

:: Definizioni:

Per opere edilizie "INTERNE" si intendono tutti gli interventi di modifica di unità immobiliari che non comportano cambio di destinazione d'uso, modifiche alle parti esterne, aumento della superficie agibile e delle unità immobiliari presenti nell'edificio. Pertanto nella categoria delle opere interne rientrano tutti gli interventi di ridistribuzione interna delle unità immobiliari, compresa la cessione di vani tra unità diverse ma di uguale destinazione, che devono comunque mantenere la conformità alle norme di igiene edilizia che regolano le dimensioni dei vani e non devono creare pregiudizi alla statica dell'immobile.

:: Normativa di riferimento:

Le opere interne ai fabbricati vengono regolate dalla legge regionale 16/2008, dal Nuovo Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dal regolamento Edilizio del Comune.

:: Soggetti aventi titolo per la richiesta di Denuncia di Inizio Attività:

Proprietario, locatario, usufruttuario, promittente acquirente. In caso di comproprietà è sufficiente che la domanda venga redatta da un solo dei soggetti interessati.

:: Procedura per l'inizio delle opere:

Se il tipo di opere che volete compiere è corrispondente a quanto indicato nel capitolo "definizioni", trattandosi di "opere interne" sarà possibile ottenere l'avvio dei lavori per mezzo di procedura denominata Comunicazione di Inizio Attività (C.I.A.) che in tempi rapidi consente l'avvio delle opere. Pertanto sarà necessario un primo incontro con i tecnici dello "studiomazzei®", onde valutare preliminarmente nel dettaglio il tipo di opera da realizzare, la durata, esaminare gli aspetti tecnici legati alla conformità del progetto con normative, regolamenti, ecc... Nel corso del primo incontro si provvederà ad eseguire il rilievo metrico e fotografico dell'immobile, al fine di poter ottenere mediante restituzione grafica lo stato dei luoghi. Definito il progetto, verificato, condiviso e accettato con il committente, si procederà alla redazione della parte documentale che prevederà:

- relazione tecnica asseverata di conformità delle opere alla normativa vigente, agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie,
- elaborati grafici delle opere previste in scala 1/100, (planimetrie quotate e con calcoli di superfici),
- informazioni relative all'impresa cui si intende affidare i lavori (anagrafica impresa).

Completata la documentazione si terrà un ulteriore incontro al fine di poter firmare i progetti e le domande da presentare presso il Comune, in quel contesto si provvederà a stabilire la data di inizio dei lavori, che è prevista per il giorno successivo alla data di presentazione della documentazione progettuale presso il Comune, non sono previsti pagamenti di diritti o spese se non una marca da bollo per atti amministrativi pari a € 14,62. La Comunicazione di Inizio Attività ha durata pari a tre anni, dopo di che la non realizzazione delle opere comporta la presentazione di una nuova denuncia.

A questo punto il giorno dell'inizio delle opere potranno essere avviate le lavorazioni, ottemperando a quanto previsto nel progetto e provvedendo a rispettare le dimensioni indicate nelle tavole grafiche.

ATTENZIONE: modifiche, variazioni e mancata corrispondenza tra quanto eseguito e quanto previsto in progetto, di fatto comportano la non regolarità delle opere, pertanto è estremamente importante decidere chiaramente la scelta progettuale definitiva PRIMA dell'inizio dei lavori.

In alternativa, qualora nel corso dei lavori si presentassero situazioni non prevedibili per cui si debba cambiare il progetto, la normativa attuale prevede la possibilità di denunciare le variazioni eseguite all'atto della comunicazione della fine lavori (art. 25 L.R. 16/08).

:: Variazione catastale e ultimazione dei lavori :

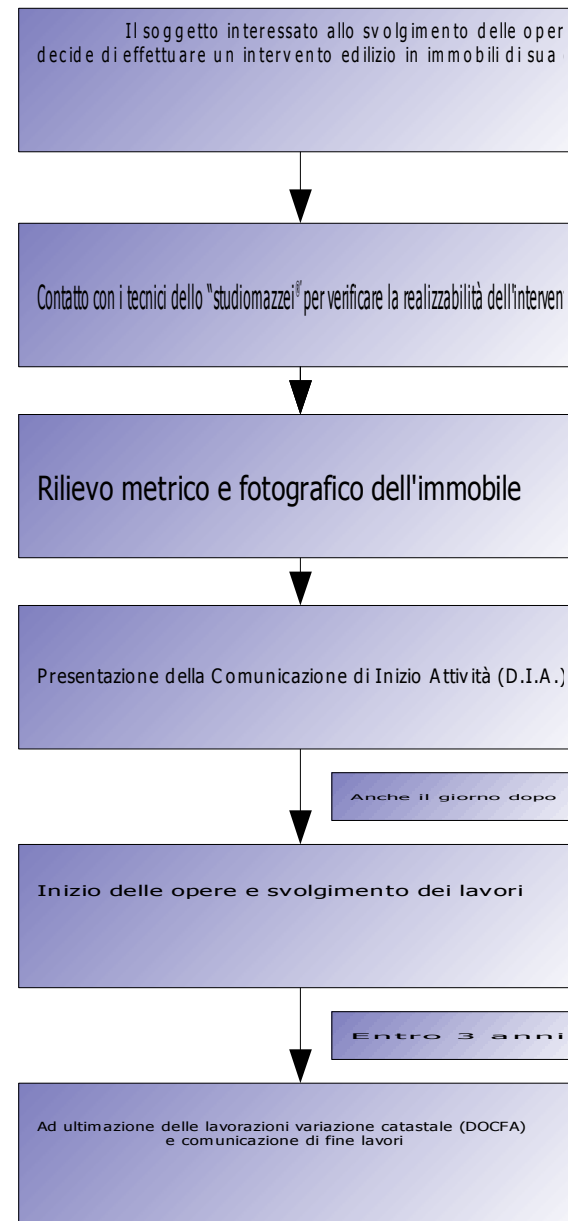
Al termine delle opere per poter concludere l'iter amministrativo della Comunicazione di Inizio Attività, sarà necessario procedere alla variazione catastale che comporterà la modifica della planimetria depositata presso il catasto con la nuova soluzione progettuale realizzata, il tutto mediante applicazione di procedura denominata DOCFA.

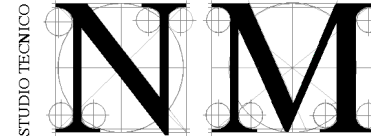
In quel momento i tecnici dello "studiomazzei®", previo sopralluogo presso l'immobile per verificare la regolarità di quanto eseguito, provvederanno alla redazione e stampa in duplice copia della documentazione da depositare presso l'Agenzia del Territorio (catasto), eseguibile anche in via telematica, il tutto completo di firme del soggetto richiedente e di versamento pari a € 50,00 all'atto della presentazione. Effettuata questa ultima procedura sarà possibile presentare al comune la comunicazione di ultimazione dei lavori con la quale il progettista dello "studiomazzei®", certifica l'esecuzione delle opere nel rispetto di quanto indicato nella comunicazione di inizio attività e rappresentato dai disegni progettuali, allegando altresì la ricevuta di variazione catastale da cui si evinca che le opere realizzate sono state denunciate presso l'Agenzia del Territorio (catasto).

A questo punto la documentazione prodotta (in originale!) va conservata unitamente ai documenti relativi all'atto di acquisto dell'immobile (o contratto di locazione) da esibire e fornire al notaio, in caso di compravendita successiva, o ad enti in caso di richiesta.

:: Impresa che compirà i lavori:

La legge "Biagi" ovvero il d.lgs 276/03 e successive modificazioni, ha introdotto l'obbligo da parte del committente di inserire nella D.I.A. i dati dell'impresa e la presentazione in "originale" del D.U.R.C. (documento di regolarità contributiva) rilasciato da INPS, INAIL, Cassa Edile. Alcune opere, se di modesta entità e se non comportano interventi su impianti o opere specialistiche e se non sono in contrasto con la normativa sulla sicurezza nei cantieri D.Lgs 81/08 possono essere svolte in "economia diretta" ovvero direttamente dal committente.





I QUADERNI DELLO
STUDIOMAZZEI

INFORMAZIONI SULLE
OPERE EDILIZIE "INTERNE"

ultimo aggiornamento 31/05/08

Natale Mazzei Geometra
Via Rivoli 2A
16128 Genova
tel./fax: 0108600292
e-mail: info@studiomazzei.it
<http://www.studiomazzei.it>

per contatti e informazioni visita il nostro sito
www.studiomazzei.it