

SEMINARIO CONGIUNTO ARCHITETTI-NOTAI  
IN MATERIA URBANISTICA

UN PERCORSO COMUNE VERSO  
LA "RELAZIONE TECNICA INTEGRATA"



## ACQUISIZIONE DOCUMENTI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI

L'Accesso agli atti e la ricerca delle pratiche edilizie

L.241/90 e s.m.i., Nuove norme sul procedimento amministrativo;

D.P.R. 12 aprile 2006 n. 184 Regolamento recante disciplina in materia di accesso ai documenti amministrativi

Regolamenti Comunali approvati con le rispettive Delibere Consiliari

## **FASE di ARRIVO DELL'ISTANZA**

Richiesta di accesso formale a documenti amministrativi per esame e/o estrazione di copie ai sensi della L. 241/90 integrata e modificata dalla L.15/05 e del D.P.R. 12 aprile 2006 n. 184.

dati identificativi del soggetto che fa istanza  
titolo rappresentativo (proprietario, tecnico incaricato, ...)  
richiesta (per nominativo, oggetto, n.pratica, datazione, ...)  
visione o copia  
motivazione della richiesta  
eventuali deleghe al ritiro e/o alla visione degli atti richiesti.

Dichiarazione ai sensi dell'art.3 DPR 184/06 (in presenza di soggetti controinteressati l'Ente, è tenuto a dare comunicazione della presente richiesta agli stessi i quali possono proporre motivata opposizione entro dieci giorni)

Versamento diritti di segreteria versate presso la Tesoreria Comunale

Modalità di ritiro

# **Cosa richiedere per la conformità urbanistico-edilizia**

## **Provvedimenti anteriori al 1° settembre 1967**

Licenza edilizia, Varianti, fine lavori, altri titoli autorizzativi

## **Provvedimenti edilizi successivi al 1° settembre 1967**

Permesso di costruire, Concessione Edilizia, Licenza edilizia, Autorizzazione Edilizia, Comunicazione ex art. 26 l. n. 47/1985, Fine lavori, Varianti , DIA, SCIA, CIL

Condoni edilizi Legge 47/1985, Legge 724/1994 , Legge 326/2003

Concessione edilizia in sanatoria, Accertamento di conformità in Sanatoria ovvero Permesso di costruire in sanatoria

Agibilità - Abitabilità

## **Altre Verifiche**

immobile di interesse storico artistico e/o sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 (parte II e/o III del Codice);

Presenza di convenzione urbanistica, inerente obblighi per la realizzazione di opere pubbliche;

Presenza di convenzioni di attuazione di Piano di Edilizia Economico Popolare ( P.E.E.P.) ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865 o a i sensi degli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 ( Legge Bucalossi ) o dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ( edilizia convenzionata) o degli articoli corrispondenti previsti dalle leggi Regionali;

## FASE DI USCITA - PROVVEDIMENTO

### IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DI ACCESSO – **compiti**

**controlla** la richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi presentata ai sensi del DPR 184/06;  
**verifica** che non sono stati individuati controinteressati;

se sono stati individuati controinteressati identificati si accerta che siano stati informati ai sensi dell'art. 3 del DPR 184/06 e che gli stessi hanno/non hanno presentato motivata opposizione alla richiesta di accesso nel termine di dieci giorni dalla ricezione della comunicazione;

ACCOGLIE la richiesta di accesso, specificando modalità e termini

ACCOGLIE la richiesta di accesso LIMITATAMENTE ad alcuni DOCUMENTI specificando le motivazioni per le quali non sia possibile l'accesso

DIFFERISCE L'ACCESSO indicando la durata, ai sensi dell'art. 9 del DPR 184/06 per le specificando le motivazioni

RIFIUTA L'ACCESSO ai sensi dell'art. 9 comma 1 specificando le motivazioni

In caso di diniego, di limitazione o di differimento dell'esercizio del diritto di accesso, il cittadino ha sia la possibilità di diretta impugnazione del provvedimento davanti al TAR mediante ricorso entro 30 giorni,(art. 25, comma 5, L. 241/90), che la possibilità di chiedere al Difensore Civico competente per ambito territoriale, che sia riesaminata la determinazione adottata dall'Amministrazione comunale (art. 25, comma 4, L. 241/90).

### **Aspetti tecnici**

La pubblica amministrazione non è tenuta ad elaborare dati in suo possesso al fine di soddisfare le richieste di accesso (art.2) del DPR 184/06

### **Aspetti logistici legati al periodo emergenziale**

I documenti sui quali è consentito l'accesso non possono essere asportati dal luogo presso cui sono dati in visione, o comunque alterati in qualsiasi modo (art.7) del DPR 184/06

## **ACQUISIZIONE DOCUMENTI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI**

**Il Certificato di destinazione urbanistica,**  
art. 30 del D.P.R. 6.06.2001 n° 380 (ex art.18 L.47/85)

**dati identificativi** del soggetto che fa istanza

titolo rappresentativo (proprietario, tecnico incaricato, ...)

modello di assolvimento del bollo

diritti di segreteria

### **motivazione**

- per atti pubblici (compravendita, divisione, ecc...)
- successione...(eventuale richiesta specifica alla data della morte del de cuius).

### **identificazione catastale**

Catasto Terreni o Fabbricati, Foglio, mappale e superficie

## **Contenuti del Certificato di Destinazione Urbanistica**

- il certificato è un provvedimento amministrativo (data di rilascio, protocollo, sotto-scrizione), il contenuto minimo, ossia la corrispondenza dell'area cui esso si riferisce al terreno oggetto di contrattazione, nonché l'indicazione della sua **destinazione urbanistica**, con o senza il riferimento della norma di piano correlata
- viene certificata la destinazione urbanistica del Regolamento Urbanistico o Piano Operativo vigente **alla data del rilascio**, all'interno delle premesse del provvedimento viene indicata la fotografia degli strumenti urbanistici vigenti.
- il CDU conserva validità di **un anno** dalla data del rilascio, se non sono intervenute nel frattempo modificazioni agli strumenti urbanistici, anche per effetto di misure di salvaguardia.

## **Il CDU può riportare la presenza di vincoli sovraordinati**

### **Beni sottoposti a vincoli paesaggistico-ambientali e salvaguardie**

Approvazione del PIT, piano di indirizzo territoriale a valenza paesaggistica, approvato dal Consiglio Regionale il 27 marzo 2015 con Delibera consiliare n. 37

La verifica della documentazione amministrativa può essere coadiuvata da

## **L.120/2020 - DECRETO SEMPLIFICAZIONI: MODIFICHE AL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA n.380/2001**

**Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili**, art.9 bis, inserimento del comma 1-bis  
**Agibilità**, art.24, inserimento del comma del comma 7-bis  
**Tolleranze costruttive**, nuovo inserimento art.34 bis

**Art. 9-bis.** Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal **titolo abilitativo** che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello **desumibile** dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un **principio di prova del titolo abilitativo** del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020)

## Art. 24 (L) – Agibilità

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.
2. 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 cui al comma 1.
3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.
4. 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.
5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 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 cui al comma 1;
  - b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
  - c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
  - d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
  - e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.
6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.
7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

**7-bis. La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.**

**(comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera n), della legge n. 120 del 2020)**



## L.120/2020 - DECRETO SEMPLIFICAZIONI: MODIFICHE AL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA n.380/2001:

### **Tolleranze costruttive**, nuovo inserimento art.34 bis

(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)

1. Il mancato rispetto dell'**altezza**, dei **distacchi**, della **cubatura**, della **superficie coperta** e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del **2 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre **tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne**, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

3. Le **tolleranze esecutive** di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.