

LA SCIA, QUALE NUOVO STRUMENTO DI ESERCIZIO DELL' ATTIVITA' EDILIZIA (commento del geom. Antonio Gnechchi)

Premesse.

Il 31 luglio 2010 è entrata in vigore la legge 30 luglio 2010, n. 122 (G.U. n. 176 del 30 luglio 2010, suppl. ord. al n. 174), di conversione del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica, che ha introdotto, con l'articolo 49, alcune modifiche ai precedenti articoli 14 (disposizioni in materia di conferenza di servizi) e 19 (dichiarazione di inizio di attività) della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La novità più importante è quella che riguarda la sostituzione della "denuncia di inizio attività", cosiddetta "Dia", con la "segnalazione certificata di inizio attività", cosiddetta "Scia", che pone in essere una nuova procedura per poter dare inizio ai lavori, già a far data dalla presentazione della segnalazione stessa, quale nuovo titolo abilitativo per l'espletamento di tutta una serie di operazioni economiche e *interventi*. L'elencazione degli atti di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominati, risulta volutamente *generale e generica*, con l'evidente intento di rendere applicabile la segnalazione certificata a qualsiasi ambito e in sostituzione di qualsiasi titolo abilitativo.

Inizialmente la SCIA doveva essere utilizzata solo da chi intendeva iniziare una attività imprenditoriale o commerciale. Ma nel corso della discussione in Parlamento, il Governo ha ritenuto applicabile la SCIA anche all'edilizia.

Il tenore letterale del nuovo articolo 19 lascia ipotizzare, che il legislatore abbia inteso estendere la nuova figura della SCIA anche alla materia edilizia, come si evidenzia dal comma 1, nell'elencare la documentazione da allegare alla segnalazione, dove richiama anche le "attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati" e impone che siano - se del caso - corredate "dagli elaborati tecnici" necessari a consentire le verifiche dell'amministrazione.

Il comma 4-ter della nuova Manovra Finanziaria, nel fornire una sorta di interpretazione autentica della disposizione in esame precisa che l'espressione DIA, ovunque ricorra, deve intendersi sostituita con SCIA e che la disciplina sulla segnalazione certificata di inizio attività "sostituisce direttamente quella della dichiarazione di inizio attività recata da ogni normativa statale e regionale". L'intento del legislatore sembra quindi proprio quello di estendere l'operatività di questa nuova procedura abilitativa a tutti gli ambiti dell'ordinamento, compresa la materia edilizia, tant'è che, per superare eventuali obiezioni legate alla natura concorrente - fra lo Stato e le regioni - il succitato comma 4-ter ha chiarito che la disciplina della SCIA "attiene alla tutela della concorrenza ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettera e), della Costituzione", tanto da rientrare nell'alveo della legislazione esclusiva statale e sottrarsi a possibili valutazioni contrarie regionali.

La cosa non è del tutto chiara. E' auspicabile che prossimamente siano emanate precisazioni in merito, anche a seguito di alcune regioni che sono contrarie o perplesse per l'applicazione della SCIA all'edilizia. Ma al momento l'indicazione del Governo fa testo.

A questo proposito c'è da sottolineare come il comma 2 del nuovo articolo 19 della legge 241/90 chiarisce che la normativa sulla SCIA attiene alla tutela della concorrenza" (materia di esclusiva competenza statale) e costituisce "livello essenziale delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali". E proprio grazie a questa forza che la manovra può travolgere tutta la normativa finora vigente sulla DIA.

La segnalazione ha già registrato la ferma opposizione delle regioni a statuto speciale, che hanno competenza esclusiva in materia di edilizia. Qualche regione a statuto ordinario ha annunciato valutazioni sulla possibile impugnazione.

Per altro, fino ad oggi, è stata emanata la prima circolare del Ministero per lo Sviluppo Economico n. 3637/C del 10 agosto 2010, ma che non riguarda il campo di applicazione in edilizia.

A questo proposito è indispensabile segnalare il dubbio che venga emanata una circolare al riguardo, da più parti auspicata, che comporta la competenza sul tema del ministro della Pubblica amministrazione, di concerto con il ministro per i rapporti con le regioni, che richiederà più tempo e anche la volontà di fare la circolare. Dagli innumerevoli quesiti rivolti al palazzo Ghigi da parte dei comuni, i principali vertono su tre temi principali e cioè:

- la SCIA si applica o no all'edilizia. La soluzione interpretativa prevalente è che si applichi, escluso per gli interventi soggetti a permesso di costruire

- la SCIA si applica agli interventi precedentemente subordinati alla super Dia, in alternativa al permesso di costruire. Sembrerebbe di no.
- quale disciplina sia applicabile agli immobili vincolati

Diventa quindi possibile l'inizio dei lavori nel giorno stesso della segnalazione all'amministrazione preposta, senza attendere i 30 giorni previsti dalla precedente disciplina, restando la possibilità di effettuare verifiche in corso d'opera. Nel caso in cui venga accertata una carenza dei requisiti, l'amministrazione adotta provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività edilizia entro 60 giorni dal ricevimento della segnalazione.

Decorso questo termine vale la regola del silenzio assenso a meno che non si incorra nel rischio dei danni gravi e irreparabili per il patrimonio artistico e culturale, l'ambiente, la salute e la sicurezza pubblica. La procedura semplificata, che amplia il ricorso all'autocertificazione, non è possibile in presenza di atti comunitari o rilasciati dalle amministrazioni preposte alla tutela della salute e della pubblica incolumità, del patrimonio culturale e paesaggistico e dell'ambiente.

Più cauto l'Ance, che considerando troppo incerto il testo rimane in attesa di chiarimenti ufficiali.

La fine della Dia avviene a distanza di pochi mesi da un lungo dibattito sulla semplificazione della manutenzione straordinaria, che si era concluso con la approvazione della legge 22 maggio 2010, n. 73, che all'articolo 5, ha abolito la Dia per i lavori di manutenzione straordinaria negli edifici esistenti che non interessino le strutture portanti.

L'articolo 49 della manovra prevede lo snellimento delle procedure legate alla Conferenza di servizi (modifica articolo 14 della legge n. 241 del 1990) e la sostituzione dell'articolo 19 stessa legge (Denuncia di inizio di attività)

Relativamente alla Conferenza di servizi che riguardi i casi in cui è richiesta l'autorizzazione paesaggistica, acquisito è l'assenso dell'amministrazione il cui rappresentante non si sia espresso in modo definitivo, fatta esclusione per i provvedimenti in materia paesaggistico – territoriale, di VIA, VAS e AIA.

Il silenzio assenso vale quindi anche per le amministrazioni preposte alla tutela del vincolo ambientale, della salute e della pubblica incolumità. In caso di silenzio delle amministrazioni di tutela, il Consiglio dei Ministri si esprime entro 60 giorni, previo accordo delle regioni o degli enti locali da raggiungere in 30 giorni.

In assenza di accordo, il Governo procede comunque con delibera del Consiglio dei Ministri.

Data l'esigenza di raggiungere tempi certi per l'emanazione dei provvedimenti, l'inerzia dei funzionari che non partecipano alle riunioni viene risolta con valutazioni negative e il taglio dei premi di risultato.

Per questo motivo anche le Università potranno far eseguire i provvedimenti in materia ambientale, in quanto enti pubblici dotati di qualificazione e capacità tecnica.

Con le esclusioni formalizzate nel testo delle norme, il procedimento semplificato non può essere usato per richieste come il permesso di soggiorno, il porto d'armi o di una licenza per l'apertura di un poligono di tiro. Una esclusione all'applicazione della Scia, contenuta nelle norme dell'articolo 49, legge n. 122 del 2010, riguarda gli interventi che interferiscono con vincoli ambientali, paesaggistici e culturali.

Si pongono all'attenzione degli addetti ai lavori le seguenti prese di posizione ed i dubbi applicativi sulla SCIA, espresse da alcune regioni e città:

- dicono di NO all'applicazione della SCIA sostenendo che nella norma non c'è alcun cenno alla materia edilizia, ed inoltre perché la nuova disciplina attiene alla "tutela della concorrenza", così riconducendola alla competenza esclusiva statale, subito cogente nei confronti delle regioni, oltre a riferirsi alla "dichiarazione" di inizio attività, mentre il TUE parla di "denuncia",
- sono incerte propendendo per il NO sostenendo che la legge 241 del 1990 disciplina il procedimento amministrativo, non prevalente sulle leggi speciali, quale quella del TUE,
- dicono di SI (tra queste la regione Lombardia, Milano e Brescia), senza ben motivarne le ragioni, se non nel senso della semplificazione
- è obbligatoria per opera soggetta a Dia, o facoltativa in alternativa al permesso di costruire

L'articolo 49 che prevede la Scia, dispone una procedura semplificata che amplia il ricorso all'autocertificazione. Nonostante sia prevista la presentazione degli elaborati tecnici utili per consentire i controlli da parte delle amministrazioni competenti, le autocertificazioni possono sostituire l'acquisizione dei pareri e le verifiche preventive effettuate dagli enti apposti.

La Scia consente di iniziare i lavori dalla data di presentazione della segnalazione all'Amministrazione preposta, fermo restando la possibilità di quest'ultima di effettuare verifiche in corso d'opera.

Secondo il ddl, la Scia, dal momento dell'entrata in vigore della legge, sostituisce la Dia contenuta nelle norme statali e regionali.

La sostituzione non è però possibile in presenza di atti comunitari o rilasciati dalle amministrazioni preposte alla tutela della salute e della pubblica incolumità, del patrimonio culturale e paesaggistico e dell'ambiente.

Secondo la precedente normativa, dopo la presentazione della Dia, era necessario attendere 30 giorni prima di dare inizio ai lavori.

I controlli in questo caso erano preventivi all'avvio delle attività.

Nuove regole per la Scia.

La SCIA si applica ad interventi soggetti a mero accertamento di requisiti, quindi non può applicarsi a interventi che presuppongono un giudizio discrezionale dell'organo di controllo. In genere si ritiene che un nuovo edificio debba essere controllato non solo sui requisiti (rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie), ma anche in relazione al suo inserimento nel contesto urbano. Ciò richiede un giudizio discrezionale. Tuttavia esiste anche una linea opposta, che è rappresentata da sentenze che hanno deciso che il progetto di un edificio rispondente a norma non può essere respinto per ragioni estetiche.

Comunque la nuova norma sembra stabilire che per i nuovi edifici (compreso gli ampliamenti) occorre il permesso di costruire e non la SCIA. Ma questa valutazione resta incerta, vista la confusa ed insufficiente formulazione di questa legge.

I dubbi che pesano sull'applicazione della SCIA riguardano gli interventi di:

- ⊗ ristrutturazioni che non modificano l'edificio ai sensi articolo 10 TUE in presenza di vincoli
- ⊗ ristrutturazioni che modificano l'edificio ai sensi articolo 10 TUE, perché le modifiche possono richiedere un giudizio discrezionale, che supera il mero accertamento di requisiti
- ⊗ nuove costruzioni e gli ampliamenti

Si segnalano inoltre le seguenti perplessità e problemi interpretativi:

1. non è chiaro se la SCIA si applichi all'edilizia per il fatto che il TUE non è stato modificato. Il TUE è una legge speciale che non è facilmente annullabile da una legge generale come quella sulla trasparenza amministrativa (241/1990) nella quale è stata ora inserita la SCIA
2. non è chiaro se la SCIA possa applicarsi alla cosiddetta super DIA, cioè a ristrutturazioni con modifiche, a nuove costruzioni regolate da piani attuativi di dettaglio, etc. sempre che non siano soggette a vincoli. Infatti si tratta di interventi soggetti a giudizio discrezionale, come le nuove costruzioni
3. il comune ha solo 60 giorni per verificare la rispondenza allo strumento urbanistico. Decorso il tempo può fermare i lavori solo secondo le ipotesi di cui al punto 4, comma 4-bis. Quindi il mancato rispetto dello strumento urbanistico può consentire di fermare i lavori solo se dall'intervento deriva un danno all'interesse pubblico. A questo proposito è opportuno evidenziare che l'amministrazione deve comunque vagliare se esiste la possibilità per il cittadino di riparare i danni senza fermarsi. Tutta da chiarire in quanto a limiti anche temporali, la possibilità riconosciuta alla PA di annullare poi il permesso ottenuto con la SCIA in autotutela.

Non ci sono semplificazioni, anzi complicazioni. Come per le manutenzioni straordinarie con interventi sulle strutture in presenza di vincolo paesaggistico o storico-artistico, per le quali fino a ieri bastava una Dia con nulla osta e oggi occorre il permesso di costruire con nulla osta.

Vi è anche un aspetto importante da considerare a proposito della SCIA in luogo della DIA e del permesso di costruire, legato agli effetti finanziari, fiscali, ma soprattutto di trasferimento di immobili.

Ci si chiede se la SCIA abbia un valore effettivo, un peso giuridico da far valere, ad esempio, per chiedere finanziamenti, ovvero per certificare l'effettivo possesso di un titolo abilitativo ai fini fiscali, ma soprattutto in sede di rogiti notarili di compravendita, oppure per cessione di diritti reali, etc.

Da valutare inoltre il testo di cui al comma 4-ter dell'articolo 49, e cioè che la segnalazione certificata di inizio attività ed il suo acronimo SCIA sostituisce in qualsiasi provvedimento normativo (statale e regionale) la dichiarazione di inizio attività e il relativo acronimo DIA, ma non sostituiscono la denuncia di inizio attività e di suo acronimo DIA indicati nel DPR 380/01. Infatti la legge 122/2010 dispone che ad essere sostituita sia la "dichiarazione...." ovunque presente nel panorama legislativo e non tanto la "denuncia..." e pertanto nemmeno quella indicata nel DPR 380/01 e pare essere solo una casualità che i relativi due acronimi coincidano.

Resta da chiarire, tuttavia, se la Scia può essere utilizzata per i lavori che richiedono il permesso di costruire e la possibilità di applicarla nelle regioni a statuto speciale, dal momento che la manovra interviene anche sulle normative regionali. Le regioni non sembrano convinte delle nuove disposizioni ed alcune si spingono a ipotizzare di ricorrere per difendere le proprie competenze.

Conferenza di servizi fuori dalla SCIA in materia di vincoli ambientali, paesaggistici e culturali.

I vincoli ambientali e paesaggistici non ammettono l'applicazione della SCIA ed entrano in Conferenza dei servizi.

E' il paradosso involontario che emerge dal testo definitivo approvato della norma in esame. La segnalazione certificata di inizio attività, infatti, è stata esclusa nei casi in cui sono presenti vincoli ambientali e paesaggistici. Ma al contrario proprio gli stessi vincoli, ambientali e paesaggistici non rappresentano più una barriera insormontabile nella conferenza di servizi.

Infatti il parere della Soprintendenza andrà espresso soltanto nella riunione convocata per dare i pareri, tenuto conto che l'amministrazione precedente può indire una conferenza di servizi, altrimenti "si considera acquisito l'assenso dell'amministrazione" (art. 49, co. 2, lett. e) della legge 122. In altre parole, le uniche procedure che non sono soggette al silenzio-assenso in sede di conferenza dei servizi sono la VIA, la VAS e l'AIA.

Nuove disposizioni nazionali in materia edilizia.

Secondo quindi le nuove disposizioni nazionali (articolo 5, del DL n. 40/2010, convertito con la legge 22 maggio 2010, n. 73, che ha modificato l'articolo 6, del d.PR n. 380 del 2001 e articolo 49, del DL n. 78/2010 che ha modificato gli articoli 14 e 19 della legge n. 241 del 1990), gli adempimenti necessari per i vari tipi di lavori, si distinguono tra:

A – Attività Edilizia Libera (senza comunicazione) – ambito oggettivo: possono essere eseguiti **senza titolo** abilitativo ai sensi dell'articolo 6, comma 1, TU Edilizia (così come modificato dal DL 40/2010, convertito con legge 73/2010), i seguenti interventi:

- ⊗ manutenzione ordinaria
- ⊗ interventi per eliminazione delle BBAA che non comportino realizzazione di rampe o di ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio
- ⊗ opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, esclusa la ricerca di idrocarburi, al di fuori del centro edificato
- ⊗ movimenti di terra e serre mobili per l'agricoltura
- ⊗ le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento delle attività agricole

Regione Lombardia: ai sensi dell'articolo 33, comma 2, LR n. 12 del 2005, possono essere eseguiti anche i seguenti interventi:

d) realizzazione di **coperture stagionali** destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura,

e) **strutture temporanee di cantiere.**

B - Attività libera con comunicazione e relazione tecnica - ambito oggettivo: possono essere eseguiti ai sensi dell'articolo 6, comma 2, TU Edilizia (così come modificato dal DL 40/2010, convertito con legge 73/2010), previa comunicazione dell'inizio dei lavori (cui dovranno essere allegate le autorizzazioni eventualmente obbligatorie) i seguenti interventi:

- ⊗ **manutenzione straordinaria** che non riguardi le parti strutturali degli edifici, non aumenti le unità immobiliari e non incrementi i parametri urbanistici (superficie e volume)
N.B. esclusivamente per questa fattispecie di intervento è previsto il deposito di una relazione tecnica asseverata, dei relativi elaborati progettuali e della comunicazione dei dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori.
- ⊗ 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,
- ⊗ le opere di **pavimentazione e di finitura di spazi esterni**, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati,
- ⊗ i **pannelli solari, fotovoltaici e termici**, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del ministro per i LL PP 2 aprile 1968, n. 1444,

⊗ le **aree ludiche** senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Regione Lombardia: è stata confermata l'applicabilità anche in Lombardia delle disposizioni relative alla "comunicazione preventiva" con nota in data 3 giugno 2010 dell'Assessore al Territorio e Urbanistica.

Sono soggetti a preventiva comunicazione ai sensi dell'articolo 52, LR n. 12 del 2005, anche i mutamenti di destinazione d'uso (cd. funzionali) di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria.

C – SCIA - ambito di applicazione: nonostante le perplessità interpretative circa l'**effettiva efficacia sostitutiva del nuovo istituto della SCIA** in luogo della DIA in materia edilizia, la soluzione prospettata indica gli interventi che ritiene subordinati a SCIA anche secondo la **nota dell'ufficio legislativo del Ministero** per la Semplificazione Normativa del 16 settembre 2010, secondo cui:

- la **SCIA avrebbe sostituito la Dia ORDINARIA** anche in materia edilizia (sebbene non vi sia nessun riferimento nella novella legislativa alla sostituzione della disciplina speciale dettata dal TU Edilizia),
- la sostituzione delle espressioni Dia con SCIA (art. 49, comma 4-ter, legge 122/2010) consente di **salvaguardare la disciplina speciale del TU Edilizia** laddove non espressamente modificata dalla norma in parola,
- nel caso di Dia si applica anche nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale a condizione che venga allegato l'atto di assenso dell'ente preposto alla tutela.

Di riscontro, pertanto, gli interventi edilizi che sono realizzabili mediante la SCIA (ex Dia ordinaria), sono gli interventi **non** riconducibili alle seguenti categorie (articolo 22, comma 1, del TU Edilizia):

- attività edilizia libera (articolo 6, comma 1, TU Edilizia)
- attività edilizia soggetta a comunicazione preventiva (articolo 6, comma 2, TU Edilizia)
- interventi soggetti a permesso di costruire (articolo 10, TU Edilizia)

Pertanto, possono essere realizzati con SCIA gli interventi:

- ⊗ **manutenzione straordinaria** che riguardi anche le **parti strutturali** degli edifici, non comportino aumento delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici (superfici e volumi)
- ⊗ **restauro e risanamento conservativo**
- ⊗ **opere interne**
- ⊗ **recinzioni, muri di cinta, cancellate**
- ⊗ **ristrutturazione edilizia leggera**, definibile a contrario della pesante; in tale ambito d'intervento sono incluse le ipotesi di **demolizione e ricostruzione** cd. fedele del fabbricato, ovvero comunque senza aumento di unità immobiliari, modifiche di volume, sagoma, prospetti e superfici, né (se in zona omogenea A) mutamenti di destinazione d'uso, con o senza demolizione e ricostruzione fedele
- ⊗ **pertinenziali** (purché con volume non superiore al 20% del volume del bene principale e a condizione che non siano qualificati come "nuova costruzione" dal PRG (o PGT))
- ⊗ **variante postuma a permesso di costruire, denuncia di inizio attività o SCIA** (articolo 22, comma 2, TU Edilizia) che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modifica la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma e non viola le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, Dia o Scia; costituisce parte integrante dell'intervento principale di cui agli atti sopraindicati; può essere presentata prima della dichiarazione di ultimazione lavori.

Regione Lombardia: sono altresì soggetti a SCIA:

- gli interventi di **manutenzione straordinaria** che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più UNI in una unità immobiliare (cd. **frazionamento di UI**; art. 27, comma 1, lettera b), LR 12/2005),
- le varianti a permesso di costruire, Dia o SCIA ai sensi dell'articolo 41, comma 2, LR 12/2005, che sostanzialmente riproduce la norma di cui all'articolo 22, comma 2, TU Edilizia.

D – Permesso di costruire – ambito oggettivo: costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10. TU Edilizia, le seguenti tipologie di intervento:

- ⊗ **nuova costruzione** di manufatti fuori terra o interrati e di **ampliamento** di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente (anche senza incremento dei parametri urbanistici, quali superficie lorda di pavimento, superficie coperta e volume), di cui all'articolo 3, lettera e) del TU Edilizia
- ⊗ **ristrutturazione urbanistica**

⊗ **ristrutturazione edilizia pesante**, vale a dire interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino anche una sola delle seguenti modifiche:

- aumento delle unità immobiliari
- modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici
- mutamenti della destinazione d'uso (nella zona A)

N.B. costituisce ristrutturazione edilizia pesante, subordinata a permesso di costruire, anche la c.d. **demolizione e ricostruzione** del fabbricato con la stessa volumetria e sagoma, qualora si ravvisi un aumento di unità immobiliari, ovvero modifiche dei prospetti o delle superfici o della destinazione d'uso (se in zona A).

Sono altresì realizzabili mediante permesso di costruire (gratuito) gli interventi edilizi minori subordinati a SCIA (articolo 22, comma 7, TU Edilizia)

Regione Lombardia: sono assentiti **unicamente mediante permesso di costruire:**

- gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di **nuovi fabbricati nelle aree destinate all'agricoltura** (articolo 60, LR 12/2005)
- i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di **luoghi di culto** e luoghi destinati a **centri sociali** (articolo 52, comma 3-bis, LR 12/2005)

N.B. sono riconducibili alla categoria della ristrutturazione edilizia pesante, da subordinare al rilascio del permesso di costruire:

- **il recupero abitativo dei sottotetti** (articolo 63 e segg., LR 12/2005) poiché è qualificato dalla stessa legge regionale come ristrutturazione "onerosa" ai sensi dell'articolo 64, comma 7, modifica la sagoma dell'edificio e aumenta la superficie utile e, in alcuni casi, anche il volume urbanistico.
- **la ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione nel rispetto della sola "volumetria esistente"** (il venir meno del requisito del mantenimento della "sagoma" è stato confermato dall'interpretazione autentica di cui alla LR 7/2010, per la quale, peraltro, è stata sollevata la questione di legittimità costituzionale dal Tar Lombardia, Milano, sez. II, 7 settembre 2010, n. 5122)
- **gli interventi di sostituzione degli edifici esistenti** (art. 3, LR n. 13/2009 – Piano Casa regionale)

E – SUPERDIA – ambito oggettivo: è stabilito il principio di alternatività tra permesso di costruire e SUPERDIA per alcune categorie di intervento "rilevanti" (articolo 22, comma 3, TU Edilizia):

- ⊗ **ristrutturazione edilizia pesante** (art. 10, comma 1, lettera c), dPR 380/2001
- ⊗ **nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica** disciplinati da piani attuativi
- ⊗ **nuova costruzione** in esecuzione di PRG secondo precise disposizioni planivolumetriche

Regione Lombardia: è stabilito il principio di **alternatività** tra permesso di costruire e SUPERDIA per tutte le categorie di intervento (articolo 41, comma 1, LR 12/2005), ad eccezione delle due ipotesi soggette **unicamente a permesso di costruire:**

- gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di **nuovi fabbricati nelle aree destinate all'agricoltura** (articolo 60, LR 12/2005)
- i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di **luoghi di culto** e luoghi destinati a **centri sociali** (articolo 52, comma 3-bis, LR 12/2005)

Prime valutazioni sull'applicazione della Scia in luogo della Dia.

1- Entrata in vigore: 31 luglio 2010. A far tempo da questa data molti interventi edilizi sono disciplinati dall'articolo 49 della legge n. 122 del 2010, secondo il quale la Scia sostituisce la Dia. Quindi, a far data dal 31 luglio 2010, non è più possibile presentare una Dia, ma la Scia. Di fatto però è ammissibile comunque accettare la Dia che, però, deve rispettare le nuove "regole". Lo Sportello Unico dell'Edilizia dovrebbe, in caso di insufficienza documentale o per accertata carenza dei requisiti e presupposti, ovvero perché in contrasto con le previsioni e prescrizioni edilizie e urbanistiche o regolamentari, emettere un "provvedimento" di divieto di prosecuzione dell'attività edilizia. Tale verifica dovrebbe pertanto avvenire il più presto possibile e comunque entro trenta giorni in quanto l'interessato possa provvedere a conformare l'attività (edilizia) alla normativa vigente ed i suoi effetti entro un termine, in ogni caso non inferiore ai 30 giorni (comma 3). In tal caso si verifica una sorta di accertamento di conformità cui non segue un permesso di costruire in sanatoria. L'amministrazione competente, nel termine di sessanta giorni, oltre ad accertare la conformità della segnalazione alle leggi vigenti, può assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21- quinquies e 21- nonies della legge n.

241/1990, come si vedrà al successivo punto 11. Vero è che, se possibile, all'atto della presentazione della Dia, lo Sportello Unico dell'Edilizia può invitare gli interessati a sostituire la Dia con la Scia e a conformarsi alla nuova normativa, ma prima che la nuova procedura prenda piede in via definitiva, anche in funzione delle perplessità ed incertezze che la nuova disciplina ha sollevato, probabilmente molti continueranno a presentare le Dia e gli uffici comunali, anziché appesantire il proprio lavoro con il rigetto della Dia e la richiesta della Scia, potranno "trattare" le Dia come sopra si diceva. È consigliabile, a mio giudizio, per l'eventuale presentazione della Dia in luogo della Scia, accompagnata da tutta la documentazione prescritta dalla Scia, non dare l'immediato inizio dei lavori sulla scorta del nuovo articolo 49 della legge 122/2010, ma attendere almeno trenta giorni.

- 2- Dal tenore della norma, il nuovo istituto, introdotto dall'articolo 49 della legge n. 122, si applica agli interventi minori già soggetti a denuncia di inizio attività "ordinaria", previsti nella normativa statale, con la sola esclusione dei casi in cui sussistono vincoli ambientali, paesaggistici o culturali. Per tali interventi dovrebbe richiedersi il permesso di costruire, posto che la nuova disciplina statale cancella la Dia dall'ordinamento legislativo lasciando quali titoli abilitativi soltanto la Scia ed il permesso di costruire. Ritengo però che, alla stessa stregua della previgente normativa nazionale, le SCIA accompagnate dalle relative autorizzazioni paesaggistiche rilasciate dalle amministrazioni competenti, possano essere ammesse per gli interventi edilizi di cui trattasi.
- 3- L'asseverazione che il tecnico abilitato dovrà attestare sotto la propria responsabilità e cioè che il progetto è conforme alle norme vigenti (statali, regionali, dei regolamenti edilizi, di igiene, di sicurezza, etc) ha il significato di porre in essere una dichiarazione di particolare rilevanza formale e valore nei confronti dei terzi quanto a verità-affidabilità del contenuto. L'articolo 29, comma 3, del DPR n. 380 del 2001 dispone poi che "per le opere realizzate dietro presentazione di Dia, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale. La prudenza è d'obbligo posto che in caso di dichiarazione falsa o mendace oltre alla segnalazione all'ordine professionale, è previsto un aumento della sanzione penale da uno a tre anni oltre all'eventuale interdizione dalla professione (articolo 49, commi 3 e 6)
- 4- La presentazione della Scia non pone, a mio parere, obblighi di preesame o di preventiva istruttoria per cui è necessario accettare la Scia ed eseguire i controlli e le verifiche attribuite allo Sportello Unico dell'Edilizia nel tempo assegnato dall'articolo 49, comma 4 bis, della legge 122/2010, e cioè nei successivi 60 giorni. Ciò non toglie che, preliminarmente, i tecnici si confrontino con gli uffici comunali prima di presentare la Scia, come avveniva in precedenza per le Dia o per i permessi di costruire.
- 5- Ritengo che la Scia, come già detto al precedente punto 2, sia ammissibile per tutti gli interventi minori (o non rilevanti) che interferiscono con vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, anche se la norma in esame ha sancito, in modo esplicito, la sua esclusione. Staremo a vedere se vi saranno chiarimenti in tal senso o prese di posizione diverse da parte delle regioni. Diversamente, tali interventi restano subordinati a permesso di costruire, attraverso l'acquisizione delle relative autorizzazioni rilasciate dalle competenti amministrazioni, separatamente o contemporaneamente al procedimento per il rilascio del Permesso di costruire. **(vedi i primi chiarimenti dell'ufficio legislativo del Ministero)**
- 6- Le ragioni per le quali gli interventi edilizi minori, in zone vincolate e non, oltre a quelli non rilevanti urbanisticamente, quali il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia "leggera", possono essere realizzati con la SCIA, sono le seguenti:
 - a) l'articolo 19 della legge n. 241 del 1990 si riferiva e si riferisce agli interventi edilizi minori, a far data della sua istituzione, passando attraverso l'integrazione delle precedenti procedure introdotte prima con la legge 457 del 1978 e successivamente con la legge 94 del 1982, per poi ufficializzare la sua introduzione con la legge 662 del 1996. Tale applicazione consentiva di effettuare gli interventi edilizi minori, quali la straordinaria manutenzione, le opere interne, il restauro e il risanamento conservativo, fermo restando l'attività libera della manutenzione ordinaria,
 - b) con il DPR 380 del 2001 la Dia è stata allargata alla ristrutturazione edilizia "leggera", cioè quella che non comporta aumenti di volumetria, di unità immobiliari e di superficie e consentiva alle regioni di ampliare la portata della Dia a interventi edilizi diversi, quali le ristrutturazioni edilizie "pesanti", gli ampliamenti e le nuove costruzioni, introducendo (come la Lombardia e la Toscana), la Superdia, ovvero l'alternativa al permesso di costruire. L'articolo 49 citato prevede che le espressioni "segnalazione certificata di inizio attività" e "Scia" sostituiscono, rispettivamente, quelle di "dichiarazione di inizio attività" e "Dia", ovunque ricorrano in ogni normativa statale e regionale,

ma non sembra gli si possa attribuire un'espressione più ampia applicabile agli interventi di nuova costruzione, agli ampliamenti e alle ristrutturazioni "pesanti", oltre, ovviamente alle ristrutturazioni urbanistiche.

- c) con la legge 443 del 2001, lo Stato allarga la Superdia a tutta Italia, fornendo quindi agli operatori del settore un taglio diverso tra la Dia ed il Permesso di costruire.
 - d) a modificare la sfera degli interventi edilizi soggetti alla Dia ci pensa il nuovo articolo 6 del DPR 380 del 2001, sottraendo a tale procedura alcuni interventi edilizi minori, subordinandoli a semplice comunicazione preventiva.
 - e) già nel testo dell'articolo 19 della legge 241 del 1990 l'esercizio di attività privata subordinata a "licenza, abilitazione, permesso o altro atto di consenso comunque denominato" il cui rilascio dipendeva esclusivamente dall'accertamento dei presupposti e dei requisiti di legge, si intendeva sostituito da una denuncia di inizio di attività. All'epoca si rilasciava la concessione edilizia, ma nessuno ha mai sostenuto che la stessa potesse essere sostituita dalla DIA. Lo stesso dicasi dopo la sostituzione dell'articolo 19 prima con la legge n. 537 del 1993, poi modificato dalla legge n. 15 del 2005, tenuto conto che nel 2003 (anno di entrata in vigore del Testo Unico dell'Edilizia) la concessione edilizia è stata sostituita con il permesso di costruire. Il fatto che nel nuovo dispositivo si legga "è sostituito" in luogo "si intende sostituito", a mio giudizio, non rileva che la nuova SCIA sostituisca, in tutto e per tutto, anche il permesso di costruire. Per altro non si spiegherebbe come sarebbero "autorizzati" tutti gli interventi edilizi minori che interferiscono con i vincoli. Un altro elemento che presuppone la conferma del permesso di costruire è costituito dal fatto che nella norma in esame non c'è un esplicito riferimento all'abrogazione del permesso di costruire. Il problema se mai è quello di individuare quali sono gli interventi edilizi che possono essere subordinati alla SCIA e quelli subordinati al permesso di costruire, fermo restando che vi sono degli interventi edilizi minori che sono soggetti ad attività edilizia libera ed in parte alla sola comunicazione preventiva al comune.
 - f) non è chiaro come sia da intendere il "limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriali per il rilascio" previsto dal comma 1, e cioè se la Scia non è applicabile (quale nuovo titolo abilitativo), quando:
 - 1) si è in presenza di strumenti urbanistici che fissano indici e parametri edilizi e, quindi quando si tratta di ampliamento di edifici esistenti, di nuove costruzioni o di ristrutturazioni edilizie "pesanti", che richiedono e presuppongono un giudizio discrezionale dell'organo di controllo
 - 2) qualora sia previsto da specifici strumenti di programmazione settoriale, quali PA o specifici Regolamenti comunali, diverso atto abilitativo. Di conseguenza il permesso di costruire non sarebbe scomparso, rimanendo, quindi, una alternativa alla Scia nei casi di ambiti vincolati, ma, soprattutto, per gli interventi edilizi di maggior rilievo, come sopra si diceva.
 - g) Il comma 4-ter dello stesso articolo 49 sostituisce nella legislazione vigente le espressioni "dichiarazioni di inizio attività" e "Dia" con le nuove "segnalazione certificata di inizio attività" e "Scia". La disciplina della Scia sostituisce, di fatto, alla data di entrata in vigore della legge 122/2010 (30 luglio), quella della Dia e, perciò, tutti gli interventi edilizi diversi dalle nuove costruzioni, dagli ampliamenti e dalle ristrutturazioni edilizie "pesanti", oltre che dalla ristrutturazione urbanistica (che incrementano la volumetria, o mutano i parametri urbanistici), sono subordinati alla SCIA
- 7- Un elemento importante della SCIA è il silenzio-assenso, in quanto il fatto di poter dare subito inizio ai lavori restringe di molto le possibilità di intervento sanzionatorio ex post, poiché si può agire solo se c'è pericolo di un danno non riparabile per il patrimonio artistico, culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale
- 8- Quando la nuova norma afferma che la Scia sostituisce la Dia, significa che la validità della segnalazione è quella della stessa Dia, ovvero, tre anni dalla data di inizio lavori. Questo vuol dire che, se l'interessato inizia subito ha solo tre anni per finire l'intervento, mentre se aspetta ad iniziare, ha un anno di tempo per farlo e tre per finire le opere.
- 9- Alla stessa stregua però sarà subordinata a tutti gli altri adempimenti previsti e prescritti dalle normative speciali e di settore, quali la denuncia dei cementi armati, il collaudo statico, quello finale di conformità dell'opera, BBAA, impianti, etc.
- 10- Quando si dice che la Scia è corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti dal DPR 445 del 2000

dell'interessato, o che le attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, ovvero le dichiarazioni d'impresa, significa che l'interessato deve:

- denunciare che tipo di intervento edilizio intende eseguire
- denunciare una variante ad un precedente permesso di costruire o Dia, ovvero, ad una precedente Scia
- denunciare se l'intervento edilizio è gratuito o oneroso e, in tal caso, presentare il relativo calcolo ed il pagamento secondo la vigente normativa
- denunciare i nominativi del progettista, del direttore dei lavori, il costruttore, il coordinatore per la progettazione e il coordinatore per l'esecuzione dei lavori D.lgs. 81/2008, che devono sottoscrivere la SCIA, per accettazione
- presentare l'asseverazione di conformità del progettista, ai sensi dell'articolo 76 del TU approvato con DPR 445/2000, delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e adottati, al Regolamento Edilizio, al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie, oltre che alle normative in materia di prevenzione incendi, di risparmio energetico, alle norme civilistiche, a tutti i dati urbanistici ed edilizi, etc.
- presentazione della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà riguardanti gli stati, le qualità personali e fatti dei soggetti aventi titolo o comunque interessati alla Scia, ovvero, di eventuali controinteressati
- presentazione di tutti gli allegati progettuali necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione, compreso:
 - documentazione barriere architettoniche
 - parere VVF, se in possesso (ammessa, in alternativa, l'autocertificazione)
 - parere dell'ASL, se in possesso (ammessa, in alternativa, l'autocertificazione)
 - autorizzazione della Soprintendenza, solo se in possesso (**non ammessa**, in alternativa, la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà)
 - decreto vincolo idrogeologico, se in possesso (ammessa, in alternativa, la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà)
 - relazione sull'attività economica da svolgere
 - autorizzazione per emissioni nell'atmosfera
 - deposito denuncia CA, CAP, metalliche in zone sismiche
 - progetto impianto termico
 - progetto impianto elettrico
 - progetto impianto contro le scariche atmosferiche
 - progetto impianto
 - relazione e denuncia per il contenimento consumi energetici
 - presentazione della dichiarazione di conformità da parte dell'Agenzia delle Imprese di cui all'art. 48, comma 4, legge n. 133/2008
 - relazione contenimento consumi energetici

N.B. Con la Scia sarà possibile sostituire i pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con autocertificazioni, attestazioni o asseverazioni, fermo restando le verifiche successive degli stessi enti o da parte dell'amministrazione competente all'accettazione della Scia.

Per quanto riguarda invece l'eventuale presenza di vincolo ambientale, paesaggistico o culturale, vale quanto già detto in precedenza.

11- Revoca del procedimento: fermo restando l'applicazione delle sanzioni penali in caso di dichiarazioni false o mendaci, l'amministrazione comunale può sempre assumere determinazioni in via di autotutela ai sensi dell'articolo 21, quinquies (revoca) e 21 nonies (annullamento d'ufficio) della legge n. 241/90. Le due norme richiamate prevedono, rispettivamente, la possibilità da parte dell'amministrazione di revocare il "provvedimento" per sopravvenuti motivi di interesse pubblico ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico, o di annullare lo stesso entro un termine ragionevole in presenza di vizi di legittimità originari, sussistendone le ragioni di interesse pubblico e tenendo conto dell'interesse privato. Entrambe le norme richiamate riportano la nozione di "provvedimento", così che non è chiaro come si concili con il principio della segnalazione. Nel caso in cui ci trovi di fronte ad un titolo abilitativo, efficace dal momento del ricevimento della

certificazione, ma condizionato dal decorso dei sessanta giorni senza che sia stato esercitato il potere inibitorio dell'amministrazione, non è certo se la stessa amministrazione possa esercitare l'autotutela che, come sembra, deve essere esercitata entro e non oltre i 60 giorni.

12- La nuova norma stabilisce espressamente che la "segnalazione certificata di inizio attività" sostituisce direttamente ovunque ricorrano (sia nella normativa statale che in quella regionale), le espressioni di "dichiarazione di inizio attività" e "Dia". La legge non ha chiarito, inoltre i rapporti con quanto previsto in tema di Dia nel DPR 380/2001 (TU Edilizia) né attua alcuna forma di raccordo con le previsioni in essa contenute, sollevando dubbi interpretativi sulla cosiddetta Superdia in sostituzione del permesso di costruire. La Superdia, introdotta da alcune regioni, Lombardia e Toscana, per interventi radicali che contemplano aumenti volumetrici e nuove costruzioni è stata estesa dalla legge 443 del 2001 a tutta Italia, senza molto successo. Nelle regioni poi, la cui normativa prevede l'alternativa tra il permesso di costruire e la Dia, ora SCIA, la prudenza nell'utilizzo di tale istituto è ancora maggiore. Insomma nulla di veramente nuovo e capace di invertire la tendenza e ridurre i tempi. Per velocizzare concretamente l'attività amministrativa connessa al rilascio o controllo dei titoli abilitativi di carattere edilizio, necessita pertanto che si crei un vero Sportello Unico dell'Edilizia affidando ai comuni (sotto una certa soglia, in maniera associata) non soltanto la cura dei rapporti con gli altri enti interessati al procedimento (ASL, Vigili del fuoco, etc.), ma le loro attribuzioni anche attraverso il distacco del personale addetto.

13- **A-Sanzioni:** se il fatto non costituisce reato più grave, chi dichiara o attesta falsamente di avere i requisiti per presentare la Scia, è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi è d'obbligo la segnalazione degli organi di PG all'autorità Giudiziaria.

Di seguito si riassumono le previste sanzioni per ciascuna delle quattro ipotesi (o titoli abilitativi) che si ritengono applicabili, a livello nazionale:

1. - Attività edilizia libera – il cui ambito oggettivo è disciplinato dall'articolo 6, comma 1, TU Edilizia (così come modificato dal DL 40/2010, convertito con legge 73/2010): nessuna sanzione.

2. - Comunicazione di inizio attività – il cui ambito oggettivo è disciplinato dall'articolo 6, comma 2, TU Edilizia (così come modificato dal DL 40/2010, convertito con legge 73/2010):

- nell'ipotesi di mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero di mancata trasmissione della relazione tecnica si applica la sanzione pecuniaria di 258 euro
- nell'ipotesi di realizzazione non conformi alla disciplina urbanistica-edilizia si applicano le sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'articolo 37, TU Edilizia

3. - SCIA – il cui ambito applicativo è disciplinato dal nuovo articolo 19, legge n. 241 del 1990 (così come modificato dal DL 78/2010, convertito con legge 122/2010):

Sanzioni: amministrative pecuniarie di cui all'articolo 37, TU Edilizia

4. - Permesso di costruire – il cui ambito oggettivo è costituito dagli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, subordinati a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, TU Edilizia: sono previste sanzioni amministrative, penali e civili, tra cui :

- sanzioni demolitorie o ablatorie (art. 31, TU Edilizia),
- sanzioni demolitorie e pecuniarie per gli interventi di ristrutturazione edilizia *pesante* (articolo 33, TU Edilizia)
- sanzioni demolitorie e pecuniarie per gli interventi eseguiti in parziale difformità (articolo 34, TU Edilizia)
- sanzioni penali (articolo 44, TU Edilizia)
- nullità degli atti giuridici (articolo 46, TU Edilizia)
- divieto di forniture da parte delle aziende erogatrici di pubblici servizi (articolo 48, TU Edilizia)

Regione Lombardia – Superdia – ambito oggettivo: è stabilito il principio di alternatività tra permesso di costruire e Superdia per alcune categorie di intervento "rilevanti" (articolo 22, comma 3, TU Edilizia; *articolo 41, comma 1, LR 12/2005*), ad eccezione delle due ipotesi sopra riportate soggette unicamente a permesso di costruire:

Sanzioni: sono le stesse sanzioni applicabili per gli interventi edilizi eseguiti in forza del permesso di costruire

B- Sanatoria: escludendo quella relativa all'attività edilizia libera, sono previste le seguenti sanatorie, per ciascuna delle tre ipotesi (o titoli abilitativi) che si ritengono applicabili, a livello nazionale:

2. **Comunicazione di inizio attività** – il cui ambito oggettivo è disciplinato dall’articolo 6, comma 2, TU Edilizia (così come modificato dal DL 40/2010, convertito con legge 73/2010):

Sanatoria:

- la sanzione di 258 euro è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l’intervento è in corso di esecuzione (comma 7),
- accertamento di conformità (articolo 37, TU Edilizia)

Regione Lombardia: è stata confermata l’applicabilità anche in Lombardia delle disposizioni relative alla “comunicazione preventiva” con nota in data 3 giugno 2010 dell’Assessore al Territorio e Urbanistica.

Sono soggetti a preventiva comunicazione ai sensi dell’articolo 52, LR n. 12 del 2005, anche i mutamenti di destinazione d’uso (cd. funzionali) di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria.

Sanatoria: qualora il mutamento di destinazione d’uso senza opere edilizie risulti in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applica la **sanzione amministrativa pecuniaria** pari all’aumento del valore venale dell’immobile o sua parte, oggetto di mutamento, accertato in sede tecnica e comunque non inferiore a 1.000 euro (articolo 53, comma 2, LR 12/2005)

3. **SCIA** – il cui ambito di applicazione è disciplinato dal nuovo articolo 19, legge n. 241 del 1990 (così come modificato dal DL 78/2010, convertito con legge 122/2010):

Sanatoria: accertamento di conformità di cui all’articolo 37, TU edilizia

4. **Permesso di costruire** – il cui ambito oggettivo è costituito dagli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, subordinati a permesso di costruire ai sensi dell’articolo 10, TU Edilizia

Sanatoria: accertamento di conformità di cui all’articolo 36, TU Edilizia:

- 14- Conferenza di Servizi e Scia. Sono state introdotte una serie di modifiche alla disciplina della Conferenza di Servizi (articolo 14, legge 241/1990), in particolar modo ai commi 14 ter e quater. La Conferenza di servizi può essere indetta anche nei casi in cui è consentito all’Amministrazione procedente di provvedere direttamente, in assenza delle determinazioni delle altre amministrazioni competenti.
- 15- La Scia, pur con applicazione diversa dalla Dia, consente l’esecuzione di interventi edilizi minori anche in zone sottoposte a vincolo (*compreso quello ambientale, paesaggistico e culturale per le ragioni anzidette*), quali le fasce di rispetto stradale, cimiteriali, ferroviario, fasce rispetto fluviali, etc.), purché siano acquisiti i rispettivi pareri o concessioni, nulla osta comunque denominati, ovvero, autocertificati all’atto della presentazione della Scia, e sempre che siano ammessi dagli strumenti urbanistici locali.
- 16- Non è possibile pretendere dichiarazioni di inefficacia della Scia per mancanza del piano di sicurezza e coordinamento di cui al D. Lgs. 81/08, oppure in assenza del fascicolo di cui allo stesso decreto, nonché per la mancata consegna della notifica preliminare o del DURC
- 17- Ritengo che il soggetto interessato a presentare la Scia, debba essere individuato tra quelli che hanno titolo e, quindi, il proprietario, il superficiatario, l’usufruttuario, etc. e non il “segnalatore”
- 18- Nel caso di una Scia non ritengo sia necessario presentare una certificazione sostitutiva di certificazione (art. 46) che riporti i dati personali (nascita e residenza), il possesso del titolo dei soggetti interessati alla presentazione della segnalazione, ovvero, di eventuali controinteressati,
- 19- Nelle dichiarazioni sostitutive dell’atto di notorietà (art. 47) non devono necessariamente essere riportati i dati relativi all’individuazione degli immobili interessati dall’intervento (localizzazione e catastali) e la classificazione urbanistica degli stessi, i dati urbanistici ed edilizi, nonché gli allegati progettuali, che devono costituire la documentazione a corredo della SCIA, così come avveniva prima sia per il permesso di costruire che per le Dia, ma segnalati i requisiti ed i presupposti ritenuti necessari e indispensabili alla presentazione della Scia, quali il possesso del decreto vincolo idrogeologico, l’autorizzazione paesaggistica, l’autorizzazione per emissioni nell’atmosfera, etc.
- 20- Va da sé che, nel caso in cui la legge prevede l’acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero, l’esecuzione di verifiche preventive, vengano autocertificati attraverso la forma di attestazione/asseverazione di cui all’art. 47, DPR 28 dicembre 2000, n. 445 (es. parere Provincia, ANAS, Genio Civile, CCIAA, N-O dei VVF, etc.), fermo restando la possibilità degli stessi enti e

dello Sportello Unico dell'Edilizia della successiva verifica della veridicità di tali attestazioni o della carenza degli stessi a fronte della loro necessaria acquisizione per gli interventi proposti.

- 21- Oltre all'attestazione/asseverazione del tecnico abilitato, unica per tutte le condizioni e presupposti tecnici necessari all'applicazione delle norme della Scia (urbanistici, edilizi, sicurezza, igienico/sanitari, vincolistici, prevenzione incendi, civilistici e altro), deve essere presentata tutta la documentazione prescritta dalle norme generali e di settore, come esposto al precedente punto 10. E' evidente che, se da una parte si può aprire subito un cantiere edile, dall'altra il tecnico si assume la responsabilità per intero dell'istruttoria e si espone ai controlli successivi degli uffici tecnici comunali. Da qui il primo rischio, e cioè che il progettista non sempre ritenga di assumere su di sé l'onere e la responsabilità dell'asseverazione dell'opera alla disciplina urbanistica. C'è anche un secondo rischio sul piano dei controlli: se si impianta il cantiere il giorno stesso della presentazione della SCIA al comune, può essere che gli uffici dell'amministrazione non possano verificare lo stato iniziale del manufatto, modificabile fin da subito. Questo comportamento potrebbe provocare, per un verso la realizzazione di un abuso non rilevabile, ma dall'altro un danno a cui poi è necessario rimediare per conformare gli interventi alla normativa vigente, con la conseguenza di applicazione delle sanzioni penali a carico dei responsabili.
- 22- Dando per scontato che la SCIA si applichi all'edilizia, resto scettico sull'efficacia della stessa se i professionisti non accetteranno i rischi a cui vanno incontro da parte dei controlli della pubblica amministrazione. A questo proposito c'è da sottolineare che, se si accetta l'applicazione della SCIA per gli interventi minori, le sanzioni amministrative resteranno le stesse applicate per le precedenti Dia, ossia solo quelle pecuniarie per i minori, mentre quelle penali non si applicheranno. Fermo restando che il fatto non costituisca più grave reato, chiunque (privato e tecnico), nel caso di false dichiarazioni o attestazioni, è punito con la reclusione da uno a tre anni, ciascuno per quanto di sua competenza (articolo 49, comma 4-bis, punto 6).
- 23- Fermo restando le perplessità e le incertezze sin qui sollevate, la Scia non deve risultare un aggravamento o appesantimento dell'attività di controllo e di verifica da parte degli uffici tecnici, nel senso che, in luogo della Dia, si sostituisce la denuncia con una segnalazione dagli stessi contenuti, alla quale si allega l'asseverazione di conformità del tecnico per talune condizioni e presupposti di applicazione, e sostituendo la presentazione di parte degli allegati progettuali alle dichiarazioni sostitutive di certificazioni o di autocertificazione, da parte dell'avente titolo. Viene maggiormente responsabilizzato il ruolo del progettista che però rischia pene più severe in caso di affermazioni false o dolose. Non ritengo, quindi, necessario scombussole, più di tanto, la composizione della modulistica, proponendo un aggravio di dati, di informazioni e di documentazione non prevista né prescritta.

Primi chiarimenti forniti dall'Ufficio legislativo del Ministero per la Semplificazione Normativa con nota del 16 settembre 2010.

Con la nota sopra citata in risposta ad una richiesta di chiarimenti urgenti formulata da Regione Lombardia, il Ministero per la Semplificazione normativa ha avuto modo di delineare l'esatto ambito di operatività del nuovo istituto in campo edilizio.

In primo luogo è stata risolta in senso positivo la prima importante questione e cioè l'applicabilità della nuova disciplina anche all'edilizia chiarendo che la SCIA può sostituire solo la Dia "ordinaria", non anche la Dia alternativa al permesso di costruire, così come prevedeva il TU Edilizia ed estesa, in tal senso, da alcune legislazioni regionali.

La nota in parola espone alcuni chiarimenti, in larga parte, condivisibili e ragionevoli, partendo dall'obiettivo principale legato alla semplificazione dei procedimenti per intraprendere le attività economiche da parte dei privati, per poi ampliare la sua applicabilità alla disciplina di inizio attività alla materia edilizia, riconducibile anche alla Dia disciplinata dagli articoli 22 e 23 del dPR n. 380 del 2001, precisando che la disciplina della SCIA si applica alla materia edilizia mantenendo l'identico campo applicativo di quella della Dia, senza quindi interferire con l'ambito applicativo degli altri titoli abilitativi (es. permesso di costruire, ovvero alla Dia alternativa al permesso di costruire, cd. SUPERDIA), oltre a non aver esplicitamente abrogato le norme del TUE e riconoscendo alle regioni a statuto ordinario la facoltà di ampliare o ridurre l'ambito applicativo della Dia concludendo che la disciplina della SCIA non si applica alla Dia alternativa al permesso di costruire e che le leggi regionali previgenti con le quali è stata esercitata

la facoltà prevista dall'articolo 22, comma 4, del dPR n. 380 del 2001 non siano state incise dall'entrata in vigore dell'articolo 49 della legge 122 del 2010.

La stessa nota giunge a chiarire alcuni aspetti che si potevano delineare con l'entrata in vigore del nuovo articolo 19 della legge 241 del 1990, con riferimento alla materia edilizia, ed in particolare:

- in caso di intervento edilizio in zona sottoposta a vincolo, permane l'obbligo di acquisizione ed allegazione alla SCIA dello specifico atto di assenso dell'ente preposto alla tutela del vincolo stesso; tale atto, in virtù della espressa previsione della nuova norma, non può essere sostituito dalla SCIA,
- per le Dia edilizie presentate prima dell'entrata in vigore dell'articolo 19 della legge 241 del 1990, la disciplina applicabile non può che essere quella vigente al momento della presentazione della Dia, salva la possibilità per il privato di avvalersi degli effetti della nuova norma presentando, per il medesimo intervento, una SCIA.

In ordine al primo caso condivido la presa di posizione dell'ufficio legislativo del Ministero e ritengo che, come in base alla disciplina della Dia "ordinaria" fosse possibile presentare, contestualmente alla Dia, la copia dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata dall'amministrazione competente

Ricordo a questo riguardo che dal 10 settembre 2010 è entrata in vigore la nuova disciplina sul procedimento semplificato per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per interventi edilizi di lieve entità, approvata con il Regolamento di cui al dPR 9 luglio 2010, n. 139.

Per quanto riguarda il secondo caso direi di distinguere due diverse ipotesi:

- la prima riguarda le Dia presentate prima dell'entrata in vigore della legge 122 del 2010, per le quali condivido la posizione dell'ufficio legislativo del Ministero,
- la seconda riguarda le Dia presentate dopo l'entrata in vigore della legge 122 del 2010, per le quali ritengo che gli UTC non rigettino le Dia facendole sostituire con le SCIA, ma che le accettino facendo però rispettare le "nuove regole", come precedentemente illustrato nelle **prime valutazioni sull'applicazione della SCIA in luogo della Dia**.

Regione Lombardia: l'assessore al Territorio e Urbanistica, con il comunicato esplicativo datato 8 ottobre 2010 esprime una sua valutazione sulla SCIA introdotta all'articolo 49, commi 4-bis e 4-ter dalla legge di conversione del D.L. 78 del 2010 per quanto attiene specificatamente al settore dell'edilizia.

In primo luogo si prende atto della risposta del Ministero per la Semplificazione normativa che, con la nota sopra richiamata, ha avuto modo di delineare l'esatto ambito di operatività del nuovo istituto in campo edilizio.

Si ribadisce l'applicabilità della nuova disciplina anche all'edilizia chiarendo che la SCIA può sostituire solo la Dia "ordinaria", non anche la Dia alternativa al permesso di costruire, particolarmente estesa nella legislazione regionale lombarda.

A seguito delle intervenute modifiche legislative, come sopra delineate, sono cinque le procedure operative nella regione Lombardia a far tempo dal 31 luglio 2010 per i diversi interventi, secondo la seguente articolazione:

1. *permesso di costruire per tutti gli interventi edilizi, nonché per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'articolo 52, comma 3-bis, della legge regionale n. 12 del 2005,*
2. *denuncia di inizio attività (Dia) alternativa al permesso di costruire di cui al punto 1), fatta eccezione per gli interventi di cui al punto 3, assoggettati in via principale a SCIA, nonché per i nuovi fabbricati in zona agricola e per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'articolo 52, comma 3-bis, della legge regionale n. 12 del 2005, assoggettati unicamente al permesso di costruire,*
3. *SCIA per tutti gli interventi non previsti dagli articoli 6 e 10 (per quanto, quest'ultimo disapplicata in regione Lombardia) del dPR n. 380 del 2001, più precisamente:*
 - *interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati, ovvero eccedenti rispetto alla previsione di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), del dPR n. 380 del 2001,*
 - *interventi di restauro e di risanamento conservativo,*
 - *interventi di ristrutturazione "leggera", ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del dPR n. 380 del 2001;*
4. *comunicazione asseverata per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), del dPR n. 380 del 2001;*
5. *comunicazione per le opere di cui all'articolo 6, comma 2, lettere b), c), d), e) del dPR n. 380 del 2001.*

Anche la regione Lombardia sostiene che per gli interventi da realizzare in zona soggetta a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, a cui è applicabile la SCIA, dev'essere allegato lo specifico atto di

assenso che non può essere sostituito da SCIA (con obbligo, comunque, per quelli non in vincolo, di sottoporre i progetti all'esame di impatto paesistico previsto dal PTR).

Relativamente agli interventi previsti dalla LR n. 13 del 2009 (Piano Casa), trattandosi di norma speciale e derogatoria, la SCIA non trova applicazione, rimanendo pertanto confermati gli specifici disposti procedurali della stessa legge regionale (art. 2, comma 4; art. 3, comma 8; art. 4, comma 3)

Anche l'assessorato al Territorio e Urbanistica sostiene quanto chiarito dall'ufficio legislativo del Ministero circa il trattamento delle Dia presentate prima del 31 luglio 2010.

Brescia, li 15 ottobre 2010.

Alla luce di quanto sopra commentato, ritengo utile fornire agli operatori del settore un modello di SCIA che, pur seguendo quello precedente della DIA, contiene le novità introdotte con l'articolo 49 della legge n. 122 del 2010.

Comune di
Provincia di
Area Tecnica – Sportello Unico edilizia
 Responsabile del procedimento: _____
SCIA Regione Lombardia

P.G.

stemma

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

(articolo 19, legge 7 agosto 1990, n. 241, modificato art. 49, co. 4-bis, legge 30 luglio 2010, n. 122)
 (articoli 22 e 23 del d.P.R. n. 380 del 2001; art 27, co. 1, lett. b) e art. 41, co. 2, LR n. 12/2005)

- ordinaria per interventi di cui alla successiva tabella A**
 (articolo 27, comma 1, lett. b), L.R n. 12/2005)⁽¹⁾
- ordinaria per interventi di cui alla successiva tabella B**
 (articolo 22, commi 1 e 2, d.P.R. n. 380 del 2001; articolo 41, comma 2, legge regionale n. 12 del 2005) ⁽²⁾

Al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia del Comune di _____

...i... sottoscritt... _____ nat... a _____ (_____) il _____
 residente _____ (_____) in via/piazza _____ n. _____
 codice fiscale _____ tel. / fax _____ per conto:

- proprio
- proprio e de... soggett... elencat... nell'allegata tabella C
- della ditta cod. fisc. _____
 con sede in _____ (_____) via/piazza _____ n. _____
 che rappresenta in qualità di _____ ⁽³⁾

avente titolo alla presentazione della SCIA in quanto:

- proprietario esclusivo
- comproprietario con i... soggett... elencat... nell'allegata tabella C
- _____ ⁽⁴⁾ (a tale scopo autorizzato da... proprietari... elencat... nell'allegata tabella C)

in forza de... ⁽⁵⁾ _____

de..... immobil... in via/piazza n. _____
 individuato... a... mappal... numero _____ foglio _____ classificat...

- in zona: _____ nello strumento urbanistico generale vigente
- in zona: _____ nello strumento urbanistico generale in salvaguardia
- in zona non pianificata (vincolo decaduto articolo 9 d.P.R. n. 380 del 2001 e articolo 9 d.P.R. n. 327 del 2001)
- non interessato da alcun piano attuativo vigente
- interno al Piano di _____ denominato _____
 approvato con deliberazione C.C. n. _____ ⁽⁶⁾ del ___ - ___ - _____ e convenzionato con atto
 notaio _____ del ___ - ___ - _____ rep. _____

- non soggetto a vincoli
- soggetto a... seguent... vincol... :
 - storico architettonico parte II decreto legislativo n. 42 del 2004
 - paesistico ambientale parte III decreto legislativo n. 42 del 2004
 - idrogeologico R.D. n. 3267 del 1923
 - zona di recupero articolo 27 legge n. 457 del 1978
 - fascia rispetto: stradale ferroviario cimiteriale _____
 - fascia rispetto: reticolo idrico acquedotto _____
 - (altro) _____

SEGNALA

ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., che darà inizio ai lavori di seguito indicati:

- Contestualmente alla data di presentazione all'Ufficio del Protocollo comunale della presente Scia
- Entro un anno dalla data di presentazione della presente Scia, mediante preventiva comunicazione all'ufficio dello Sportello Unico dell'Edilizia, osservando tutti gli adempimenti prescritti

Ferme restando le definizioni individuate nelle seguenti tabelle A e B, l'intervento consiste, in sintesi, in:

con destinazione urbanistica: Residenziale; Direzionale; Commerciale; Turistico/ricettiva; Agricola; ⁽⁷⁾
 Industriale; Artigianale; (altra)

e destinazione d'uso specifica: _____

TABELLA A	Interventi previsti dall'articolo 27, comma 1, lettera b), L.R. n. 12 del 2005
<input type="checkbox"/> manutenzione straordinaria che comporta la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più UI in una unità immobiliare (c.d. frazionamento di UI) <input type="checkbox"/> (altro) _____	

TABELLA B	Interventi previsti all'articolo 22, commi 1 e 2, del d.P.R. n. 380 del 2001; art. 41, comma 2, L.R. n. 12 del 2005
<input type="checkbox"/> interventi non compresi nella tabella A (8)	<input type="checkbox"/> manutenzione straordinaria volti a rinnovare o sostituire anche parti strutturali degli edifici, non incremento dei parametri urbanistici (superfici e volumi) <input type="checkbox"/> restauro e risanamento conservativo <input type="checkbox"/> pertinenze con esecuzione di un volume inferiore al 20% di quello dell'edificio principale e a condizione che non siano qualificabili come "nuova costruzione" dal PRG (o PGT) <input type="checkbox"/> opere interne <input type="checkbox"/> recinzioni, muri di cinta, cancellate <input type="checkbox"/> ristrutturazione edilizia senza aumento di unità immobiliari, modifiche di volume, sagoma, prospetti e superfici, né (se in zona omogenea A) mutamenti di destinazione d'uso e: <input type="checkbox"/> con demolizione e ricostruzione fedele <input type="checkbox"/> senza demolizione e ricostruzione <input type="checkbox"/> (altro) _____
<input type="checkbox"/> variante postuma a: (articolo 22, comma 2)	<input type="checkbox"/> permesso di costruire numero _____ in data _____ <input type="checkbox"/> denuncia di inizio attività prot. _____ in data _____ <input type="checkbox"/> SCIA n. _____, prot. _____ in data _____ che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambia la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma e non viola le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire; costituisce parte integrante dell'intervento principale di cui all'atto sopraindicato – In deroga all'articolo 23, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001, i lavori di cui alla presente SCIA: <input type="checkbox"/> sono ancora da eseguire; <input type="checkbox"/> sono in corso di esecuzione; <input type="checkbox"/> sono già stati eseguiti.

<input type="checkbox"/> senza cambio di destinazione d'uso; <input type="checkbox"/> con cambio di destinazione da _____	(9).
--	------

Allega alla presente segnalazione i documenti previsti dal Regolamento edilizio e dalle istruzioni predisposte dallo Sportello unico per l'edilizia e ai fini delle rispettive responsabilità dichiara l'intervento dei seguenti soggetti:

_____ cf. _____ con studio in _____ (_____) via/piazza _____, n. _____ iscritto all' de... _____ della prov. di _____ al n. _____ Timbro e firma per assenso: _____	<input type="checkbox"/> Progettista <input type="checkbox"/> Direttore Lavori
_____ cf. _____ con studio in _____ (_____) via/piazza _____, n. _____ iscritto all' de... _____ della prov. di _____ al n. _____ Timbro e firma per assenso: _____	<input type="checkbox"/> Progettista <input type="checkbox"/> Direttore Lavori
_____ cf. _____ con sede in _____ (_____) via/piazza _____, n. _____ iscritto alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di _____ Timbro e firma per assenso: _____	<input type="checkbox"/> Esecutore
_____ cf. _____ con studio in _____ (_____) via/piazza _____, n. _____ iscritto all' de... _____ della prov. di _____ al n. _____ Timbro e firma per assenso: _____	<input type="checkbox"/> coordinatore per la progettazione D.Lgs. n. 81/2008

_____ cf. _____
con studio in _____ (_____) via/piazza _____, n. _____
iscritto all' de... _____ della prov. di _____ al n. _____
Timbro e firma per assenso: _____

coordinatore per
l'esecuzione dei
lavori D.Lgs.
n. 81/2008

....., li

Il proprietario (4)

DICHIARAZIONE SOSTITITIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'
(art. 47 DPR 28 DICEMBRE 2000, N. 445)

L'anno duemila, addì
del mese di in
Il sottoscritto/a
nato/a a (.....) il
residente a (..... Via/piazza n.
sotto la propria responsabilità e consapevole delle sanzioni penali previste nei casi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, così come stabilito dall'articolo 76 del dPR del 28 dicembre 2000, n. 445 e dall'articolo 495 del Codice Penale,

DICHIARA

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

_____, li _____

Il/la dichiarante

(firma ben leggibile)

ALLEGATO: fotocopia del seguente documento d'identità:
.....

N.B. Le istanze e le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà da produrre agli organi della amministrazione pubblica o ai gestori o esercenti di pubblici servizi sono sottoscritte dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritte e presentate unitamente a copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore.

ASSEVERAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto,
progettista dell'intervento di cui alla presente SCIA, come individuato in precedenza, titolare della redazione degli elaborati tecnici e grafici allegati, consapevole della propria **responsabilità penale** che assume ai sensi dell'articolo 481 del codice penale e dell'articolo 76 del T.U. approvato con d.P.R. n. 445 del 2000, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità degli atti,

ASSEVERA

La conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati ed a quelli adottati, al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La presente asseverazione fa esplicito riferimento alla documentazione allegata alla presente SCIA, che ne costituisce parte integrante, individuata nell'elenco di cui alla tabella F;

DICHIARA

La veridicità, la esattezza e la completezza degli elaborati tecnici allegati alla presente segnalazione; e inoltre **in relazione alla situazione urbanistica ed edilizia comunale, che:**

- corrispondono al vero i dati e le informazioni riportate nel frontespizio della presente SCIA in ordine situazione urbanistica che disciplina gli immobili interessati dagli interventi edilizi
- corrispondono al vero le tipologie di intervento di cui alla Tabella A della presente SCIA
- corrispondono al vero le tipologie di intervento di cui alla Tabella B della presente SCIA
- corrispondono al vero i dati urbanistici ed edilizi riportati nella Tabella E della presente SCIA

in relazione alla normativa sugli impianti, che:

- gli interventi edilizi proposti non sono soggetti ad alcun progetto di impianto
- gli interventi edilizi proposti sono soggetti ai seguenti progetti di impianti:
 - elettrico
 - riscaldamento/climatizzazione
 - scariche atmosferiche
 - idrosanitario
 - gas
 - antincendio

in relazione alle normative sul risparmio energetico degli edifici, che.

- gli interventi edilizi proposti non sono soggetti all'obbligo di relazione e denuncia per il contenimento consumi energetici di cui al D. Lgs n. 152 del 2005 e D. Lgs. 311 del 2006
- gli interventi edilizi proposti sono soggetti all'obbligo di relazione e denuncia per il contenimento consumi energetici di cui al D. Lgs n. 152 del 2005 e D. Lgs. 311 del 2006, di cui si allega copia

in relazione al contributo di costruzione per l'intervento di cui alla presente Scia, che:

- è gratuito e non è dovuto il contributo di cui agli articoli 16 e 19 del dPR n. 380 del 2001, in quanto:
 - trattasi di intervento previsto dall'articolo 17, comma 3, lettera) (10) del dPR n. 380 del 2001;
 - trattasi di intervento diverso da quelli previsti dagli articoli 10 e 22, comma 5, del dPR n. 380 del 2001;
- è oneroso, e allega il prospetto di proposta di determinazione del contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19 del dPR n. 380 del 2001. Il versamento verrà effettuato con la modalità e nei termini previsti dal Comune.

in relazione alla normativa in materia di prevenzione incendi, che:

- il progetto non è soggetto al **parere dei Vigili del Fuoco**;
- è già stato ottenuto il **parere dei Vigili del Fuoco**, di cui si allega copia, ovvero viene presentata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi art. 76, dPR n. 445 del 2000;

in relazione alla disciplina in materia di vincoli paesistici, che:

- l'intervento non è soggetto ad **autorizzazione paesistica** di cui alla parte III decreto legislativo n. 42 del 2004;
- è già stata ottenuta la **autorizzazione paesistica**, di cui si allega copia;

in relazione alla presenza di altri vincoli, che:

- l'intervento non è interessato da altri vincoli oltre a quelli indicati nella presente segnalazione;
- è già stato/a ottenuto/a il/la, di cui si allega copia, ovvero viene presentata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi art. 76, dPR n. 445 del 2000;

in relazione alle norme civilistiche e alla disciplina dei rapporti di vicinato, che l'intervento richiesto:

- è conforme alle norme del **Codice Civile** e alle norme integrative dello stesso e non lede alcun diritto di terzi;
- è stato ottenuto l'assenso del terzo controinteressato
 - come risulta da assenso scritto di cui alla tabella D;
 - come risulta dalla scrittura privata che si allega alla presente SCIA.

In fede.

Il progettista (timbro e firma)

.....

TABELLA C		Altri soggetti aventi titolo o comunque interessati alla SCIA	
La presente SCIA è sottoscritta in solido dai seguenti soggetti aventi titolo:			
_____ cf. _____	_____	<input type="checkbox"/>	Proprietario
residente a _____ (_____) via/piazza _____	_____	<input type="checkbox"/>	Comproprietario
Firma per assenso: _____	_____	<input type="checkbox"/>	_____
_____ cf. _____	_____	<input type="checkbox"/>	Proprietario
residente a _____ (_____) via/piazza _____	_____	<input type="checkbox"/>	Comproprietario
Firma per assenso: _____	_____	<input type="checkbox"/>	_____
_____ cf. _____	_____	<input type="checkbox"/>	Proprietario
residente a _____ (_____) via/piazza _____	_____	<input type="checkbox"/>	Comproprietario
Firma per assenso: _____	_____	<input type="checkbox"/>	_____

TABELLA D		Eventuali controinteressati titolari di diritti soggettivi tutelabili suscettibili di essere compresi dall'intervento oggetto della presente SCIA (11)	
La presente segnalazione certificata di inizio attività è sottoscritta per assenso dai seguenti soggetti:			
_____ cf. _____	_____	<input type="checkbox"/>	Confinante
residente a _____ (_____) via/piazza _____	_____	<input type="checkbox"/>	Condomino
Firma per assenso: _____	_____	<input type="checkbox"/>	_____
_____ cf. _____	_____	<input type="checkbox"/>	Confinante
residente a _____ (_____) via/piazza _____	_____	<input type="checkbox"/>	Condomino
Firma per assenso: _____	_____	<input type="checkbox"/>	_____

TABELLA E		Dati urbanistici ed edilizi				
Superfici in m ²	lotto	coperta	scoperta	filtrante	Note:	
Esistente						
Da progetto						
Esistente		Interventi minori (tabella B)				
destinazione: 12)	invariato	demolito	manutenzione straordinaria	restauro e/o risanamento	ristrutturazione e/o fedele ricostruzione	Totale residuo
	A	B	C	D	E	$F = A - B + C + D + E$
S.L.P.						
Superfici esenti						
Volumi computabili						
Volumi esenti						
Interventi maggiori (tabella A)						
destinazione: 13)	ristrutturazione ex articolo 10, comma 1, lett. c)	(di cui con cambio di destinazione)	nuova costruzione	TOTALE FINALE (residuo + nuovo)	note:	
	G	(non sommare)	H	$T = F + G + H$		
S.L.P.						
Superfici esenti						
Volumi computabili						
Volumi esenti						

Ai sensi dell'articolo 42, comma 10, della legge reg. 11 marzo 2005, n. 12, in assenza del motivato provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività edilizia, si attesta l'avvenuta chiusura del procedimento alla data del ___ / ___ / 20 ___.

La presente attestazione non costituisce assenso o presunzione di conformità dell'intervento e, in caso di contrasto con le norme, la segnalazione è inefficace e l'intervento è e resta soggetto alle sanzioni previste dall'ordinamento.

_____, li ___ / ___ / 20 ___.

Per lo Sportello unico dell'edilizia : _____

TABELLA F		Allegati progettuali		
Gli allegati ai quali fa riferimento la presente SCIA sono i seguenti:		allegati	non necessari	ad inizio lavori
Relazione tecnica illustrativa dell'intervento		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Relazione fotografica		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Titolo di proprietà o altra documentazione in ordine al titolo		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Elaborati grafici costituiti da n. tavole, come segue:				
tavola	Contenuto			
		<input type="checkbox"/>		
elementi progettuali omessi			<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	
d.m. 236/89	Relazione tecnica superamento barriere architettoniche		<input type="checkbox"/>	
	Dichiarazione di conformità e responsabilità	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Elaborati grafici alternativi per l'adattabilità	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Legge 818/84	Parere di conformità Vigili del Fuoco ex art. 2 dPR 37/1998	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Art. 5 T.U.E.	Parere igienico sanitario della A.S.L.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Art. 21 d.lgs. 42/04	Autorizzazione soprintendenza vincolo storico architettonico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Art. 136 d.lgs. 42/04	Autorizzazione ente competente per immobili e aree di notevole interesse pubblico (art. 146 stesso decreto)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Art. 142 d.lgs. 42/04	Autorizzazione ente competente per aree tutelate per legge (art. 146 stesso decreto)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
R.D. 3267/1923	decreto vincolo idrogeologico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Art. 16 T.U.E.	Progetto opere di urbanizzazione a scomputo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione a scomputo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Art. 48 dPR 303/56	Relazione sull'attività economica da svolgere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Art. 269 d.lgs. 152/06	Autorizzazione per emissioni nell'atmosfera	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Art. 65 T.U.E.	Deposito denuncia c.a. / c.a.p. / metalliche in zona non sismica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Art. 93 T.U.E.	Deposito denuncia strutture in zona sismica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Art. 110 T.U.E.	Progetto impianto termico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Progetto impianto elettrico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Progetto impianto contro le scariche atmosferiche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Progetto impianto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Art. 125 T.U.E.	Relazione contenimento consumi energetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Energie alternative(art. 28 L. 10/91 e art. 8 d.lgs. n. 192/05)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- Interventi di manutenzione straordinaria che comportano la trasformazione di unità immobiliari, c.d. frazionamento UI
- Interventi minori non soggetti a tutela penale se in assenza di vincoli, soggetti alle sole sanzioni amministrative in caso di esecuzione in difformità e, in genere, gratuiti.
- Amministratore, rappresentante legale, procuratore ecc.
- Affittuario, usufruttuario, comodatario ecc.
- Indicare il titolo che dà titolo di legittimazione a presentare la segnalazione (art. 23, comma 1. d.P.R. n. 380 del 2001)
- Completare con «C.C.» ovvero «G.C.» a seconda che l'approvazione sia stata del Consiglio o della Giunta comunale.
- In zona agricola solo per interventi su edifici esistenti; per nuove costruzioni vige l'obbligo di permesso di costruire.
- Indicare l'ipotesi che interessa.
- Indicare la destinazione precedente qualora l'intervento preveda anche il cambio di destinazione.
- Completare con la lettera di pertinenza relativa alla fattispecie legale di gratuità.
- L'assenso è da perfezionare con atto registrato e trascritto qualora richiesto dal P.d.R. o dal R.E.
- 12 e 13 Ripetere per ciascuna destinazione urbanistica diversa.