



COMUNE DI CALDONAZZO

Ufficio Tecnico

Piazza Municipio nr. 1

38052 CALDONAZZO TN

NOTE ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

(art. 83 e art. 91 bis della L.P. 22/1991 e successive modifiche ed integrazioni)

Premessa

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

Presentazione della DIA

Ambito di applicazione: la presentazione della DIA è obbligatoria per gli interventi elencati dall'art. 83 LP 22/91; non può essere presentata in alternativa la domanda di concessione edilizia.

Soggetto legittimato: Può presentare la denuncia di inizio attività il proprietario ovvero chi abbia altro idoneo titolo. (art. 91 bis LP 22/91) [LINK A MOD. 4715 Allegato_A](#)

Termini per l'inizio dei lavori: il nuovo art. 91 bis distingue tre categorie di interventi (vedi tabella riassuntiva allegata) fissando il termine di inizio lavori come segue:

- per gli interventi elencati all'art. 91 bis, comma 2, lettera a): l'inizio dei lavori può essere fissato decorsi 30 gg. dalla data di presentazione della DIA; [LINK A MOD. 4715 D Dia_30](#)
- per gli interventi elencati all'art. 91 bis, comma 2, lettera b): l'inizio dei lavori può essere fissato decorsi 15 gg. dalla data di presentazione della DIA; [LINK A MOD. 4715 C Dia_15](#)
[LINK A MOD. 4715 B Dia_OI](#)
- per gli interventi elencati all'art. 91 bis, comma 2, lettera c) e comma 3: l'inizio dei lavori può essere fissato il giorno successivo alla data di presentazione della DIA. [LINK A MOD. 4715 A Dia_0](#)

Documentazione da allegare alla DIA:

- documentazione tecnica prevista dal Regolamento Edilizio Comunale;
- autorizzazioni di cui all'art. 88, commi 4, 4bis, 5, LP 22/91;
- relazione dettagliata firmata dal progettista e indicante il direttore lavori che assevera:
 - o la conformità delle opere agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi vigenti e l'assenza di contrasto con quelli adottati
 - o il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie
 - o l'eventuale subordinazione dell'intervento ai vincoli indicati dall'art. 88 e l'avvenuto rilascio di tutti i prescritti atti autorizzativi.

La relazione non necessita della firma se si tratta di opere interne indicate all'art. 83, comma 1, lettera p) e siano garantiti i requisiti previsti dall'art. 29 LP 22/91 e dal Regolamento Edilizio Comunale.

N.B. l'inizio lavori deve essere comunicato all'amministrazione sull'apposito modulo, con allegata tutta la documentazione prescritta dalla normativa vigente (certificazione di regolarità contributiva ai sensi della D. lgs. 276/2003 "cd. Legge Biagi",)

Compiti di controllo dell'amministrazione comunale

Entro il termine di 30 ovvero 15 gg. dalla presentazione della DIA, il comune è tenuto a:

- verificare la completezza della documentazione allegata alla DIA;
- accertare che l'intervento rientri fra quelli elencati all'art. 83 LP 22/91;
- verificare l'avvenuto versamento del contributo di concessione se dovuto, e l'esattezza del suo importo;

- nel caso di interventi di restauro, risanamento conservativo, opere di demolizione, di ristrutturazione e sostituzione edilizia (lett. e) ed e bis), del comma 1, dell'art. 83) relativi ad insediamenti storici, verificare **obbligatoriamente anche il contenuto** della relazione; per gli interventi diversi da quelli sopra indicati, la **verifica della relazione è facoltativa**.

Nel caso venga **riscontrata la mancanza** di una o più delle condizioni stabilite dalla legge il comune:

- **notifica** agli interessati l'**ordine** di non effettuare le opere denunciate, e dichiara **sospeso il termine di inizio** dei lavori in attesa delle eventuali integrazioni;
- se ne ricorrono i presupposti, provvede alla **comunicazione di cui all'art. 120 bis**, comma 2, all'ordine professionale per dichiarazioni del progettista non veritiere nonché all'autorità giudiziaria;
- avverte che il termine di inizio lavori rimane sospeso fino al ricevimento delle integrazioni eventualmente richieste, **fermo restando** il termine di ultimazione dei lavori **entro 3 anni dalla presentazione** della DIA.

Il comune può effettuare, inoltre, **controlli successivamente** alla decorrenza dei termini di 30-15 gg., anche mediante controlli a campione che rappresentino almeno il 20% degli interventi in corso o realizzati, fatto salvo in ogni caso il potere di vigilanza sull'attività edilizia per la repressione degli eventuali abusi, ai sensi del Titolo X della LP 22/91

Durata della DIA

Inizio lavori: deve essere comunicato all'amministrazione sull'apposito modulo, con allegata tutta la documentazione prescritta dalla normativa vigente (certificazione di regolarità contributiva ai sensi della D. lgs. 276/2003 "cd. Legge Biagi",). **LINK A MOD. 4705 Comunicazione di inizio lavori**

Ultimazione lavori: i lavori oggetto della DIA **devono essere ultimati entro tre anni** dalla data di presentazione, decorsi i quali la DIA perde efficacia. Se i lavori non sono ultimati nel predetto termine deve essere presentata una nuova DIA. **LINK A MOD. 4702 Comunicazione di fine lavori DIA**

Obbligo di comunicazione di fine lavori: con allegato, redatto da un tecnico abilitato:

- certificato di regolare esecuzione che attesti conformità opere a DIA, salvo per lavori di cui all'art. 91 bis comma 5;
- ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento; in mancanza di tale documentazione si applica la sanzione prevista dall'art. 37, comma 5 del DPR 380/2001 pari ad euro 516,00 (art. 23, comma 7, del DPR 380/2001, come modificato dal comma 558, della L 311/2004).

Varianti

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

Varianti ordinarie

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

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

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

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

Per esse viene presentata D.I.A., ma non sono soggette all'obbligo di autorizzazione a fini di tutela del paesaggio (art. 95, comma 8 LP 22/981). **LINK A MOD. 4715 E Dia_Variante**

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

Documentazione da allegare alle varianti in corso d'opera:

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

2. in aggiunta alla presentazione in formato cartaceo si possono allegare gli elaborati e documenti del punto 1 anche in formato elettronico (CD) a fini di archiviazione.

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

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

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

Reti - viabilità

* Prima dell'esecuzione dei lavori di allacciamento alla fognatura e di apertura di varchi o di accessi carrai sulla pubblica via, il titolare della DIA deve richiedere le **relative autorizzazioni** rispettivamente alla **Trentino Servizi S.p.A.** (Impianti ecologici – Via Fersina, 23 – tel. 0461-362273) e al **Comune di Trento** (Servizio Reti – via del Brennero n. 312 - 4° piano Top Center – tel. 0461-884712).

** Per opere di smaltimento di acque meteoriche a dispersione, per l'apertura o modifica di passi carrai, prima della presentazione della D.I.A. è opportuno interpellare il **Servizio Reti del Comune di Trento** per la valutazione delle soluzioni progettuali più idonee, anche ai fini della conformità dei passi carrai al Codice della Strada.

Pubblici esercizi

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

Costruzioni in cemento armato

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

In particolare occorre provvedere a:

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

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

Responsabilità

Il committente ed il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica ed alle previsioni di piano, nonché sono tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e, solidalmente, alle spese di esecuzione in danno, in caso di demolizione, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso. Il direttore lavori non è responsabile qualora abbia contestato per iscritto agli altri soggetti la non conformità al progetto delle opere realizzate ed abbia contemporaneamente fornito al sindaco una relazione sulla violazione stessa. (art. 120 Lp 22/91).

Ai sensi dell'art. 120 bis della LP 22/91, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale; in caso di dichiarazioni non veritiere risultanti dagli elaborati progettuali o dalla relazione di cui al comma 1 dell'art. 91bis della LP 22/91, il sindaco ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle eventuali sanzioni disciplinari.

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

Abitabilità

L'utilizzazione degli edifici oggetto di interventi edilizi è subordinata al rilascio del certificato di abitabilità. La relativa domanda deve essere presentata presso il Servizio Sportello imprese e cittadini del Comune di Trento. **LINK A MOD. 4718 Domanda di certificato di abitabilità**

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

Numerazione civica

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

Si precisa che la numerazione civica esistente deve intendersi sospesa fino a verifica, a lavori ultimati, da parte dell'Ufficio Toponomastica, che provvede alla conferma oppure all'attribuzione di nuovi numeri, fatto salvo esclusivamente il caso in cui gli accessi dallo spazio pubblico rimangano invariati.

Comune di Trento – Ufficio Toponomastica – via del Brennero n. 312 - 2° piano Top Center – tel. 0461-884795

Informazioni su I.C.I.

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

Rivolgersi per informazioni all'Ufficio ICI Fabbricati tel. 0461- 88 4304/4305/4306/4152.

Pagamento del contributo di concessione

L'art. 91bis della LP 22/91, prescrive tra la documentazione da presentare a corredo della denuncia di inizio attività, anche l'attestazione di versamento del contributo di concessione, se dovuto.

Si ricorda che in allegato al modello di denuncia di inizio attività è allegato il prospetto di calcolo del contributo di concessione [LINK A MOD. 4715_AllegatoB](#).

Nel caso l'interessato intenda avvalersi delle ipotesi di esenzione del contributo di concessione per "prima abitazione" (previste dall'art. 111, comma 1, lettere a3), b), e comma 2, della LP 22/91), dovrà effettuare comunque il versamento del contributo per intero all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività, allegando domanda di esenzione. [LINK A MOD. 4716 Richiesta di esenzione dal contributo di concessione](#).

Il beneficio verrà applicato dal Comune a seguito della stipula della convenzione prevista dall'art. 111 comma 4 della LP 22/91, mediante restituzione della somma esentata.

Requisiti igienico sanitari

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

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

Si precisa in proposito che:

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

Si rammenta peraltro che per particolari tipologie di intervento edilizio in ambito residenziale (interventi sul patrimonio edilizio esistente, in particolare quello storico) permane la necessità di acquisizione del parere espresso APSS, che si esprimerà in particolare sulla possibilità di considerare in concreto ammissibili degli interventi non aventi i normali requisiti igienico-sanitari.

Autorizzazione Comunale a fini di tutela del paesaggio

Si ricorda che nel caso l'intervento rientri tra quelli previsti dall'art. 99 della LP 22/91, deve essere inoltrata al Comune di Trento – Servizio Sportello imprese e cittadini, domanda di autorizzazione a fini di tutela del paesaggio. [LINK A MOD. 4725 Autorizzazione ai fini di tutela del paesaggio](#)

Il provvedimento di autorizzazione rilasciato dal Comune di Trento dovrà essere allegato alla D.I.A. per opere edilizie.

Si ricorda che l'ipotesi di taglio piante prevista dall'art. 93, comma 1 lettera c) della LP 22/91, pur ricompresa nell'art. 99 della LP 22/91, non è soggetta a denuncia di inizio attività, rimanendo soggetta esclusivamente alla autorizzazione a fini di tutela del paesaggio. [LINK A MOD. 4724 Autorizzazione per taglio pianta](#)

L'intervento edilizio autorizzato a fini paesaggistici deve essere iniziato entro 3 anni dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica stessa; con la decorrenza di tale termine unitamente alla decorrenza del termine di ultimazione lavori fissato dall'art. 91 bis per la Denuncia di Inizio Attività, l'autorizzazione a fini di tutela del paesaggio scade e ne deve essere richiesta una nuova.

Tabella riassuntiva dei termini di inizio lavori - art. 91bis

_Art. 83 lettera	INIZIO LAVORI DOPO 30 GIORNI	Art. 83 lettera	INIZIO LAVORI DOPO 15 GIORNI	Art. 83 lettera	INIZIO LAVORI IL GIORNO SUCCESSIVO
e)	restauro	a)	l'occupazione di suolo pubblico o privato con depositi di materiale oltre 20mc , serre, tettoie	a)	l'occupazione di suolo pubblico o privato con depositi di materiale fino a 20mc , attrezzature mobili, esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere,
e)	risanamento conservativo	d)	le opere di manutenzione straordinaria	c)	gli scavi e successivi reinterri
j)	coibentazione termica, acustica o di inerzia termica di edifici esistenti soggetti a restauro e risanamento conservativo	g)	le recinzioni, i muri di sostegno e contenimento fino a tre metri di altezza, le pavimentazioni stradali, le sistemazioni esterne agli edifici non comportanti aumenti di volume	h)	impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, purché non comportanti aumenti di volume, salvo volumi tecnici che si rendano necessari per nuove disposizioni di legge
e)	demolizione di immobili	n)	le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti	i)	le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa sullo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aereiformi, all'igienicità ed idoneità degli edifici nonché alla sicurezza, purché non comportino aumento di volume, salvo i volumi tecnici che si rendano indispensabili in base a nuove disposizioni di legge
e bis)	gli interventi di ristrutturazione e di sostituzione edilizia	o)	il mutamento senza opere della destinazione d'uso delle unità immobiliari	j)	coibentazione termica, acustica e di inerzia termica di edifici esistenti, con esclusione degli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo
e ter)	gli interventi previsti da piani attuativi, se contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche e formali	p)	le <u>opere interne</u> che non comportino: - modifiche di sagoma, prospetti, destinazione d'uso aumenti di superfici utile o di numero di unità immobiliari - pregiudizio alla statica dell'immobile o modifiche alle caratteristiche costruttive degli edifici	l)	i lavori di cui all'art. 87, comma 5 della LP 22/91, per rendere l'opera abitabile o agibile
e quater)	le sopraelevazioni, gli ampliamenti e le pertinenze costituenti volume prive di autonoma funzionalità di edifici esistenti, se gli strumenti urbanistici contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche e formali				
f)	le aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumi				
i bis)	impianti di radiodiffusione e impianti di telecomunicazione, limitatamente a strutture di altezza non superiore a 6 mt. su edifici esistenti, ovvero nuove antenne su strutture esistenti, ovvero modifiche tecniche di apparati esistenti				
m)	i parcheggi, da realizzare nel sottosuolo e nei locali a piano terreno degli edifici, da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari				