

generale riassetto
ampliamento degli
individuazione di r
tabella unica naz
commercio e de
interventi edilizi),
amministrativo e c
introduzione della
acquisizione dell'a
sia dell'attestato d



Attività

CIRCO

20/01/2017

Verona, 20 gennaio 2017

considerata la portata g
comunicazione pubblicat

OGG

Determinazione n. 215 del **25 novembre 2016 n. 222 (c.d. Decreto S.C.I.A. 2)**
considerarsi come **giudicazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, certificata di inizio attività (SCIA), silenzio assenso e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a**
né la riforma ha prev**isità e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto**
data di entrata in vi**strazione e prime disposizioni applicative.**

regis

individuazione della cat

colare si fornisce una breve illustrazione, nonché le prime

dispe

Gazz

appo

medi

Ediliz

Comune di Verona
zione Attività Edilizia SUAP - S
reteria Tel. 045 8079857 - 58
adige Capuleti n.7 - 37122 Ver
ia.online@pec.comune.veron
.comune.verona.it
ce fiscale e Partita IVA 00215

modiche che il D.Lgs. n. 222/2016 in oggetto, pubblicato in
al 26.11.2016 ed entrato in vigore in data **11.12.2016**, che ha
lizia, riformando in via generale il regime dei titoli abilitativi
che alle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico

Cir

alle

L de

edi

odifi

ve attività rientranti nell'ambito della S.C.I.A.;

ale che riporta le attività private nei campi dell'edilizia, del

mbiente, ("TABELLA A", la cui sezione II è dedicata agli

e individua per ciascun tipo di attività il relativo regime

e procedimento attivare;

segnalazione Certificata di Agibilità quale unica modalità di

ilità degli immobili (in sostituzione sia del certificato di agibilità,

ibilità).

Edilizia SUAP - SUEP

del Decreto in esame, attuativo della delega di cui all'art. 5
uente:

Comune di Verona

COLARE N. 3

Edilizia SUAP - SUEP

erale della riforma, si dispone che - come già reso noto con
ul sito internet - il Prontuario degli Interventi Edilizi (approvato
del 29.05.2015), al momento e sino a sua revisione, non è più
per l'individuazione del titolo/regime giuridico degli interventi

OGGETTO: Decreto Le

recante "In

segnalazione

comunicazio

determinate

2015, n. 124

un **glossario unico** per l'edilizia (da adottare entro 60 giorni
del decreto, al fine di garantire omogeneità in materia edilizia
ale, che conterrà l'elenco delle principali opere edilizie,
ria di intervento a cui appartengono e il regime giuridico a cui

Cons

comu

con

da c

edilizi

ag

Poic

dalla

in t

l'indi

Con

Direz

Segr

Lung

edilizi

www

Codi

Con la presente
posizioni conseguenti
zetta Ufficiale n. 52/
rtato nella materia
ante sostanziali m
zia).

In breve, il conter

L. n. 124/2015, è il

sono sottoposte) ci si riserva di apportare le necessarie modifiche al Prontuario comunale dopo la pubblicazione del glossario.

NUOVO REGIME DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Per effetto delle modifiche introdotte nel Titolo II, Capo I del D.P.R. n. 380/2001 (sono stati novellati gli **artt. 6, 22 e 23** ed è stato aggiunto il nuovo **art. 6 bis** "*Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata*"), risulta completamente riformata e semplificata la compagine dei titoli abilitativi prevista per l'esecuzione degli interventi, che ora – essendo stata eliminata la D.I.A. - sono esclusivamente il **permesso di costruire** e la **S.C.I.A.** (art. 22), precisandosi che con l'eliminazione della D.I.A. è stata introdotta – per le stesse fattispecie (art. 10, comma 1, lettera c) - la **S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire**, ora disciplinata dall'art. 23.

Si evidenzia che la S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire mantiene della vecchia D.I.A. anche la procedura e la relativa tempistica: i lavori possono cioè essere iniziati solo dopo che siano decorsi 30 giorni senza che sia stato disposto il divieto di esecuzione dell'intervento ai sensi dell'art. 23, comma 6, del D.P.R. n. 380/2001. Nel caso in cui siano previsti vincoli che richiedono il rilascio di atti di assenso, il termine di 30 giorni per poter iniziare i lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso.

Secondo il novellato art. 22, la S.C.I.A. non è più il titolo residuale per la realizzazione degli interventi.

La **modalità residuale** è ora transitata nel regime dell'edilizia libera in forza del nuovo **art. 6 bis** "*Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata*", che prevede la **C.I.L.A.** per la realizzazione di tutti gli interventi non riconducibili agli elenchi di cui agli **artt. 6** (attività completamente liberalizzata), **10** (interventi soggetti a permesso di costruire e a S.C.I.A. alternativa al permesso) e **22** (interventi soggetti a S.C.I.A.).

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

E' stato completamente riformato anche l'**art. 6** del D.P.R. n. 380/2001, riservato ora agli interventi completamente liberalizzati, cioè da eseguirsi **senza alcun titolo abilitativo, ma anche senza alcuna comunicazione di inizio lavori (eliminazione della C.I.L.)**. Il risultato è un notevole implemento dell'attività libera, considerato che nell'elenco (art. 6) sono confluite molte delle tipologie di intervento che prima erano soggette a C.I.L.A.

Da evidenziare che tra le varie tipologie di interventi completamente liberalizzati, cioè che "*sono eseguiti senza alcun titolo*", elencati all'art. 6, l'obbligo di inoltrare all'Amministrazione Comunale una comunicazione di avvio lavori è rimasto esclusivamente per "*le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni*" (art. 6 comma 1, lettera e-bis).

Comune di Verona

Direzione Attività Edilizia SUAP - SUEP

Segreteria Tel. 045 8079857 - 58

Lungadige Capuleti n.7 – 37122 Verona

edilizia.online@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

Si dispone che nel nuovo assetto dell'attività edilizia libera di cui all'art. 6 rientri anche il **taglio piante**, da considerarsi come elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (art. 6, comma 1, lettera e-*quinquies*).

E' riconducibile alla stessa tipologia (intervento completamente libero, che non richiede alcuna comunicazione) anche la posa di **pergolato** che rispetti i limiti di dimensione e tipologia definiti all'art. 22 del Regolamento Edilizio.

N.B.

1) E' sempre fatta salva nelle zone soggette a vincolo paesaggistico-ambientale, la necessità di acquisire, anche per gli interventi liberi, la previa autorizzazione ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

2) Si ricorda che tutta l'attività edilizia libera (libera per il profilo procedurale) deve necessariamente essere eseguita in conformità alla normativa urbanistico-edilizia, pena la sanzionabilità (sanzione ripristinatoria) ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. n. 380/2001 (a titolo di esempio: per il "taglio piante" sussiste l'obbligo di rispettare la "Disciplina ecologica" - DA e DAR - del Tessuto insediativo del P.I. "Città Esistente"; per i pergolati ci sono i limiti tipologici e dimensionali).

La riforma ha inoltre **eliminato la PAS** (procedura abilitativa semplificata, analoga a quella della D.I.A.) prevista dal D.Lgs. n. 28/2011(art. 6, comma 11) per gli impianti solari termici collocati su edifici esistenti o su loro pertinenze a servizio degli edifici nelle ZTO "A". In forza della Voce/Tipologia n. 98 della Tabella A, il regime amministrativo per tale tipologia di impianto è quello della "Comunicazione".

La **Voce/Tipologia n. 39** "*Mutamento di destinazione d'uso avente rilevanza urbanistica*" prevede il regime amministrativo "Autorizzazione" per "*ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, **ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate: a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva o direzionale; c) commerciale; d) rurale***".

Tale fattispecie deve essere interpretata unitamente alla **Voce/Tipologia n. 8** "*Ristrutturazione cosiddetta pesante*", nella quale è ricompreso (nonché assoggettato al regime dell'Autorizzazione o S.C.I.A. alternativa all'autorizzazione) il cambio d'uso urbanisticamente rilevante nella Città Storica, ed alla **Voce/Tipologia n. 3** "*Manutenzione straordinaria (leggera)*", nella quale sono ricompresi i mutamenti di destinazione urbanisticamente non rilevanti.

Dal combinato disposto delle tre "Voci/Tipologie" sopra citate si evince che:

- **il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante nelle zone "A" (con o senza opere) è assoggettato a permesso di costruire o a S.C.I.A. alternativa al permesso;**
- **nelle zone diverse dalla zona "A" è comunque necessaria la previa acquisizione di titolo, da individuarsi nella S.C.I.A.;**

Comune di Verona

Direzione Attività Edilizia SUAP - SUEP

Segreteria Tel. 045 8079857 - 58

Lungadige Capuleti n.7 - 37122 Verona

edilizia.online@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

- **il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante (con o senza opere) deve essere comunicato con C.I.L.A. e comporta, se dovuto, il pagamento del contributo di costruzione calcolato come differenza Tabellare tra le Tipologie individuate all'art. 28 del vigente Regolamento Edilizio.**

C.I.L.A.

Oltre alla già evidenziata previsione della C.I.L.A. come modalità residuale di esecuzione degli interventi (nuovo art. 6 *bis*), la riforma ha introdotto una novità relativa alla **comunicazione di fine lavori**, che continua tuttavia a non essere obbligatoria.

Il comma 3 dell'art. 6 *bis* stabilisce che *“Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate”*.

Alla luce della suddetta previsione (ed a modifica di quanto indicato nella Circolare n. 12 del 05.04.2016 recante disposizioni in materia di CILA), si rende noto che **la scrivente Direzione provvederà all'inoltro all'Agenzia delle Entrate soltanto nei casi in cui alla comunicazione di fine lavori sia allegata la documentazione per la variazione catastale.**

In ambito sanzionatorio, la riforma non ha introdotto modifiche. Da precisare che la sanzione prevista dall'art. 6 *bis*, comma 5 (di euro 1000 o con riduzione di due terzi per interventi in corso) è ora applicabile esclusivamente alla mancata presentazione della C.I.L.A.

Non sono invece previste sanzioni per la mancata comunicazione di avvio lavori per opere temporanee (art. 6, comma 1, lettera *e-bis*).

S.C.I.A.

Come evidenziato al punto precedente, la S.C.I.A. non è più il titolo residuale per la realizzazione degli interventi.

Gli interventi realizzabili mediante S.C.I.A., ora elencati all'**art. 22**, sono i seguenti:

- interventi di manutenzione straordinaria che interessino parti strutturali degli edifici;
- interventi di restauro e risanamento conservativo che interessino parti strutturali degli edifici;
- interventi di ristrutturazione edilizia c.d. leggera (come definiti all'art. 3, comma 1, lettera d);
- varianti (sia ai sensi del comma 2 che del comma 2 bis, senza alcuna modifica rispetto al regime previgente).

Inoltre, anche tutte le **pertinenze entro il 20%** (fabbricati e murature) sono soggette a S.C.I.A. in tutti i casi in cui sono previste opere strutturali.

Comune di Verona

Direzione Attività Edilizia SUAP - SUEP

Segreteria Tel. 045 8079857 - 58

Lungadige Capuleti n.7 – 37122 Verona

edilizia.online@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire (in sostituzione della D.I.A.)

Con tale titolo, ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. n. 380/2001, sono ora eseguibili:

- interventi di ristrutturazione edilizia c.d. pesante (art. 10, comma 1 lettera c);
- interventi di demolizione e ricostruzione con modifica di sagoma per immobili soggetti al D.Lgs. n. 42/2004;
- interventi di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi e accordi negoziali che contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
- interventi di nuova costruzione che attuano strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche;
- interventi realizzati in applicazione della L.R.V. 8 luglio 2009. n. 14, e succ. mod. ed int. ("Piano Casa");

N.B. Tutti i sopra elencati interventi sono assoggettabili al contributo di costruzione così come previsto dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001. Per gli interventi di ristrutturazione e recupero che non comportano modifiche della destinazione d'uso, si dispone che fino alla definizione da parte dell'Amministrazione Comunale delle riduzioni previste dall'art. 17, punto 4 bis), del D.P.R. 380/2001, si applica una riduzione del 20% rispetto alle tariffe del vigente Regolamento Edilizio per gli usi DIREZIONALI, COMMERCIALI E TURISTICI. Per gli usi RESIDENZIALI va applicata la riduzione maggiore già prevista dallo stesso Regolamento Edilizio nelle tariffe "Recupero".

Per autodeterminare il contributo ridotto sugli oneri è necessario procedere come segue: inseriti nel "Foglio di Calcolo P.I." i dati tecnici dell'intervento, ad entrambe le colonne "*eventuale % applicazione*" va riportata la percentuale "80".

Per il costo di costruzione si procede in modo analogo nel Foglio "Determinazione Costo". In automatico, vengono così calcolati gli importi da pagare.

Precisando che la presente Circolare non contiene un'illustrazione esaustiva di tutte le novità, si ritiene utile allegare alla stessa un'interessante illustrazione della riforma formulata da ANCE "*Decreto SCIA 2 – Le novità in edilizia e il nuovo regime dei titoli abilitativi*".

Per tutte le rilevanti novità che la riforma ha introdotto in materia di **agibilità** (segnalazione certificata di agibilità), si rinvia integralmente all'illustrazione già pubblicata sul sito internet alla relativa pagina.

Si dispone la pubblicazione all'Albo Pretorio della presente circolare ai fini della generale conoscenza e dell'adempimento agli obblighi di pubblicazione previsti dall'art. 12, c. 1, del D.Lgs. n. 33/2013.

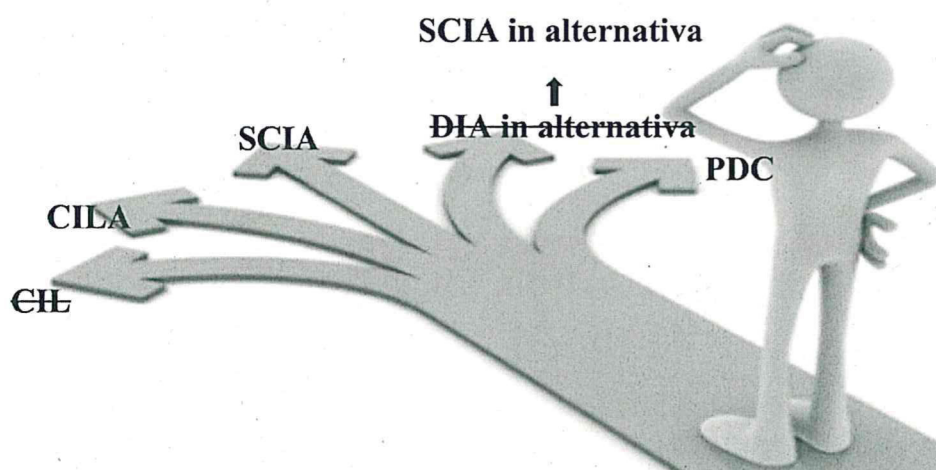
Il Dirigente Direzione
Attività Edilizia SUAP - SUEP
Dott. Giovanni Uderzo

ANCE

Decreto SCIA 2

*Le novità in edilizia e il nuovo regime dei titoli
abilitativi*

2016



Premessa

Il decreto Legislativo **25 novembre 2016, n. 222** (cd. Decreto Regimi amministrativi o SCIA 2) dà attuazione a quanto previsto nell'articolo 5 della **Legge 124/2015** (cd. Riforma della pubblica amministrazione) che ha delegato il Governo ad una precisa individuazione dei procedimenti oggetto di comunicazione, segnalazione certificata di inizio attività, silenzio assenso o titolo espresso attraverso l'emanazione di uno o più decreti legislativi.

Il decreto completa il lavoro di semplificazione attuativo della riforma della pubblica amministrazione avviato già con i Decreti legislativi 126/2016 (cd. SCIA) e il Decreto Legislativo 127/2016 (riforma della conferenza di servizi) ed interviene in maniera rilevante nella materia edilizia attraverso:

- il **riordino della normativa contenuta nel Dpr 380/2001** (TU edilizia) nella parte relativa ai titoli e agli atti legittimanti la realizzazione degli interventi edilizi;
- l'introduzione di alcune semplificazioni tra cui l'**eliminazione del certificato di agibilità** e la previsione della **SCIA per l'agibilità** con possibilità di utilizzare immediatamente l'immobile alla sua presentazione;
- la **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);
- la previsione dell'adozione, 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).

Le disposizioni contenute nel decreto legislativo **entrano in vigore l'11 dicembre 2016** (poiché si tratta di giorno festivo gli effetti, in pratica, si avranno dal 12 dicembre).

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.

Di seguito un approfondimento sul Dlgs 222/2016 con particolare riferimento all'attività del settore edile.

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
<ul style="list-style-type: none">✓ Attività libera✓ Comunicazione di inizio attività (CIL)✓ Comunicazione di inizio attività asseverata (CILA)✓ SCIA✓ DIA in alternativa al permesso di costruire✓ Permesso di costruire	<ul style="list-style-type: none">✓ 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; opere dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee e ad essere rimosse entro il termine non superiore di 90 gg etc).

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 compresa nella categoria edilizia della manutenzione ordinaria).

Con riferimento alle opere dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee (precedentemente soggette a CIL), è previsto l'invio 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.

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 affinché 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 attribuito 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?

Nell'ambito del permesso di costruire all'articolo 20 del Dpr 38/2001 viene 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 al 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).

¹Tabella riepilogativa dei titoli edilizi

<i>Tipologia di intervento</i>	<i>Titolo</i>
<ul style="list-style-type: none"> ○ Manutenzione ordinaria ○ Installazione pompe di calore aria – aria di potenza termica <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 (<i>in questo caso è necessaria solo una comunicazione di avvio dei lavori</i>) ○ Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni ○ Pannelli solari, fotovoltaici al di fuori zona A ○ Aree ludiche senza fini di lucro e elementi di arredo ○ Manufatti leggeri in strutture ricettive 	<p>Attività completamente libera</p>
<ul style="list-style-type: none"> ○ 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 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 qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero non comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell’edificio principale) <p><i>Tutto ciò che non rientra in attività edilizia libera, SCIA e Permesso è eseguibile tramite CILA</i></p>	<p>Comunicazione di inizio lavori asseverata</p>
<ul style="list-style-type: none"> ○ gli interventi di manutenzione straordinaria qualora riguardino le parti strutturali dell’edificio ○ gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, qualora 	<p>Segnalazione certificata inizio attività</p>

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

<p>riguardino le parti strutturali dell'edificio</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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)*** <p><i>* 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</i></p> <p><i>** - Demolizione e ricostruzione e ripristino degli edifici crollati soggetti a vincolo ex DLG 42/2004 l'intervento è «nuova costruzione» soggetto a Permesso;</i></p> <p><i>- Demolizione e ricostruzione con modifica sagoma in zona A:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p><i>*** Scia anche a fine lavori</i></p>	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <p><i>* 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</i></p>	<p>Permesso di costruire o SCIA in alternativa.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ○ 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 	<p>Permesso di costruire</p>

<p>superiore al 20% del volume dell'edificio principale</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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, 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 	
--	--

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'**utilizzo immediato 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.**

Non è chiara la natura di tale tabella ossia se la stessa sia meramente ricognitiva di quanto previsto a livello statale o abbia carattere innovativo e, come tale, vincolante.

Per quanto riguarda la parte edilizia la tabella ha certamente 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).

L'Ance, già in sede parlamentare, con una nota tecnica avevo messo in evidenza come dalla tabella emergessero alcuni dubbi interpretativi dovuti, in particolare, ad un non chiaro coordinamento tra le novità introdotte dai precedenti Decreti Legislativi (Dlgs 126/2016 Scia e Dlgs 127/2016 conferenza di servizi) e quanto espressamente previsto nel DPR 380/2001.

Tali questioni non sono state risolte e pertanto ci si riserva di svolgere un successivo approfondimento.

Il decreto prevede che con successivi decreti recanti disposizioni integrative e correttive la Tabella possa 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 attività di consulenza funzionale all'istruttoria in relazione alle attività 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).