



**COMUNE DI CASTELLAMMARE DEL GOLFO  
PROVINCIA DI TRAPANI**

**SETTORE IV  
URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO**

RESPONSABILE ING. FRANCESCA USTICANO  
SEDE: C/MARE DEL GOLFO – V.le L. da Vinci

**GUIDA SUI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI NEI RIGUARDI DEI PRINCIPALI  
INTERVENTI EDILIZI**



**COMUNE DI CASTELLAMMARE DEL GOLFO  
PROVINCIA DI TRAPANI**

**SETTORE IV  
URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO**

**Responsabile Ing. F.sca Usticano**

**Sede: C/mare del golfo – V.le L. da Vinci**

In ambito nazionale l'aspetto più innovativo del T.U. per l'edilizia (DPR 380/2001) consiste nella riduzione dei titoli abilitativi a due sole figure: il permesso di costruire e la Denuncia di Inizio Attività.

Stante la mancata operatività in Sicilia di numerose norme del T.U. risultano coesistere e a tutt'oggi operanti in ambito regionale cinque tipi di procedure.

La presente guida si propone, pertanto, quale elaborato ricognitivo dei titoli abilitativi coesistenti in Sicilia nei riguardi dei principali interventi edilizi in modo da fornire a cittadini e tecnici un quadro riassuntivo che consenta di individuare per ciascuna tipologia d'intervento il corrispondente provvedimento e il relativo regime procedurale e consentire, indi, una più spedita e completa presentazione delle istanze tecniche.

**Concessioni edilizie (art. 36 L.R. 71/78 – art. 2 l.r. 17/94 – art. 18 l.r. 4/2003)**

Sono obbligatorie prima dell'esecuzione dei seguenti lavori:

- Interventi di ristrutturazione edilizia (lettera d, comma 1, art.20, L.R. n.71/78);
  - Interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - Ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti;
  - Demolizioni e ricostruzioni di edifici;
  - Realizzazione di nuovi edifici;
  - Varianti a concessioni già rilasciate con esclusione di quelle in c.o.;
  - Completamento dei lavori regolarmente assentiti il cui provvedimento è decaduto per decorrenza temporale;
  - Mutamento della destinazione d'uso degli edifici o parti di essi che implichi variazione degli standards;
  - Opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio in genere;
  - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, e dei seminterrati degli edifici esistenti. – art. 18 l.r. 4/2003 -
- La concessione edilizia può essere richiesta anche in sanatoria, ai sensi dell' ex art. 13 della legge n. 47/85 – art. 36 DPR 380/01, per opere già realizzate, quando esse siano conformi agli strumenti urbanistici, sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della domanda.

Per la realizzazione degli interventi edilizi rientranti nel regime concessorio occorre richiedere apposita concessione edilizia al Comune seconda la modulistica predisposta dall' unità operativa "urbanistica e gestione del territorio" allegando il progetto delle opere da eseguire a firma di un professionista abilitato alla progettazione, nonché tutti gli atti tecnico/amministrativi e/o abilitativi previsti dalle norme regolamentari.

**Denuncia di Inizio Attività Edilizia (art. 14 l.r. 2/2002 )**

Con l'art. 14 della L.R. 26 Marzo 2002, n. 2 è stato recepito, nel territorio della Regione Sicilia, l'art. 1, commi 6,7,8,9 e 10 della legge 21 Dicembre 2001, n. 443 che specificatamente prevede:

in alternativa a concessioni e autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati, in base a semplice denuncia di inizio attività, i seguenti lavori:

Gli interventi edilizi minori, di cui all'art. 4, comma 7 L. 493/93, in particolare:

- Manutenzione straordinaria (lettera b, comma 1, art.20, L.R. 71/78);
- Restauro e risanamento conservativo (lettera c, comma 1, art.20, L.R. 71/78);

- Realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo delle aree di pertinenza e/o al piano terra di edifici esistenti;
- Opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- Costruzioni di recinzioni con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui all'art.6 L.R. 37/85, muri di cinta e cancellate;
- Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- Varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violano le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

#### **Altre:**

- Ristrutturazioni edilizie comprensive della demolizione e ricostruzione con le stesse volumetrie e sagome. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- Interventi specificatamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- I sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati al precedente punto, ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
- Recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, e dei seminterrati degli edifici esistenti.

Per la realizzazione degli interventi edilizi rientranti nel “regime denunciativo” occorre depositare apposita denuncia di inizio attività al comune seconda la modulistica predisposta dall'unità operativa “urbanistica e gestione del territorio” allegando il progetto delle opere da eseguire a firma di un professionista abilitato alla progettazione, nonché di tutti gli atti tecnico/amministrativi e abilitativi per l'inizio dei lavori.

#### **Autorizzazione edilizia (art. 5 l.r. 37/85 – art. 20 l.r. 4/2003)**

Gli interventi edilizi rientranti nel regime autorizzativo sono i seguenti:

- Manutenzione straordinaria (lettera b, comma 1, art.20, L.R. 71/78);
- Restauro e risanamento conservativo (lettera c, comma 1, art.20, L.R. 71/78);
- Pertinenze o impianti tecnologici a servizio di edifici già esistenti;
- Occupazioni suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- Demolizioni;
- Rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- Realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo delle aree di pertinenza e/o al piano terra di edifici esistenti;
- Opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- Cambio di destinazione d'uso degli edifici o parti di essi (art. 10 l.r. 37/85)
- Impianto di prefabbricati ad una sola elevazione fuori terra non adibiti ad uso abitativo;
- Escavazione pozzi e per le strutture ad essi connessi;
- Costruzioni di recinzioni con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui all'art.6 L.R. 37/85;
- Costruzione di strade interpoderali o vicinali;
- Recupero abitativo realizzato mediante frazionamento di unità immobiliari, non sottoposte a vincoli previsti dalla normativa vigente, in un maggior numero di unità immobiliari - art. 20 comma 8 L.R. 16.04.2003, n.4 -
- Opere per l'adeguamento degli edifici a destinazione commerciale e/o produttiva a sopravvenute norme di sicurezza e/o igienico-sanitarie con il limite del 10% della superficie utile inizialmente assentita e per un massimo di 60 mq.;
- Opere necessarie per l'adeguamento degli scarichi degli insediamenti civili esistenti, che non recapitano in pubbliche fognature, alle disposizioni previste dalla legge reg. n. 27/86.

Per la realizzazione degli interventi edilizi rientranti nel “regime autorizzativo” occorre richiedere apposita autorizzazione al comune seconda la modulistica predisposta dall'unità operativa “urbanistica e gestione del territorio” ed occorre allegare alla richiesta di autorizzazione il progetto delle opere da eseguire a firma di un

professionista abilitato alla progettazione, nonché tutti gli atti tecnico/amministrativi e abilitativi previsti dalle norme regolamentari.

### **Attività soggette a comunicazione**

Per la realizzazione degli interventi edilizi rientranti nel "regime comunicativo" occorre comunicare l'inizio dei lavori al Comune seconda la modulistica predisposta dall'unità operativa "urbanistica e gestione del territorio" prima di procedere all'esecuzione degli stessi e occorre, altresì, allegare, alla comunicazione, una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato alla progettazione oltre che gli atti tecnico/amministrativi e abilitativi previsti dalle norme regolamentari. Gli interventi edilizi rientranti in tale regime procedurale sono i seguenti:

- Opere interne agli edifici (art.9 L.R. 37/85)
- Opere interne (art.20 L.R.4/2003)
- Manutenzione ordinaria degli edifici industriali (Circ. Ministero LL. PP. n.1918/77)

### **Opere interne (Art. 9 L.R. 37/85)**

Non sono soggette a concessioni né autorizzazioni le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificchino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobile compresi nelle zone indicate alla lettera a), dell'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fine dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse. Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione dalla sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

### **Opere interne (Art. 20 L.R. 4/2003)**

Chiusura di terrazze di collegamento oppure di terrazze non superiori a mq. 50 e/o copertura di spazi interni con strutture precarie.

### **Attività edilizia libera (art. 6 l.r. 37/85)**

Per la realizzazione degli interventi edilizi rientranti nel "regime libero" non occorre alcuna autorizzazione o concessione da parte del Comune e neppure alcuna comunicazione dell'inizio dei lavori da parte degli interessati. Gli interventi del "regime libero" possono quindi essere eseguiti liberamente e senza alcun preventivo atto di assenso da parte dell'Amministrazione. Gli interventi edilizi rientranti in tale regime procedurale sono i seguenti:

- Ordinaria manutenzione degli edifici (lettera a, comma 1, art.20, L.R. 71/78);
- Recinzione di fondi rustici;
- Strade poderali;
- Opere di giardinaggio;
- Risanamento e sistemazione di suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- Costruzione di serre;
- Cisterne ed opere connesse interrate;
- Opere di smaltimento delle acque piovane e opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zona agricola.

## DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PRATICA EDILIZIA

Per una corretta presentazione della documentazione a supporto delle richieste dei provvedimenti abilitativi afferenti i principali interventi edilizi e facilitare la procedura di cui all'art. 2 della L.R. 31 maggio 1994, n. 17, la pratica dovrà essere inoltrata con veste decorosa, graficamente chiara e corredata dai seguenti atti documentali:

- domanda in bollo sottoscritta dal proprietario (o altro avente titolo) contenente gli estremi di identificazione catastale dell'area o dell'unità edilizia interessata dal progetto, i dati anagrafici e il codice fiscale propri e del progettista, nonché l'indirizzo prescelto per ogni successiva comunicazione da parte degli Uffici del Comune;
- per i progetti di nuova costruzione, dovrà essere allegata una dichiarazione sostitutiva di atto notorio (ai sensi della legge vigente) attestante che l'area interessata non è stata utilizzata per altre precedenti licenze o concessioni edilizie;
- titolo di proprietà, o altro titolo valido, in copia, di tutte le aree o immobili indicati nella domanda e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (ai sensi della legge vigente) in cui si dichiara che non si sono avute mutazioni del diritto di proprietà rispetto all'atto depositato;
- relazione descrittiva del progetto, i calcoli dimostrativi del rispetto di tutte le norme urbanistiche e edilizie (densità edilizia, rapporto di copertura, rapporti aeroilluminanti etc.);
- relazione agronomica nel caso di opera ricadente in zona omogenea "E" di PRG contenente dati ed elementi atti a dimostrare il rapporto di strumentalità diretta dell'opera con gli usi agricoli cui sono destinate, per legge, le zone omogenee "E";
- scheda sinottica di calcolo e confronto riportante gli indici/standards edilizi previsti dalla normativa degli strumenti urbanistici generali vigenti per la zona omogenea interessata dall'intervento nonché gli indici /standards di progetto per la verifica di questi ultimi rispetto ai primi;
- scheda sinottica debitamente compilata e controfirmata dal progettista da cui risulti l'esatto calcolo della superficie complessiva dell'edificio ai sensi del D.M. 10.05.'77 e calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione;
- calcolo delle/dei superfici/volumi debitamente compilato e controfirmato dal progettista e calcolo del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- computo metrico estimativo dell'intervento e calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione per gli impianti destinati ad attività commerciale e direzionale (art. 10 L. 10/77);
- dichiarazione in merito al rispetto della legge 13/89 (barriere architettoniche) con la relativa descrizione, eventualmente corredata da grafici;
- estratto in copia dello strumento urbanistico generale vigente con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato;
- corografia in scala adeguata con l'indicazione dell'area d'intervento;
- planimetria catastale dell'area di intervento estesa anche a quelle circostanti, con l'indicazione delle particelle interessate dal progetto;
- certificato catastale rilasciato dall'Ufficio tecnico erariale;
- planimetria dell'area di intervento, almeno in scala 1:500, con l'indicazione delle costruzioni esistenti sui terreni limitrofi e con indicate le distanze dai confini, dagli edifici, dalle strade e dagli altri spazi pubblici circostanti; calcolo della estensione dell'area edificabile e l'individuazione di eventuali porzioni a diversa destinazione urbanistica;
- profili significativi dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade e agli edifici circostanti, sufficientemente estesi a valle ed a monte dell'edificio in progetto. Tali profili devono,

inoltre, indicare le quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno post – operam;

- piante quotate in scala min. 1:100 o 1:200 di tutte le costruzioni previste a tutti i livelli di piano compresi quelli interrati e di copertura specificando la destinazione degli ambienti;
- prospetti alla stessa scala delle piante rappresentativi di tutte le possibili vedute esterne, con tutte le diverse altezze quotate rispetto alle quote di riferimento circostanti;
- sezioni verticali alla stessa scala e in numero adeguato a descrivere compiutamente tutte le parti del progetto (almeno due ortogonali), quotate a tutti i livelli di solaio e di copertura, con l'indicazione delle altezze nette di interpiano;
- particolari costruttivi ed architettonici in scala adeguata, ove necessari, a descrivere compiutamente le opere da realizzare;
- planimetria in scala adeguata dell'area da vincolare a parcheggio, opportunamente ubicata all'interno dell'area di progetto o del fabbricato da realizzare, ai sensi della L. R. n. 21 del 26 maggio 1973, art. 9, L. 122/89;
- documentazione obbligatoria o dichiarazione ai sensi della legge 46/90;
- documentazione obbligatoria o dichiarazione ai sensi della legge 10/91;
- qualsiasi altro elaborato utile alla comprensione e valutazione del progetto (quale documentazione fotografica) o discendente da norma legislativa o regolamentare;
- parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. per le aree e gli immobili interessati dal vincolo paesaggistico
- parere dell'Isp.to Rip.le delle Foreste per le aree e per gli immobili interessati dal vincolo idrogeologico;
- domanda di autorizzazione allo scarico con allegato progetto e relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto ed in particolare: planimetria in scala 1:500 relativa all'ubicazione dell'impianto e del tracciato all'interno del lotto; relazione idro-geologica del terreno con descrizione della natura e della potenzialità assorbente dello stesso;
- dichiarazione del tecnico progettista attestante l'ammontare presunto del valore dell'opera e l'incidenza della mano d'opera prevista per la realizzazione, calcolata precisando modalità criteri e riferimenti normativi.

Per le varianti ex art. 15 legge 47/85, che deve essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, basterà presentare gli elaborati contenenti le modifiche rispetto al progetto approvato, facendo esplicito riferimento alla concessione edilizia già rilasciata per tutti gli altri elaborati rimasti invariati. (le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457).

Per gli Interventi sul patrimonio edilizio esistente oltre la documentazione sopra evidenziata, occorre produrre:

- rilievo dello stato di fatto completo di piante, prospetti e sezioni verticali alla stessa scala di quelle di progetto e direttamente raffrontabili graficamente;
- estremi della concessione o licenza edilizia (anche in sanatoria), sostituibile, per gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 1150/42, con una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che l'edificio è stato costruito in data antecedente all'entrata in vigore di detta legge;
- planimetrie catastali, rilasciate dall'Ufficio del Territorio di tutti i piani dell'immobile (o degli immobili) interessato;
- documentazione fotografica dell'immobile;

Per le richieste ai sensi dell'ex art. 13 L. 47/85, oltre la documentazione e gli elaborati sopra evidenziati, occorre presentare:

- documentazione fotografica dell'immobile convalidata dal tecnico;
- Parere dell'ufficio del Genio Civile in ordine all'ammissibilità dell'opera ai sensi della L. 64/74
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dalla quale risulti l'epoca in cui è stato commesso l'abuso.

.....  
La stessa documentazione deve essere presentata per la **Dichiarazione di Inizio Attività Edilizia (DIA)**  
.....

**N.B.**

**Gli allegati sono obbligatori al fine della ammissibilità e procedibilità della richiesta di concessione edilizia, autorizzazione edilizia e denuncia di inizio attività**

**La mancata presentazione degli allegati farà sì che la richiesta venga immediatamente sospesa**

**L'iter procedurale per il rilascio dei provvedimenti di assenso riprenderà ad integrazione avvenuta**

**La documentazione mancante dovrà essere prodotta entro 60 giorni dalla data di ricezione della richiesta di integrazione documenti. Trascorso infruttuosamente tale termine la pratica sarà archiviata.**

**L'unità operativa "urbanistica e gestione del territorio" è, tuttavia, disponibile ad effettuare un esame preliminare degli atti a corredo della domanda prima che la pratica venga ingressata al protocollo generale.**  
.....

Prioritari al rilascio della Concessione edilizia sono gli adempimenti di seguito elencati:

- Il rilascio di Concessioni Edilizie è subordinato al pagamento degli Oneri di Urbanizzazione e/o del Costo di Costruzione.
- Il provvedimento concessorio, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 71/78, è altresì subordinato all'adempimento di Trascrizione presso La Conservatoria Dei Registri Immobiliari, che avviene a cura dell'Ente e a spese del Concessionario.

**ONERI CONCESSORI (contributo oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione):**

- In unica soluzione prima del rilascio della concessione, su C/C n. 12538914 intestato a Comune di C/mare del Golfo – Servizio di Tesoreria
- In forma rateizzata : n. 5 rate ( ciascuna delle quali corrispondente al 20% dell'intero), la prima delle quali versata prima del rilascio del provvedimento su C/C n. 12538914 Tesoreria Comune di C/mare del Golfo, unitamente a polizza fidejussoria per l'importo delle restanti 4 rate, maggiorato di 1/3 al fine di garantire il ritardato o omesso pagamento, come previsto dall'art. 50 l.r. 71/78. La polizza fidejussoria, con validità 24 mesi, deve essere prestata da Istituto di Credito o Società Assicuratrice autorizzata all'esercizio del Ramo Cauzioni ai sensi del T.U. Decreto Leg.vo 385/93, con sede nell'Unione Europea, e dovrà espressamente prevedere beneficio dell'esonero della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività a semplice richiesta scritta da parte dell'Ente garantito. Le citate quattro rate dovranno essere versate, sul medesimo conto corrente, con cadenza semestrale dalla prima. Il ritardo nel pagamento delle rate comporterà l'applicazione delle penali di legge.



**COMUNE DI CASTELLAMMARE DEL GOLFO  
PROVINCIA DI TRAPANI**

**SETTORE IV  
URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO**

Prot. n.                      del

Al Presidente dell'Ordine degli Ingegneri  
Provincia di Trapani  
Via Largo Madonna n. 4  
Trapani

Al Presidente dell'Ordine degli Architetti  
Provincia di Trapani  
Via G.B. Fardella n. 16  
Trapani

Al Presidente del Collegio dei Geometri  
Provincia di Trapani  
P.zza Scarlatti – cond. Italia  
Trapani

Al Presidente dell'Ordine degli Agronomi  
Provincia di Trapani  
Trapani

L'allegato alla presente si propone quale elaborato a disposizione dei tecnici per consentire una più spedita e completa presentazione delle istanze tecniche da inoltrare all'Ufficio Tecnico Com.le di C/mare del Golfo.

Con la presente guida ogni tecnico verrà messo a conoscenza delle modalità di richiesta e della documentazione necessaria per l'espletamento della pratica secondo la normativa vigente.

La documentazione tecnica-amministrativa è quella prescritta per il rilascio della concessione edilizia, autorizzazione edilizia e denuncia di inizio attività, salvo casi particolari in cui dall'esame del progetto si renda necessaria la presentazione di ulteriori elaborati e/o di altra documentazione.

S'invitano, pertanto, Le SS.LL. ad assicurare ai propri iscritti la massima informazione sugli obblighi, adempimenti e modalità di presentazione dei progetti edilizi.

Il Responsabile del IV Settore  
(Ing. F.sca Usticano)