o concessione non può essere fatta per evitare l'applicazione delle disposizioni del Codice relative

## CONTENUTI E ATTIVAZIONE DELLA WEBAPP

### 16.1. Contenuti della WebApp

La WebApp inclusa gestisce le seguenti utilità:

- **Speciale "Testo Unico Edilizia"** che tratta i principali concetti chiave sull'argomento (accertamento di conformità, condono edilizio, permesso di costruire in sanatoria, demolizione delle opere abusive, strumenti di semplificazione e tanto altro) e consente l'accesso ai seguenti contenuti:
  - Norme nazionali e regionali;
  - Giurisprudenza del TAR;
  - Giurisprudenza del Consiglio di Stato;
  - Giurisprudenza della Corte di Cassazione;
  - Giurisprudenza della Corte Costituzionale;
  - Documenti utili.
- **Speciale "Codice Appalti"** che tratta i principali argomenti in materia di codice dei contratti (offrendo anche un quadro normativo completo e aggiornato) e consente all'utente di consultare le seguenti sezioni:
  - Normativa europea e nazionale;
  - Linee guida in vigore e provvedimenti ANAC;
  - Pareri del Consiglio di Stato;
  - Giurisprudenza in materia di appalti pubblici.
- **Modulistica relativa alle procedure edilizie:**
  - Modulistica per la comunicazione d'inizio dei lavori;
  - Modulistica della CILA;
  - Modulistica della SCIA;
  - Modulistica della SCIA alternativa al permesso di costruire;
  - Modulistica di comunicazione della conclusione dei lavori eseguiti con SCIA, CILA e CIL;
  - Modulistica di segnalazione certificata per l'agibilità.
- **Schemi degli atti amministrativi del settore edile:**
  - Istanza di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 380/2001;
  - Scheda tecnica - Proposta di provvedimento;

- Richiesta di permesso di costruire;
  - Tabelle informative nei cantieri di lavoro - Schema tipo;
  - Permesso di costruire - Comunicazione di Inizio Lavori;
  - Permesso di costruire - Comunicazione di Fine Lavori;
  - Permesso di costruire - Istanza di proroga del termine di inizio/fine lavori;
  - Schema-tipo Convenzione Legge Parcheggio;
  - Bando di gara per l'assegnazione del sottosuolo di aree pubbliche;
  - Facsimile istanza di autorizzazione paesaggistica con "procedimento semplificato" (All. C del D.P.R. n. 31/2017);
  - Relazione paesaggistica semplificata (All. D del D.P.R. n. 31/2017);
  - Schema richiesta di nulla osta per il rilascio di concessione edilizia in deroga;
  - Schema delibera permesso di costruire in variante;
  - Schema permesso di costruire in variante con l'accordo di programma.
- **Glossario** dei termini più ricorrenti sull'argomento.

### 16.2. Requisiti hardware e software

- Dispositivi con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android;
- Accesso ad internet e browser web con Javascript attivo;
- Software per gestire documenti PDF e Office.

### 16.3. Attivazione della WebApp

- Collegarsi al seguente indirizzo internet:

[https://www.grafill.it/pass/0383\\_0.php](https://www.grafill.it/pass/0383_0.php)

- Inserire i codici **[A]** e **[B]** presenti nell'ultima pagina del libro e cliccare sul pulsante **[Continua]**;
- Accedere al **Profilo utente Grafill** oppure crearne uno su **www.grafill.it**;
- Cliccare sul pulsante **[G-CLOUD]**;
- Cliccare sul pulsante **[Vai alla WebApp]** a fianco del prodotto acquistato;
- Fare il *login* usando le stesse credenziali di accesso al **Profilo utente Grafill**;
- Per **accedere alla WebApp** cliccare sulla copertina del libro presente nello scaffale **Le mie App**.

