C O M U N E D I J O N A D I
89851 (PROVINCIA DI VIBO VALENTIA)
Tel. 0963/260684 - Fax 0963/260669
www.comune.ionadi.vv.it

ANCE

GUIDA

SCIA 1 e SCIA 2

Le semplificazioni in edilizia

2017

Premessa

In attuazione dell'articolo **5 della Legge 7 agosto 2015, n. 124** (cd. Riforma della Pubblica Amministrazione) il Governo era stato delegato ad adottare uno o più decreti legislativi finalizzati :

- ad introdurre la **disciplina generale delle attività non soggette ad autorizzazione preventiva espressa**, compresa la **definizione delle modalità di presentazione** e **dei contenuti** standard degli **atti**;
- a prevedere **l'obbligo di comunicare ai soggetti interessati**, all'atto della presentazione di un' istanza, **i termini entro i quali l'amministrazione è tenuta a rispondere** ovvero entro i quali il **silenzio dell'amministrazione equivale ad accoglimento della domanda;**
- alla precisa **individuazione dei procedimenti oggetto di segnalazione certificata di inizio attività o silenzio assenso nonché quelli per i quali è sufficiente una comunicazione preventiva**.

Con i **Decreti Legislativi** del **30 giugno 2016, 126** (cd. **SCIA 1**) e del **25 novembre 2016, n. 222** (cd. **Decreto Regimi amministrativi o SCIA 2**) il Governo ha provveduto a dare attuazione alla delega contenuta all'articolo 5 della Legge 124/2015.
Si tratta di provvedimenti importanti con i quali sono state introdotte alcune semplificazioni volte a ridurre gli adempimenti burocratici e a semplificare le procedure amministrative.
Di seguito un approfondimento delle misure contenute nei Decreti Legislativi alla luce anche delle indicazioni fornite dal Dipartimento della Funzione Pubblica con la "*Guida alle nuove disposizioni in materia di SCIA e di individuazione dei regimi amministrativi*".

Decreto SCIA 1
Dlgs 126/2016

Il decreto legislativo del **30 giugno 2016, 126** recante "*Attuazione della delega in materia di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA 1)*" (pubblicato sulla GU del 13 luglio 2016, n. 162) contiene la **disciplina generale applicabile alle attività soggette a SCIA e le modalità per la presentazione di segnalazioni o istanze alle pubbliche amministrazioni**. Il provvedimento è finalizzato a:

- **ridurre gli adempimenti a carico degli interessati** (attraverso ad esempio la standardizzazione della modulistica, la pubblicazione sui siti delle pubbliche amministrazione dei relativi documenti, l'introduzione della SCIA unica);
- **restituire una maggiore garanzia e certezza** alle segnalazioni e istanze presentate attraverso il rilascio da parte della pubblica amministrazione di una ricevuta attestante anche i termini entro i quali la stessa è tenuta a rispondere ovvero entri i quali si forma il silenzio assenso.

Si specifica, inoltre, il principio che non sono soggette ad alcun controllo preventivo le attività private non espressamente individuate dai relativi decreti legislativi o oggetto di disciplina da parte della normativa europea, statale e regionale.

In breve cosa prevede

-Standardizzazione della modulistica e ***pubblicazione sui siti delle pubbliche amministrazione*** dei relativi documenti. L'eventuale richiesta di documenti ulteriori rispetto a quelli previsti sarà considerata per il dipendente inadempienza sanzionabile sotto il profilo disciplinare;
-SCIA unica: in tutte le ipotesi in cui per lo svolgimento di un'attività soggetta a SCIA siano necessarie altre richieste o dichiarazioni comunque "certificabili" dal privato (es. altre Scia, comunicazioni, attestazioni asseverazioni) l'interessato presenta un'unica SCIA allo sportello unico che la trasmette immediatamente alle altre amministrazioni interessate per i relativi controlli;
-SCIA condizionata: nei casi in cui per l'attività soggetta a SCIA siano necessari atti di altre amministrazioni (pareri, atti di assenso, verifiche preventive) non "certificabili" dal privato ma il cui rilascio è subordinato alla cura di una pubblica amministrazione si prevede la convocazione di una conferenza di servizi e l'inizio dell'attività è sospeso fino al rilascio degli atti richiesti;
-Rilascio di una ricevuta da parte della PA che attesta l'avvenuta presentazione dell'istanza nonché indica i termini entro i quali l'amministrazione è tenuta a rispondere, ovvero entro i quali si forma il silenzio-assenso;
-Modifiche alla normativa in merito al potere della pubblica amministrazione di sospendere l'attività soggetta a SCIA nelle more dell'adozione delle misure conformative alla normativa vigente (l'attività può essere sospesa solo in presenza di attestazioni non veritiere o di pericolo per la tutela dell'interesse pubblico in materia di ambiente, paesaggio, beni culturali, salute, sicurezza pubblica o difesa nazionale).

Riflessi sulle normative regionali

Entro il **1 gennaio 2017** le Regioni e gli enti locali erano tenute ad adeguarsi:
- alle modifiche in tema di SCIA unica, SCIA condizionata, SCIA in generale e alla disciplina per il rilascio della ricevuta di avvenuta presentazione.

Sono di **competenza statale** le disposizioni concernenti:
-la presentazione di istanze, segnalazioni e comunicazioni;
-la SCIA e il silenzio assenso.

Le regioni e gli enti locali, nel disciplinare i procedimenti amministrativi di loro competenza, non possono stabilire garanzie inferiori ma possono prevedere livelli ulteriori di tutela. Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano adeguano la propria legislazione alle disposizioni del presente articolo, secondo i rispettivi statuti e le relative norme di attuazione.

1. Informazione ai cittadini e alle imprese

Art 2 del Dlgs 126/2016

Moduli unificati e standardizzati: si prevede la predisposizione da parte delle amministrazioni statali, regionali o locali (anche per l'edilizia) di moduli unificati e standardizzati che definiscono esaustivamente, per tipologia di procedimento, i contenuti tipici e la relativa organizzazione dei dati delle istanze, delle segnalazioni e delle comunicazioni nonche' della documentazione da allegare. La definizione di modelli unici rappresenta un percorso di semplificazione che dovrebbe restituire una maggiore uniformità sul territorio degli adempimenti in materia edilizia e produrre significativi vantaggi all'attività degli operatori privati (tecnici e imprese edili) nei diversi Comuni, riducendo gli adempimenti formali a carico dei privati promotori e di coloro che agiscono nei processi edilizi (committenti, tecnici e imprese edili). La possibilità di adottare moduli unificati era stata già prevista con il Decreto Legge 90/2014 nonchè nell'Agenda per la semplificazione 2015-2017. Per l'edilizia sono stati già approvati i relativi moduli per la presentazione del permesso di costruire, della DIA in alternativa al permesso, della SCIA, CIL e CILA nonchè si sono già adeguate quasi tutte le Regioni. A seguito delle modifiche apportate dal DLgs 222/2016 (vedi dopo) al regime dei titoli abilitativi, la modulistica probabilmente sarà modificata.

Pubblicazione della modulistica e dei documenti: le pubbliche amministrazioni destinatarie delle istanze, segnalazioni e comunicazioni pubblicano sul sito istituzionale i moduli. Fino all'adozione di quest'ultimi oppure nei casi in cui sono le amministrazioni a dover indicare la documentazione da presentare, le amministrazioni pubblicano l'elenco delle dichiarazioni, attestazioni, asseverazione ecc necessarie a corredo della segnalazione, fermo restando gli obblighi di pubblicazione già previsti dal DLGS 33/2013 (Decreto Trasparenza). E' vietata la richiesta di informazioni o ulteriori documenti rispetto a quelli indicati nella modulistica o comunque pubblicati sul sito e di quelli già in possesso della pubblica amministrazione. In caso di mancata pubblicazione, anche su segnalazione degli interessati, la Regione assegna agli enti un congruo termine per provvedere e, in caso di inutile decorso dello stesso, adotta le misure sostitutive. In caso di inadempienza della Regione vi provvede direttamente il Consiglio dei Ministri o tramite nomina di un commissario ad acta. Si rafforza, inoltre, quanto già previsto nel DLgs 33/2013 in tema di obblighi di pubblicazione posti in capo alla pubblica amministrazione attraverso la previsione che la mancata pubblicazione dei moduli e delle informazioni indicate nonché la richiesta di integrazioni documentali non corrispondenti ai documenti pubblicati costituiscono per il dipendente della pubblica amministrazione illecito disciplinare punibile con la sospensione dal servizio con privazione della retribuzione da tre giorni a sei mesi.

2. Presentazione istanze e modifiche disciplina SCIA

Art. 3 del Dlgs 126/2016

Rilascio della ricevuta alla presentazione delle istanze: il nuovo **articolo 18 bis della Legge 241/90** prevede il rilascio immediato, anche in via telematica, alla presentazione di istanze, segnalazioni o comunicazioni, di una ricevuta che attesta l'avvenuta presentazione nonchè indica i termini entro i quali l'amministrazione è tenuta, ove previsto, a rispondere, ovvero entro i quali il silenzio dell'amministrazione equivale ad accoglimento dell'istanza. Si evidenzia che la norma si applica, **in via generale**, a tutte le **istanze** nei confronti delle P.A. e quindi sono ricompresi tutti i titoli abilitativi edilizi. La norma si valuta positivamente in quanto potrebbe risolvere i problemi in merito all'attestazione del silenzio-assenso, ad esempio, nel permesso di costruire. La ricevuta costituisce comunicazione di avvio del procedimento se contiene le informazioni di cui all'articolo 8 della Legge 241/90. La data di protocollazione non può essere diversa da quella di effettiva presentazione. Le istanze, segnalazioni o comunicazioni producono effetti anche in caso di mancato rilascio della ricevuta, ferma restando la responsabilità del soggetto competente. Nel caso di istanza, segnalazione o comunicazione presentate ad un ufficio diverso da quello competente, i termini decorrono dal ricevimento dell'istanza, segnalazione o della comunicazione da parte dell'ufficio competente.

***Modifiche alla disciplina generale della Scia*:** vengono apportate delle modifiche all'articolo **19 della Legge 241/90** in merito alla disciplina della sospensione dell'attività soggetta SCIA:

- si **elimina la possibilità per l'amministrazione di sospendere sempre l'attività qualora si inviti il privato a conformare la stessa** alla normativa vigente in caso di riscontro di alcune carenze sui requisiti o presupposti;
- si prevede che la **sospensione dell'attività** soggetta a SCIA debba avvenire , con atto motivato, in presenza di **attestazioni non veritiere o di pericolo per la tutela dell'interesse pubblico in materia di ambiente, paesaggio, beni culturali, salute, sicurezza pubblica o difesa nazionale**. L'atto di sospensione interrompe il termine (30 giorni – edilizia e 60 giorni in generale) che ricomincia a decorrere dalla data entro cui il privato comunica l'adozione delle misure per conformarsi alla normativa.

3. Sportello unico e concentrazione dei regimi amministrativi
Art. 3 del Dlgs 126/2016

***Sportello unico*:** sul sito istituzionale di ciascuna amministrazione deve essere indicato lo sportello unico, di regola telematico, al quale presentare la SCIA, anche in caso di procedimenti connessi di competenza di altre amministrazioni ovvero di diverse articolazioni interne dell'amministrazione ricevente. Possono essere istituite più sedi di tale sportello, al solo scopo di garantire la pluralità dei punti di accesso sul territorio.

***Scia unica e SCIA condizionata*:** si introduce il nuovo articolo **19bis alla Legge 241/90** rubricato "*Concentrazione dei regimi amministrativi*":

- **Scia unica**: si prevede la presentazione di un'unica SCIA qualora per lo svolgimento di un'attività soggetta a SCIA siano necessarie altre SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche. L'amministrazione che riceve la SCIA la trasmette immediatamente alle altre amministrazioni per i relativi controlli. Quest'ultime possono presentare eventuali proposte motivate per l'adozione dei provvedimenti di divieto di prosecuzione entro 5 giorni dalla scadenza del termine previsto per i controlli che, si ricorda, sono 60 per la SCIA generale e 30 per l'edilizia (quindi o entro 55 giorni dalla presentazione della SCIA o entro 25 in caso dell'edilizia).
- **Scia condizionata**: nei casi in cui la SCIA è condizionata all'acquisizione di atti di assenso, di pareri o svolgimento di verifiche preventive viene convocata una conferenza di servizi e l'attività resta subordinata al rilascio degli atti. La norma anche se volta a chiarire che sia la pubblica amministrazione in questi casi ad attivarsi piuttosto che il privato, sembra prevedere l'obbligatorietà di rivolgersi allo sportello unico e di convocare la conferenza di servizi. Non c'è un coordinamento con l'art. 23bis del DPR 380/2001 che, invece, per la SCIA e la CILA prevede una mera facoltà di rivolgersi allo sportello unico. La norma potrebbe essere interpretata nel senso che rimane comunque fermo quanto previsto dal DPR 380/2001 essendo quest'ultima una normativa speciale che prevale su quella generale. Sulla base delle nuove norme in materia di conferenza di servizi, inoltre, (vedi new 15 luglio 2016 Riforma PA: approvata la nuova conferenza di servizi) la conferenza decisoria è obbligatoria solo se sono necessarie per l'attività "più atti di assenso".

Termini formazione silenzio assenso: si specifica all'articolo 20 della Legge 241/90 che i termini per la formazione del silenzio assenso decorrono dalla data di ricevimento della domanda.

Decreto Regimi amministrativi o SCIA 2

Dlgs 222/2016

Il decreto Legislativo **25 novembre 2016, n. 222** (cd. Decreto Regimi amministrativi o SCIA 2) completa il lavoro di semplificazione avviato con il Decreto legislativo 126/2016 (cd. SCIA 1) nonché con il Decreto Legislativo 127/2016 (riforma della conferenza di servizi) ed interviene in maniera rilevante nella materia edilizia prevedendo molte semplificazioni.

In breve cosa prevede

-Riordino della normativa contenuta nel Dpr 380/2001 (TU edilizia): eliminazione della comunicazione di lavori semplice (CIL) e ampliamento della categoria degli interventi completamente liberi; sostituzione della DIA in alternativa al permesso di costruire con la Scia in alternativa al permesso di costruire; applicazione del regime della CILA per tutti gli interventi che non ricadono tra quelli eseguibili in attività edilizia libera, SCIA e permesso di costruire.
-Eliminazione del certificato di agibilità e previsione della **SCIA per l'agibilità** con possibilità di utilizzare immediatamente l'immobile alla sua presentazione;
-Eliminazione della richiesta del parere dell'ASL (cd. parere igenico-sanitario) con la previsione che la conformità del progetto alle norme igienico - sanitario **sono sempre asseverate dal tecnico** e definizione entro l'**11 marzo 2017** con decreto del Ministro della salute, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, dei **requisiti igienico-sanitari** di carattere prestazionale degli edifici;
-Mappatura delle attività oggetto di comunicazione, segnalazione, silenzio assenso o titolo espresso con indicazione del relativo regime amministrativo (elencate nella **tabella A** allegata al provvedimento);
- **Adozion**e, entro il **9 febbraio 2017,** di un **glossario unico** (che dovrebbe contenere l'elenco delle principali opere edilizie con indicazione della categoria edilizia di intervento a cui appartengono e del conseguente regime giuridico).

Riflessi sulle normative regionali

Le disposizioni contenute nel decreto legislativo sono **entrate in vigore lo scorso 11 dicembre 2016** (poiché si tratta di giorno festivo gli effetti, in pratica, si sono avuti dal 12 dicembre 2016). Si evidenzia che sulla base di quanto richiesto dall'ANCE sono state introdotte nel decreto due norme tese a salvaguardare la competenza legislativa concorrente delle Regioni.
In particolare è stato specificato che **le Regioni e gli enti locali**:
-**possono prevedere**, nel disciplinare i regimi amministrativi di loro competenza, **ulteriori semplificazioni** fermi restando i livelli di semplificazione e le "garanzie" assicurate dal decreto legislativo;
-**adeguino le disposizioni** contenute nel decreto entro il **30 giugno 2017**.
Per altro la previsione di tale termine per l'adeguamento da parte delle Regioni e degli enti locali farebbe ritenere che le disposizioni introdotte dal decreto non siano operative sino al 30 giugno 2017.

1. Il nuovo regime dei titoli abilitativi

La disciplina dei titoli abilitativi è stata negli ultimi anni oggetto di rilevanti modifiche. Dal 2010 ad oggi sono intervenuti numerosi provvedimenti (DL 40/2010; DL 78/2010; DL 70/2011; DL 69/2013; DL 133/2014) che, con cadenza quasi annuale, hanno sostanzialmente ridisegnato la classificazione degli interventi edilizi e il relativo regime normativo.
Da un sistema improntato sostanzialmente su due binari (permesso di costruire e denuncia di inizio attività) e su un'attività prettamente autorizzatoria della pubblica amministrazione, si è passati ad un regime di maggior liberalizzazione degli interventi edilizi e responsabilizzazione dei professionisti incaricati con l'introduzione di nuovi istituti giuridici come la CIL, la CILA e la SCIA.
Il Decreto Legislativo n. 222/2016 procede ad un riordino complessivo dei titoli e degli atti legittimanti gli interventi edilizi (vedi sotto la tabella A di raffronto) prevedendo nel contempo un ampliamento della categoria degli interventi edilizi soggetti ad attività completamente libera.

Tabella A

PRIMA delle modifiche	DOPO le modifiche
✓ Attività libera ✓ Comunicazione di inizio attività (CIL) ✓ Comunicazione di inizio attività asseverata (CILA) ✓ SCIA ✓ DIA in alternativa al permesso di costruire ✓ Permesso di costruire	✓ Attività libera ✓ Comunicazione di inizio attività asseverata (CILA) ✓ SCIA ✓ SCIA in alternativa al permesso di costruire ✓ Permesso di costruire

In particolare il decreto (articolo 3) apporta numerose modifiche al Dpr 380/2001 (Tu edilizia) e segnatamente:

Eliminazione della comunicazione di inizio lavori semplice e ampliamento attività edilizia libera

Cosa cambia?

Ampliamento attività edilizia libera

Vengono apportate delle modifiche all'articolo 6 del Dpr 380/2001 (Tu edilizia) volte ad eliminare la comunicazione di lavori semplice (CIL) ampliando la categoria degli interventi completamente liberi. Tutti gli interventi edilizi che erano soggetti a CIL rientreranno nell'attività completamente libera (es. opere di pavimentazione e finitura di spazi interni; pannelli solari, fotovoltaici a servizio degli edifici da realizzare al di fuori della zona A); le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici).
). Nell'ambito dell'attività edilizia libera vengono, inoltre, ricompresi gli interventi di:

- eliminazione delle barriere architettoniche anche se comportano la realizzazione di rampe;
- installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW (prima delle modifiche rientravano in attività di edilizia libera ma era ricompresa nella categoria edilizia della manutenzione ordinaria).

Con riferimento alle opere dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee (precedentemente soggette a CIL), permane l'obbligo di una comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale. Si ricorda che si è in presenza di opere il cui utilizzo non deve superare i 90 giorni.

Potere delle Regioni

Le Regioni a statuto ordinario potranno estendere la disciplina dell'attività edilizia libera ad ulteriori interventi edilizi con esclusione di quelli soggetti a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10 del Dpr

380/2001 e di quelli soggetti a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire.
Tale precisazione è stata introdotta solo in sede di approvazione finale del provvedimento e sembrerebbe avere un forte impatto in quanto potrebbe consentire alle Regioni di includere nell'ambito dell'attività edilizia libera tipologie interventi che a livello statale sono in genere soggetti a CILA o a SCIA.
Al riguardo si ricorda che recentemente la Corte Costituzionale con la sentenza del 3 novembre 2016, n. 231 ha dichiarato l'illegittimità (costituzionale) di alcune disposizioni contenute nella Legge della Regione Liguria 7 aprile 2015, n. 12 recanti modifiche alla Legge regionale del 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) relative ai limiti della potestà legislativa regionale in materia edilizia sull'estensione degli interventi soggetti ad attività edilizia libera a tipologie diverse da quelle previste a livello statale. In tale sede era stata chiarito che nell'ambito degli interventi soggetti ad attività di edilizia (come previsti dall'articolo 6 del Dpr 380/2001 e distinti in attività completamente libera, CIL, CILA) la possibilità per le Regioni di prevedere "ulteriori" interventi edilizi è da interpretare nel senso che il legislatore regionale non può estendere i casi di attività edilizia libera ad ipotesi integralmente "nuove" ma queste devono essere coerenti e assimilabili a quelli statali. In particolare la Corte ha evidenziato che le Regioni non possono differenziarne il regime giuridico dislocando diversamente gli interventi edilizi tra le attività completamente libere, soggette a CIL o a CILA (dello stesso parere anche la sentenza della Corte Costituzionale del 21 dicembre 2016 n. 282 che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di alcune disposizioni contenute nella Legge della Regione Marche 20 aprile 2015, n. 17).
Le modifiche apportate dal Decreto Legislativo sembrerebbero, quindi, orientate a superare le obiezioni della Corte Costituzionale al fine di ampliare maggiormente i poteri delle Regioni a statuto ordinario sull'estensione degli interventi soggetti ad attività di edilizia libera. La norma, comunque, si presta ad alcuni dubbi interpretativi in conseguenza del fatto che nessuna precisazione è stata, invece, inserita nell'ambito degli interventi soggetti a CILA.

Comunicazione di inizio lavori asseverata

Cosa cambia?

Ampliate le fattispecie rientranti in CILA
Il decreto inserisce l'articolo 6bis nel Dpr 380/2001 (Tu edilizia) rubricato "*Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata*".
Si attribuisce alla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) carattere residuale non essendo più predeterminati i relativi interventi edilizi.
Ciò significa che, rispetto alla normativa previgente, sono espressamente elencati gli interventi soggetti a SCIA e tutto ciò che non rientra nell'attività libera, in SCIA e permesso di costruire sarà eseguibile tramite CILA.
Variazione catastale
Viene modificata la norma contenuta nell'articolo 6, comma 5, come introdotta dal DL 133/2014, convertito in Legge 164/2014, con la quale era stata prevista la validità della CILA (e della CIL) anche ai fini dell'aggiornamento catastale una volta che la stessa fosse stata integrata con la comunicazione di fine lavori. In tal caso era compito dell'amministrazione comunale (e non dell'interessato) inoltrarla tempestivamente all'Agenzia delle entrate.
Con il decreto 222/2016 si specifica che affinchè l'amministrazione possa procedere all'inoltro tempestivo all'Agenzia delle entrate è necessario che la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale.
Le modalità di controllo
Si specifica che le Regioni disciplinano le modalità di controllo delle CILA anche a campione prevedendo dei sopralluoghi in loco. La norma sembra allinearsi a quanto già previsto da alcune Regioni che hanno previsto i controlli a campione delle CILA.

Cosa non cambia?

La procedura

Non sono state apportate modifiche alla procedura per la CILA.

Potere delle Regioni

Non è stata modificata la norma sui poteri delle Regioni di estendere gli interventi edilizi a casi "ulteriori" rispetto a quelli previsti a livello statale. Dato che non sono più indicati espressamente gli interventi soggetti a CILA ma la stessa, come detto, assume carattere "residuale", non è chiaro come debba interpretarsi la dizione "ulteriori" in conseguenza anche di quanto, invece, specificato per l'attività di edilizia libera (vedi sopra).

Sanzioni

Rimane invariata la sanzione di 1000 euro per il mancato inoltro della CILA con la previsione della riduzione a due terzi se la stessa è effettuata spontaneamente dopo l'inizio dell'attività.

Segnalazione certificata di inizio attività

Cosa cambia?

Il decreto apporta delle modifiche all'articolo 22 del DPR 380/2001 ora rubricato "*Interventi subordinati a Segnalazione certificata di inizio attività*" procedendo alla specifica individuazione degli interventi soggetti a SCIA e tra questi:

- gli interventi di manutenzione straordinaria qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- gli interventi di restauro e di risanamento conservativo qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia cd. "leggera"(compresa la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e il ripristino degli edifici crollati/demoliti) .

Come detto in precedenza il criterio della "residualità" che prima era attributo alla SCIA, viene ora previsto per la CILA. Pertanto tutto ciò che non è compreso in attività edilizia libera, SCIA e permesso di costruire sarà eseguibile in CILA.

Permesso di costruire

Cosa cambia?

La conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie viene sempre asseverata dal tecnico e non solo, come previsto dalla normativa previgente, nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali. In pratica, come specificato dal Dipartimento della funzione pubblica nella "Guida *alle nuove disposizioni in materia di SCIA e di individuazione dei regimi amministrativi*" si elimina il parere dell'ASL ovvero il parere igienico-sanitario. Tale novità si applica in via generale a tutti gli atti legittimanti la realizzazione dei relativi interventi edilizi (es. SCIA, CILA ecc) e non solo al permesso di costruire.

Nell'ambito del permesso di costruire all'articolo 20 del Dpr 38/2001 viene, inoltre, aggiunto il comma 1bis con il quale si prevede che entro l' **11 marzo 2017** con decreto del Ministro della salute, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, sono definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici.

L'integrazione dovrebbe comportare la modifica della normativa sui requisiti igienico- sanitari contenuta nel DM 5 luglio 1975.

Sostituzione della DIA in SCIA in alternativa al permesso di costruire

Cosa cambia?

Il decreto apporta delle modifiche al DPR 380/2001 volte a sostituire la DIA con la SCIA in alternativa la permesso di costruire. In pratica si opera una mera sostituzione terminologica.

Cosa non cambia?

Non viene modificato il procedimento che rimane lo stesso previsto prima per la DIA (avvio dei lavori dopo 30 giorni dalla presentazione).

[1]*Tabella riepilogativa dei titoli edilizi*

Tipologia di intervento	*Titolo*
○ **Manutenzione ordinaria** ○ **Installazione pompe di calore aria – aria di potenza termica inferiore a 12kW** ○ **Eliminazione barriere architettoniche (Si rampe No ascensori esterni o alterazione sagoma)** ○ **Opere temporanee attività ricerca nel sottosuolo con carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca idrocarburi e che sino eseguite in aree esterne al centro edificato** ○ **Movimenti di terra pertinenti all'esercizio di attività agricola** ○ **Serre mobili stagionali funzionali attività agricola (No strutture in muratura)** ○ **Opere temporanee da rimuovere al cessare delle necessità entro il termine di 90gg (*in questo caso è necessaria solo una comunicazione di avvio dei lavori*)** ○ **Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni (pertinenziali)** ○ **Pannelli solari, fotovoltaici al di fuori zona A** ○ **Aree ludiche senza fini di lucro e elementi di arredo delle aree di pertinenza** ○ **Manufatti leggeri in strutture ricettive**	**Attività completamente libera**
○ **Manutenzione straordinaria compresa apertura porte interne o spostamento pareti interne (No parti strutturali; no volumetria complessiva; No mutamento d'uso urbanisticamente rilevante; No sagoma e prospetti edificio)** ○ **Frazionamento e accorpamento con variazione superficie delle singole unità immobiliari e carico urbanistico (no volumetria complessiva dell'edificio e mantenimento destinazione originaria)** ○ **Opere temporanee attività ricerca nel sottosuolo con carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca idrocarburi che**	**Comunicazione di inizio lavori asseverata**

[1] *La tabella riproduce in parte quanto contenuto nella Tabella A allegata al Decreto*

siano eseguite in aree interne al centro edificato ○ Movimenti di terra non pertinenti all'esercizio di attività agricola ○ Serre mobili stagionali con strutture in muratura ○ Restauro e risanamento conservativo "leggero" ossia che non riguardino le parti strutturali dell'edificio ○ Realizzazione di pertinenze minori (che le NTA degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico, non qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero non comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale) *Tutto ciò che non rientra in attività edilizia libera, SCIA e Permesso è eseguibile tramite CILA*	
○ gli interventi di manutenzione straordinaria qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio ○ gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio ○ gli interventi di ristrutturazione edilizia "leggera" * compresa la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria (fatte salve le innovazioni per adeguamento antisismico) e il ripristino degli edifici crollati o demoliti ** ○ varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ex d.lgs. 42/2004 e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire ○ Varianti ai permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale (conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso comunque denominati)*** ** la ristrutturazione cd. "conservativa" attuata senza demolizione e ricostruzione nel caso non comporti modifiche della volumetria complessiva degli edifici, dei prospetti ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone A, non comporti mutamento della destinazione d'uso, e non modifichi la sagoma negli immobili vincolati ai sensi del DLGS 42/2004* *** - Demolizione e ricostruzione e ripristino degli edifici crollati soggetti a vincolo ex DLG 42/2004 con modifica della sagoma l'intervento è «nuova costruzione» soggetto a Permesso;* *- Demolizione e ricostruzione con modifica sagoma in zona A:* • *aree individuate con delibera dal Comune entro 30/06/2014 o in assenza: Permesso* • *aree escluse con delibera dal Comune entro 30/06/2014: SCIA con inizio lavori dopo 30 gg* **** Scia anche a fine lavori*	Segnalazione certificata inizio attività
○ gli interventi di ristrutturazione edilizia "pesante"* ○ Interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive ○ Interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche	Permesso di costruire o SCIA in alternativa.

**** la ristrutturazione cd. "conservativa" attuata senza demolizione e ricostruzione nel caso comporti modifiche della volumetria complessiva degli edifici, dei prospetti ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone A, vi sia mutamento della destinazione d'uso, nonché gli interventi che modificano la sagoma negli immobili vincolati ai sensi del DLGS 42/2004***	
○ **Interventi di nuova costruzione (la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente)** ○ **gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;** ○ **interventi pertinenziali che le Nta degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale** ○ **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 roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;** ○ **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 consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;** ○ **Interventi ristrutturazione urbanistica**	**Permesso di costruire**

Agibilità

Cosa cambia?

Le norme contenute nel Decreto, modificando l'articolo 24 e abrogando l'articolo 25 del Dpr 380/2001 (Tu edilizia), prevedono l'**eliminazione** del **certificato di agibilità** e la sua **sostituzione** con una **SCIA** a cui poi seguiranno i controlli da effettuarsi con modalità stabilite dalle Regioni e dai Comuni.
Con riferimento alla **procedura** della **SCIA per l'agibilità** si evidenzia che:

- il **termine** entro il quale è necessario presentare la SCIA rimane invariato rispetto alla normativa vigente (*15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento*) come anche la tipologia di interventi per i quali è necessaria l'agibilità (nuove costruzioni; ricostruzioni o sopraelevazione, totali o parziali; interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni di sicurezza, igiene ecc);
- in merito alla **documentazione da allegare** la segnalazione dovrà essere corredata da una attestazione del direttore dei lavori o di un professionista abilitato che asseveri le condizioni di sicurezza, igiene ecc e la conformità dell'opera al progetto presentato. Rispetto alla normativa

vigente non sono previsti ulteriori documenti ma con riferimento al certificato di collaudo si prevede che per alcuni interventi (interventi di riparazione, interventi locali su edifici esistenti come definiti dalla normativa tecnica) il certificato di collaudo è sostituito dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; in merito, invece, all'accatastamento, la nuova normativa prevede che siano allegati gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale anziché, come attualmente previsto, la richiesta di accatastamento;

- si prevede **l'utilizzazione immediata dell'immobile** dalla data di presentazione della SCIA corredata della documentazione fatto salvo l'obbligo di conformarsi alle eventuali prescrizioni stabilite dalle amministrazioni competenti ad esito delle successive verifiche che dovranno essere effettuate entro il termine di 60/30 giorni dal ricevimento della SCIA secondo le modalità stabilite dalle Regioni o dai Comuni secondo le relative competenze;
- rimane invariata la **disciplina relativa alla possibilità di usufruire dell' agibilità parziale** (anche in questo caso si presenterà un SCIA).

Viene modificato l'articolo 67 del DPR 380/2001 attraverso **la previsione che il deposito del certificato di collaudo statico assorbe il certificato di rispondenza dell'opera alle norme tecniche**. Si elimina, in tal modo, una duplicazione di adempimenti. In caso di interventi di riparazione e di interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica, **il certificato di collaudo è sostituito dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori.**

Mappatura dei regimi amministrativi

Una delle maggiori novità del Decreto Legislativo è rappresentata dalla **Tabella A** allegata al provvedimento con la quale si individua per ciascuna delle attività elencate il regime amministrativo applicabile con l'indicazione della procedura e dei riferimenti normativi.
La mappatura operata dal decreto legislativo riguarda solo **tre settori**:

- **commercio;**
- **edilizia;**
- **ambiente.**

Per quanto riguarda la parte edilizia la tabella ha il pregio di indicare per ogni casistica edilizia il titolo giuridico e il relativo regime procedurale applicabile attraverso una lettura delle diverse norme contenute nel Dpr 380/2001 (TU Edilizia).
La tabella, in particolare, riporta l'elenco delle categorie di intervento previste nel Dpr 380/2001 indicando per ciascuna il relativo regime amministrativo.
Con successivi decreti recanti disposizioni integrative e correttive la Tabella può essere integrata o completata nonché essere oggetto di aggiornamento in caso di successive modifiche legislative.
Al fine di salvaguardare le disposizioni normative regionali e locali che prevedono semplificazione ulteriori rispetto a quelle contenute nel decreto e nella tabella è stato introdotto l'articolo 6 con il quale si fa salva tale possibilità fermi restando il rispetto dei livelli di semplificazione introdotti dal decreto.
Si segnalano inoltre le seguenti disposizioni:

- (*articolo 1, comma 3)* si introduce una forma di **"preistruttoria"** gratuita da parte delle amministrazioni comunali. Nel dettaglio si prevede che le amministrazioni procedenti forniscano agli interessati gratuitamente la necessaria attivita' di consulenza funzionale all'istruttoria in relazione alle attivita' elencate nella tabella A, fatto salvo il pagamento dei soli diritti di segreteria previsti dalla legge. La norma riprende in parte quanto richiesto dall'Ance sulla possibilità di attivare un' istruttoria preliminare sul progetto edilizio presso lo Sportello Unico per evitare che successivamente il procedimento possa subire battute d'arresto per mancanza della documentazione necessaria o per mancato rispetto dei requisiti di legge;
- (*articolo 1, comma 4)* si prevede che per le finalità previste dall'articolo 52 del Dlgs 42/2004, i Comuni possono (previa intesa con la Regione, sentito il Soprintendente e le associazioni di categoria) individuare zone o aree aventi particolare valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico in cui vietare o subordinare ad autorizzazione l'esercizio di una o più attività in quanto non compatibili con le esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale;

- *(articolo 2, comma 4)* come richiesto dal Consiglio di Stato in sede consultiva, è stata introdotta nel decreto una norma con la quale è stato specificato che **nei casi di SCIA il termine di 18 mesi per l'annullamento ai sensi dell'articolo 21 nonies, comma 1, della Legge 241/90, decorre dai 60 o 30 giorni previsti dalla legge 241/90 per l'esercizio del potere di verifica da parte dell'amministrazione**.

Glossario Unico

Considerato quanto previsto con il Regolamento edilizio unico (Intesa del 20 ottobre 2016), l'articolo 1, comma 2, del decreto prevede che entro il **9 febbraio 2017** (60 giorni dall'entrata in vigore del decreto), Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro delegato per la semplificazione e la pubblica amministrazione, previa intesa con la Conferenza unificata, adotti un glossario unico, che contenga "*l'elenco delle principali opere edilizie, con l'individuazione della categoria di intervento a cui le stesse appartengono e del conseguente regime giuridico a cui sono sottoposte, ai sensi della tabella A*".
L'obiettivo del glossario è quello di garantire l'omogeneità dei regime giuridici in tutto il territorio nazionale in merito ad alcune tipologie di lavori .
In pratica si cercherà di individuare una casistica di lavori (es. apertura porte e finestre ; rifacimento bagno ecc) con l'esatta individuazione della categoria edilizia di appartenenza (es. manutenzione straordinaria, ristrutturazione ecc) e del relativo regime applicabile (cila, scia ecc).

SI RINGRAZIA L'ANCE PER IL SUPPORTO NORMATIVO

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Arch. Francesco La Bella