

## Opere realizzabili con la denuncia inizio attività

La denuncia d'inizio attività è una dichiarazione corredata da altri documenti, previsti dal [d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#) e dalle leggi e regolamenti locali, da presentare allo Sportello unico dell'edilizia del Comune di competenza, per l'esecuzione degli interventi edilizi con essa realizzabili.

Possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riservati al permesso di costruire (di cui all'[art. 10 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#)) o facenti parte degli interventi liberi (di cui all'[art. 6 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#)), che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Di seguito vengono indicati e definiti gli interventi realizzabili attraverso l'istituto della Denuncia d'inizio attività:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- variante al permesso di costruire;
- opere per l'eliminazione di barriere architettoniche: esecuzione di opere in edifici esistenti (rampe o ascensori esterni) o comunque per manufatti che modificano la sagoma dell'edificio;
- recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- opere da realizzare in aree destinate ad attività sportive, senza la creazione di volumetrie;
- realizzazione di parcheggi di cui all'[art. 9, comma 1, legge n. 122 del 1989](#), come sostituito dall'[art. 137, comma 3 del testo unico dell'edilizia](#);
- realizzazione di pertinenze;
- esecuzione di opere interne di singole unità immobiliari senza aumento di superficie e che non comportano modifiche della sagoma e dei prospetti o compromettono la statica dell'immobile;
- realizzazione di impianti tecnologici poste al servizio di edifici;

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- interventi di ristrutturazione di cui all'[art. 10, comma 1, lettera c\) del testo unico dell'edilizia](#);
- interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'[art. 22, comma 3, lett. b\) del testo unico dell'edilizia](#);
- interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

In particolare, rientrano tra gli interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, comportanti:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, le limitazioni previste dalle norme;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni previste dal testo unico dell'edilizia.

Gli interventi previsti in alternativa al permesso di costruire sono soggetti al contributo di costruzione.

Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli previsti dal testo unico dell'edilizia, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

La realizzazione degli interventi di cui sopra che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, 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 decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni.

Il richiedente può, comunque chiedere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi assoggettati a denuncia d'inizio attività.

In tal caso, per gli interventi di cui all'[art. 22, commi 1 e 2 del testo unico dell'edilizia](#), la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni penali ([articolo 44 del testo unico dell'edilizia](#)), ma è soggetta all'applicazione delle sanzioni amministrative ([articolo 37 del testo unico dell'edilizia](#)).

## Legislazione nazionale

- [d.lgs. 24 marzo 2006, n. 157](#) - Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione al paesaggio;
- [d.lgs. 24 marzo 2006, n. 156](#) - Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali;
- [legge 20 febbraio 2006, n. 96](#) - Disciplina dell'agriturismo;
- [d.P.R. 9 novembre 2005, n. 304](#) - Regolamento di semplificazione in materia di comunicazioni di atti di trasferimento di terreni e di esercizi commerciali, a norma dell'art. 1 della legge 24 novembre 2000, n. 340 (allegato A, n. 26);

- [legge 15 dicembre 2004, n. 308](#) - Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione;
- [d.m. 24 novembre 2004](#) - Disposizioni di attuazione dell'art. 109, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- [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;
- [legge 24 dicembre 2003, n. 378](#) - Disposizioni tutela e valorizzazione dell'architettura rurale;
- [legge 24 novembre 2003, n. 326](#) - Conversione in legge del d.l. 30 settembre 2003, n. 269, recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici – Art. 32 “Misure per la riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, per l'incentivazione dell'attività di repressione dell'abusivismo edilizio, nonché per la definizione degli illeciti edilizi e delle occupazioni di aree demaniali;
- [d.lgs. 27 dicembre 2002, n. 301](#) - Modifiche ed integrazioni al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia;
- [d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#) - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- [decreto legge 12 ottobre 2000, n. 279](#) - Interventi urgenti per le aree a rischio idrogeologico molto elevato e in materia di protezione civile, nonché a favore delle zone colpite da calamità naturali, convertito con modificazioni dalla legge 11 dicembre 2000, n. 365, art. 1-bis, commi 1-4;
- [d.P.R. 24 luglio 1996, n. 503](#) - Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;
- [d.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495](#) - Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada;
- [d.lgs. 30 aprile 1992, n. 285](#) - Nuovo codice della strada;
- [legge n. 9 gennaio 1991, n. 10](#) - Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia;
- [legge 5 marzo 1990, n. 46](#) - Norme per la sicurezza degli impianti;
- [legge 9 gennaio 1989, n. 13](#) - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- [legge 18 dicembre 1986, n. 891](#) - Disposizione per l'acquisto da parte dei lavoratori dipendenti della prima casa di abitazione nelle aree ad alta tensione abitativa;
- [legge 28 febbraio 1985, n. 47](#) - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;
- [d.m. 16 febbraio 1982](#) - Modificazioni del decreto ministeriale 27 settembre 1965, concernente la determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi;
- [legge 2 febbraio 1974, n. 64](#) - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
- [legge 5 novembre 1971, n. 1086](#) - Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.
- [legge 22 ottobre 1971, n. 865](#) - Programmi e coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata;
- [d.m. 2 aprile 1968, n. 1444](#) - Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi

da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

- [d.m. 1° aprile 1968, n. 1404](#) - Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- [legge 29 settembre 1964, n. 847](#) - Autorizzazione ai comuni e loro consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167;
- [legge 18 aprile 1962, n. 167](#) - Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare;
- [r.d. 27 luglio 1934, n. 1265](#) - Testo unico delle leggi sanitarie.
- [r.d.l. 30 dicembre 1923, n. 3267](#) - Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani

## Legislazione regionale

Non vi sono norme Regionali specifiche che riguardano tali attività.

## Prassi

- [circolare 7 dicembre 2005, n. 2699](#) - Articolo 32 legge n. 326 del 2004 "Misure per l'incentivazione dell'attività di repressione dell'abusivismo edilizio, nonché per la definizione degli illeciti edilizi e delle occupazioni di aree demaniali" - Condonò edilizio;
- [circolare 7 agosto 2003, n. 4174](#) - Chiarimenti interpretativi in ordine alla inclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione nella categoria della ristrutturazione edilizia.;
- [circolare 30 luglio 1981, n. 1669](#) - Legge 28 gennaio 1970, n. 10. Contributo di concessione, art. 3. Restituzione in caso di rinuncia o di mancata utilizzazione della concessione;
- [circolare 31 gennaio 1973, n. 2474](#) - Definizioni dei "volumi tecnici" ai fini del calcolo della cubatura degli edifici;
- [circolare 10 ottobre 1968, n. 1350](#) - Distacchi da osservare nell'edificazione (estratto) - Protezione del manto stradale; edificazione lungo le autostrade.

## Giurisprudenza

- [Consiglio di Stato, sez. V, 22 febbraio 2007, n. 948](#) - Urbanistica e edilizia – Denuncia di inizio attività – Tutela dei terzi – Inammissibilità del ricorso giurisdizionale avverso la DIA – Diffida al comune a verificare la legittimità dell'attività edilizia – Ricorso avverso il silenzio o il provvedimento adottato all'esito della verifica.
- [T.A.R. Piemonte, sez. I, 5 luglio 2006, n. 2728](#) - Il provvedimento di reiezione della D.I.A., avendo consistenza di atto reiettivo di un'istanza di parte, deve obbligatoriamente essere preceduto dalla comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento, prescritta in tutti i procedimenti, atteso il carattere generale della disposizione contenuta nell'art. 10-bis L. 7 agosto 1990, n. 241.
- [T.A.R. Lombardia, Brescia, 8 giugno 2004, n. 633](#) - Impugnativa della DIA, interesse a ricorrere - Destinazioni urbanistiche nelle zone omogenee «D» e norma del P.R.G. che impone dei rapporti percentuali tra le diverse destinazioni - Distanza dai corsi d'acqua e norme locali.
- [T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, 9 maggio 2003, n. 1777](#) - Impugnativa della D.I.A. ovvero del comportamento omissivo del Comune sulla D.I.A. - Necessità di previa ultimazione del sottotetto per consentirne il recupero in deroga anche dopo la legge regionale n. 18 del 2001.