

## MODULISTICA UNIFICATA E SEMPLIFICATA

L'art. 2 "Informazioni di cittadini e imprese" del D.Lgs. 126/2016 c.d. "SCIA 1", riprende il tema non nuovo della modulistica unificata e standardizzata, prescrivendo l'obbligo per le amministrazioni statali e per gli enti locali di adottare moduli standard per le proprie procedure e pubblicarli sul sito istituzionale, fermi gli ulteriori obblighi di pubblicazione del D.Lgs. 33/2013.

Tale obbligo era già previsto nel **Decreto Legge 24/06/2014 n. 90**, noto come legge di riforma della pubblica amministrazione, ha poi rafforzato quanto già siglato nell'accordo del 12 giugno. L'art. 24 (Agenda della semplificazione amministrativa e moduli standard), comma 3, recita: *"Il Governo, le regioni e gli enti locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono, in sede di Conferenza unificata, accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per adottare, tenendo conto delle specifiche normative regionali, una modulistica unificata e standardizzata su tutto il territorio nazionale per la presentazione alle pubbliche amministrazioni regionali e agli enti locali di istanze, dichiarazioni e segnalazioni con riferimento all'edilizia e all'avvio di attività produttive. Le pubbliche amministrazioni regionali e locali utilizzano i moduli unificati e standardizzati nei termini fissati con i suddetti accordi o intese"*.

L'obiettivo dei moduli unici è quello della semplificazione, della trasparenza per cittadini, imprese, professionisti e di agevolare l'informatizzazione delle procedure.

L'omessa pubblicazione dei moduli sul sito web delle amministrazioni costituisce illecito disciplinabile con la sospensione dal servizio con privazione della retribuzione da tre giorni a sei mesi (art. 2, comma 5 del D.Lgs. 126/2016).

Per la SCIA la prima modulistica semplificata nazionale è stata approvata con l'accordo Italia Semplice siglato il 12 giugno 2014 tra Governo, Regioni, Province autonome e ANCI.

La Conferenza Unificata Stato, Regioni, Enti Locali ha approvato il 4 Maggio 2017 Rep. 46/2017, la nuova modulistica per la SCIA, la CIL, la CILA, la SCIA per l'agibilità aggiornata al D.Lgs. 126/2016 e al D.Lgs. 222/2016, da pubblicare sul sito dei Comuni entro e non oltre il 30 giugno 2017.

Le Regioni possono adattare la modulistica unica nazionale in relazione a specifiche normative regionali.

# **ISTRUZIONI OPERATIVE PER L'UTILIZZO DELLA MODULISTICA IN MATERIA DI ATTIVITÀ EDILIZIE**

**Allegato 2**  
Modulistica edilizia

## **PREMESSA**

I moduli unificati e semplificati oggetto dell'accordo del 04/05/2017 sono:

- A. **CILA**
- B. **SCIA e SCIA alternativa al permesso di costruire**
- C. Comunicazione di inizio lavori (**CIL**) per opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee
- D. Soggetti coinvolti (allegato comune ai moduli CILA, SCIA e CIL)
- E. Comunicazione di fine lavori
- F. SCIA per l'agibilità

Con successivi accordi o, per le materie di competenza statale, con decreto del Ministro competente di concerto con il Ministro per la semplificazione e la pubblica amministrazione verranno adottati i moduli per le altre attività/procedimenti indicati nella Tabella A allegata al decreto legislativo n. 222 del 2016. Inoltre, i moduli già adottati potranno essere, ove necessario, aggiornati.

Di seguito vengono illustrate le principali novità della nuova modulistica in materia di attività edilizia e le relative istruzioni per l'uso.

## **L'ORGANIZZAZIONE DEI DATI**

### **Il modulo della SCIA**

Il modulo della SCIA (*compresa la SCIA alternativa al permesso di costruire*) è organizzato in due sezioni: la prima è dedicata ai dati, alla segnalazione e alla dichiarazione del titolare (proprietario, affittuario etc.); la seconda parte è riservata alla relazione di asseverazione del tecnico: un percorso guidato indica tutte le possibili opzioni connesse alla realizzazione del progetto quando, contestualmente alla SCIA, è necessario presentare altre segnalazioni o comunicazioni (SCIA unica) o richiedere l'acquisizione degli atti di assenso (SCIA condizionata). Infine una lista di controllo: il quadro riepilogativo della documentazione, che può essere generato "in automatico" dal sistema informativo, consente di verificare la presenza degli allegati necessari. Questa modulistica, implementata su sistema informativo, consentirà a tecnici e cittadini di selezionare e compilare solo le opzioni di proprio interesse, creando un percorso telematico guidato e personalizzato.

### **I moduli della CILA e dell'Agibilità**

I moduli della CILA e quello dell'agibilità sono più snelli e raccolgono in un unico documento le dichiarazioni del titolare, l'asseverazione del tecnico e la lista di controllo (quadro riepilogativo). Se, contestualmente alla CILA, sono necessarie altre comunicazioni, segnalazioni o autorizzazioni, i tecnici potranno compilare gli appositi campi (utilizzando le informazioni contenute nella relazione della SCIA e nella relativa lista di

controllo).

## **Gli altri moduli**

Completano il quadro il modello della comunicazione di fine lavori e quello per l'inizio lavori per le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee, che vanno rimosse entro 90 giorni.

## **L'allegato soggetti coinvolti**

Infine, vi è un allegato comune a CILA, SCIA e CIL per i "soggetti coinvolti" e cioè gli altri eventuali titolari (ad es. i comproprietari), il tecnico incaricato e il direttore dei lavori ove previsti.

## **LA MODULISTICA SEMPLIFICATA**

### **Le novità**

La modulistica per i titoli abilitativi edilizi, già adottata con precedenti accordi, viene adeguata alle novità introdotte dai decreti legislativi n. 126 e n. 222 del 2016. Viene inoltre adottata la modulistica per SCIA ai fini dell'agibilità, che consentirà di eliminare i circa 150.000 certificati di agibilità che ogni anno sono rilasciati in Italia.

### **Tutto quello che non può più essere richiesto a cittadini e imprese**

- Non possono più essere richiesti certificati, atti e documenti che la pubblica amministrazione già possiede (per esempio i precedenti titoli abilitativi edilizi, gli atti di proprietà, la visura catastale e il DURC), ma solo gli elementi che consentano all'amministrazione di acquisirli o di effettuare i relativi controlli, anche a campione (articolo 18, legge n. 241 del 1990).
- Non è più richiesta la presentazione delle autorizzazioni, segnalazioni e comunicazioni preliminari all'avvio dell'attività. Ci pensa lo sportello unico del Comune ad acquisirle: è sufficiente presentare **una domanda** (CILA o SCIA più autorizzazioni) o le altre **segnalazioni/comunicazioni** in allegato alla **SCIA unica** (CILA e SCIA più altre segnalazioni o comunicazioni). In questo modo l'Italia si adegua al principio europeo secondo cui "l'amministrazione chiede una volta sola" ("*Once only*").

### **Obblighi di pubblicazione**

- Le amministrazioni comunali, alle quali sono rivolte domande, segnalazioni e comunicazioni, hanno l'obbligo di **pubblicare sul loro sito istituzionale entro e non oltre il 30 giugno 2017 i moduli unificati e standardizzati**, adottati con il presente accordo e adattati, ove necessario, dalle Regioni alle specifiche normative regionali **entro il 20 giugno 2017** (con le modalità previste dall'art. 1). La mancata pubblicazione dei moduli e delle informazioni indicate sopra entro il 30 giugno costituisce illecito disciplinare punibile con la sospensione dal servizio con privazione della retribuzione da tre giorni a sei mesi (articolo 2, comma 5, decreto legislativo n. 126 del 2016).
- Per i dati che devono essere specificati a livello locale quali ad esempio gli oneri e diritti o per le autorizzazioni per le quali ancora non è stata adottata la modulistica a livello nazionale, le amministrazioni devono pubblicare comunque l'elenco delle informazioni, dei dati e delle eventuali attestazioni richieste a corredo della domanda, della segnalazione o della comunicazione.

E', comunque, vietato chiedere ai cittadini e alle imprese documenti diversi da quelli indicati nella modulistica e pubblicati sul sito istituzionale. In particolare:

- è vietata la richiesta di informazioni, documenti ulteriori diversi o aggiuntivi, rispetto a quelli indicati nella modulistica unica standardizzata adottata con il presente accordo o comunque pubblicati sul sito. Le richieste di integrazione documentale sono limitate ai soli casi in cui non vi sia corrispondenza tra il contenuto dell'istanza, della segnalazione, della comunicazione e quanto pubblicato sui siti istituzionali. (articolo 2, comma 4, decreto legislativo n. 126 del 2016)
- è vietato richiedere documenti o informazioni in possesso della stessa o di altre pubbliche amministrazioni (art. 2, comma 4, decreto legislativo n. 126 del 2016).

## COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI (CIL) PER OPERE TEMPORANEE

### Art. 6 “Attività edilizia libera” del D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia)

L'art. 6, al comma 1, del TUE, elenca gli interventi eseguibili senza titolo abilitativo; la lett. e-bis) riguarda “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, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale”.

La realizzazione delle opere temporanee richiede la presentazione allo Sportello Unico della comunicazione di inizio lavori, nella quale devono essere indicate le date di inizio dei lavori e di rimozione del manufatto. La modulistica da utilizzare è quella uniforme e standardizzata predisposta dalla Conferenza unificata nazionale ed eventualmente adattata dalla Regione.

L'opera temporanea è esonerata dal titolo edilizio, in quanto è destinata a soddisfare esigenze contingenti e limitate nel tempo e ad essere rimossa al cessare delle stesse e comunque entro 90 giorni dalla realizzazione. Decorso tale termine, perde di efficacia la comunicazione presentata e qualora non sia stata rimossa, l'opera si configura come non più temporanea ma permanente e quindi abusiva. In tal caso trovano applicazione le sanzioni previste per l'opera sine titolo.

Le opere temporanee devono essere realizzate nel rispetto:

- delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali
- delle altre normative di settore con incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, efficienza energetica, tutela dal rischio idrogeologico;
- delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio ([Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42](#)).

## LA COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)

Il D.Lgs. 25 novembre 2016 n. 222, *“Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124”* (pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 277 del 26/11/2016), c.d. “SCIA”, ha apportato diverse modifiche al D.P.R. 380/2001 “Testo Unico dell’Edilizia”.

In particolare si richiama la semplificazione dei titoli edilizi con l’abolizione della comunicazione di inizio lavori (senza asseverazione), l’ampliamento delle attività di edilizia libera, l’eliminazione definitiva della D.I.A. che ancora sopravviveva nella versione c.d. “superDIA”.

La CILA è ora disciplinata all’art. 6-bis “Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata” di nuova introduzione nel D.P.R. 380/2001. Alla CILA sono assoggettati, in via residuale, tutti gli interventi che non siano espressamente elencati tra quelli dell’edilizia libera (art. 6), attuabili con SCIA (art. 22) o con SCIA alternativa al permesso di costruire (art. 22) o con permesso di costruire (art. 10).

La comunicazione di inizio lavori deve essere presentata allo sportello unico, anche per via telematica, prima dell’inizio dei lavori, asseverata da un tecnico e redatta nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi, della disciplina urbanistico-edilizia vigente e delle normative di settore.

Dovrà essere presentata sulla modulistica unificata nazionale o su quella regionale adeguata alle specificità della normativa regionale. Il 18 dicembre 2014 la Conferenza Unificata ha approvato il modulo unico semplificato per la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

La procedura e le sanzioni per la mancata preventiva comunicazione della CILA non sono variate:

La sanzione pecuniaria in caso di assenza di CILA è di euro 1.000, ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l’intervento è in corso di esecuzione.

Il Consiglio di Stato, Commissione Speciale, nel parere del 4/8/2016 n. 1784 reso sullo schema preliminare del Decreto “SCIA 2” aveva rilevato che non esistono altri poteri sanzionatori oltre quello di comminare la sanzione pecuniaria, peraltro prevista solo in caso di totale assenza di comunicazione. Aveva quindi suggerito di valutare l’opportunità di rimodulare il regime sanzionatorio della CILA ritenendo la sanzione forfetizzata di €. 1.000 troppo lieve in alcuni casi e di graduare eventualmente l’importo. Aveva altresì rimesso al Governo di valutare l’opportunità di estendere le sanzioni anche alla irregolarità, incompletezza ed alla realizzazione di opere in difformità dalla CILA. Inoltre, aveva suggerito di specificare, pur essendo pacifico, che le opere realizzate con CILA ma che avrebbero richiesto un diverso titolo (SCIA o permesso di costruire), restano totalmente abusive, in quanto “sine titolo”. In tal caso, trovano applicazione senza limiti di tempo, le disposizioni sanzionatorie per la repressione degli abusi edilizi.

Il decreto approvato, D.lgs. 222/2016 (in vigore dall'11 dicembre 2016 con termine per Regioni e Comuni di adeguarsi entro il 30 giugno 2017) non ha introdotto nella disciplina della CILA modifiche in merito dei rilievi dei giudici.

L'incombenza dell'aggiornamento catastale trasferita sullo sportello unico dalla L. 1641/2014 "Sblocca Italia", il quale avrebbe dovuto trasmettere all'agenzia delle entrate le CILA integrate dalla fine lavori, rimasta inapplicata, poiché non coincidente con le procedure catastali che prevedono la presentazione delle pratiche col software Docfa (documento catasto fabbricati) ed in via telematica tramite SISTER, è stato riformulato al comma 3 del nuovo articolo 6-bis che così dispone *"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"*.

Non è quindi più la CILA con la fine lavori che deve essere inviata all'Agenzia, bensì "la prescritta documentazione per la variazione catastale".

Pur nella nuova formulazione dalla quale si evince che è rimessa al privato la scelta di inviare le denunce di aggiornamento catastale all'Agenzia delle Entrate direttamente o per il tramite del Comune, non si comprende come lo sportello unico possa acquisire dal professionista incaricato dalla proprietà, gli atti tecnici generati dal software DOCFA e trasmetterli in via telematica tramite la piattaforma SISTER alla quale occorre essere abilitati, assolvendo ai relativi pagamenti.

L'adempimento continua ad essere di difficile attuazione da parte dello sportello unico, almeno fino a quando non saranno emanate precise istruzioni operative, nelle more delle quali nulla potrà cambiare. Non si comprende poi, stante che la variazione catastale è eseguita da professionisti tecnici, quale sia la riduzione di oneri per il privato che si vuole perseguire, mentre è subito evidente la complicazione che si genera sullo sportello.

La modalità e la disciplina di controlli sulle CILA è rimessa alle Regioni a statuto ordinario, che dovranno dare gli indirizzi ai Comuni.

Alle Regioni a statuto ordinario è riconosciuta la facoltà di estendere la disciplina della CILA ad interventi ulteriori rispetto quelli previsti dalla norma; la deroga ammessa alla disciplina nazionale si giustifica in quanto realizza ulteriori semplificazioni e riduzione di oneri, da valutare su scala territoriale.

## **AUTORIZZAZIONI PRELIMINARI ALLA COMUNICAZIONE DELL'INIZIO LAVORI**

Nei casi cui l'attività edilizia sottoposta a CILA necessita di autorizzazioni preliminari, ovvero atti di assenso comunque denominati, l'acquisizione è disciplinata dall'art. 23-bis del TUE.

Il procedimento delineato nella norma predetta, prevede che l'interessato, a sua scelta, possa presentare allo sportello unico la richiesta delle necessarie autorizzazioni contestualmente al deposito della comunicazione; in tal caso l'inizio dei lavori è differito all'esito della conferenza. Oppure può presentare la richiesta prima del

deposito della CILA che verrà presentata con le autorizzazioni già acquisite dello Sportello unico, con conseguente possibilità di immediato avvio dei lavori..

In entrambi i casi lo sportello unico deve acquisire gli atti di assenso comunque denominati attraverso la conferenza di servizi disciplinata dagli artt. 14 e segg. della L. 241/1990 recentemente modificati dal D.Lgs. 127/2016 recante le nuove disposizioni sulla Conferenza di Servizi.



# La Segnalazione certificata di inizio attività – “SCIA”

## La Segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire

### INTRODUZIONE

#### DALLA DIA ALLA SCIA in edilizia

La riforma dell'articolo 19 della legge 241/1990 “*Nuove norme sul procedimento amministrativo*”, operata dall'articolo 49, comma 4-bis, della legge 122/2010, (di conversione del D.L. n. 78/2010 “*misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e competitività economica*”) entrata in vigore il 31/7/2010, ha introdotto un nuovo istituto la “Segnalazione Certificata di Inizio di Attività”, (acronimo SCIA)” in sostituzione della Denuncia di Inizio di Attività (D.I.A.).

La SCIA, come recita l'art. 19, comma 1 della citata L. 241/1990, è una segnalazione dell'interessato che sostituisce ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale, e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli stessi.

**Non possono essere sostituiti dalla SCIA gli atti di assenso relativi ad interventi da realizzarsi in zona soggetta a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e delle costruzioni in zone sismiche, gli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione della finanza, che quindi devono essere acquisiti dalle autorità competenti.**

Al di fuori di dette materie, ogni altro atto, parere o verifica preventiva prevista dalla normativa va sostituito da autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni redatte dalla proprietà o avente titolo attraverso i propri tecnici incaricati.

Con la SCIA l'attività oggetto della segnalazione, può essere avviata subito, senza la necessità di attendere il decorso del termine (30 giorni per l'edilizia e 60 per le altre attività), com'era per la D.I.A..

Il procedimento veniva in tal modo semplificato ed accelerato; i controlli effettuati mentre l'attività era già in corso.

L'applicabilità della nuova disposizione all'edilizia ha generato, inizialmente, differenti interpretazioni e differenti applicazioni, nonostante l'intervento del Ministero per la Semplificazione Normativa - Presidenza del Consiglio dei Ministri - Ufficio Legislativo - che, con nota del 16/09/2010, in risposta ad un quesito posto dalla Regione Lombardia, aveva affermato l'applicabilità della disciplina della SCIA all'edilizia.

Con il Decreto Legge n. 70/2011 “*Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia*”, convertito con modificazioni dalla Legge n. 106/2011, il legislatore, attraverso una disposizione di carattere interpretativo inserita all'art. 5 comma 2 lett. c), ha chiarito che la SCIA di cui all'art. 19 della Legge n. 241/1990, si applica anche agli interventi dell'edilizia, con esclusione della DIA sostitutiva e/o alternativa al permesso di costruire (c.d. Superdia) che quindi permane ancora disciplinata dall'art. 22 commi 3 e 4 del D.P.R. 380/2001 e succ. mod. La SCIA in edilizia è stata dunque introdotta e disciplinata con una norma all'interno della L. 241/1990 c.d. legge generale del procedimento amministrativo, e non operando modifiche al D.P.R. 380/2001 “Testo Unico dell'edilizia”, nel quale è stata recepita in modo organico solo con la riforma operata dal D.L. 133/2014 convertito in L. 164/2014 “c.d. sblocca Italia”.

Con il D.lgs. 222/2016 c.d. “SCIA 2” il D.P.R. 380/2001 è stato oggetto di rilevanti modifiche e la SCIA ha definitivamente sostituito la DIA alternativa al permesso di costruire.

La disciplina generale della SCIA resta comunque sancita nell'art. 19 della L. 241/1990.

Si rammenta che la SCIA è un atto di autonomia privata come indicato al comma 6-ter art. 19 L. 241/1990, che appunto indica che la SCIA non è un provvedimento amministrativo a formazione tacita.

## **IL D.Lgs. 222/2016 c.d SCIA 2” in vigore dall’11 dicembre 2016.**

L’art. 3, comma 1 lettere f) e g) del D.lgs. 222/2016, ha sostituito gli articoli 22 e 23 del D.P.R. 380/2001.

**Al Titolo II rubricato “Titoli abilitativi”, il Capo III è rinominato “Segnalazione certificata di inizio attività”** (in sostituzione di Segnalazione certificata di inizio attività e denuncia di inizio attività).

**L’art. 22 è rinominato “Interventi subordinati a segnalazione di inizio attività”** (in sostituzione di interventi subordinati a denuncia di inizio attività).

**L’art. 23 è rinominato “Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire”** (in sostituzione di disciplina della denuncia di inizio attività).

La parola D.I.A. è completamente eliminata dal TUE e sostituita dalla parola SCIA o SCIA alternativa al permesso di costruire (c.d. SuperScia).

La disciplina della SCIA e quella della SCIA alternativa al permesso di costruire sono ora in due articoli distinti; le norme sulla SCIA alternativa al permesso di costruire, sono state trasferite dall’art. 22 all’art. 23 del TUE.

Per entrambi gli istituti, la disciplina di riferimento per la procedura ed i controlli è l’art. 19 L. 241/1990. La SCIA alternativa al pdc, consente l’avvio dei lavori decorsi 30 giorni dal deposito.

### **INTERVENTI SOGGETTI ALLA SCIA**

La SCIA (come tutti i titoli abilitativi per interventi edilizi) può essere presentata solo per interventi conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati.

Ai sensi dell’art. 22 del TUE si realizzano con SCIA i seguenti interventi:

- a) manutenzione straordinaria di cui all'[articolo 3, c. 1, lett. b\)](#), che riguardi le parti strutturali dell'edificio;
- b) restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, c. 1, lett. c), che riguardi le parti strutturali dell'edificio;
- c) ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, c. 1, lett. d), diversa da quella c.d. “pesante” indicata nell'[articolo 10, comma 1, lettera c\)](#).
- d) 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 ai sensi del D.lgs. 42/2004, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
- e) varianti a permessi di costruire, comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

Nel caso in cui per effettuare l’intervento soggetto a SCIA, sia necessario acquisire altri titoli di legittimazione, trova applicazione la disposizione della concentrazione di regimi amministrativi di cui all’art. 19, commi 2 e 3 L. 241/1990

L’art. 22, comma 7 del DPR 380/2001, rimette all’interessato la facoltà per gli interventi soggetti a SCIA, di chiedere comunque il rilascio del permesso di costruire.

### **INTERVENTI SOGGETTI ALLA SCIA ALTERNATIVA AL PdC**

In alternativa al permesso di costruire possono essere realizzate con SCIA, come indicato all’art. 23, comma 1 del TUE, i seguenti interventi:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'[articolo 10, comma 1, lettera c\)](#);
- b) gli 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, la cui sussistenza sia stata

esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della [legge 21 dicembre 2001, n. 443](#), il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Gli interventi di cui alle lettere precedenti sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'[articolo 16](#). Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività, diversi da quelli di cui alle lettere precedenti, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

## **IL PROCEDIMENTO :**

### **A) PRESENTAZIONE**

- 1) il proprietario o avente titolo, prima del deposito della SCIA o contestualmente al deposito chiede allo Sportello Unico di acquisire tutti gli atti di assenso, comunque denominati, obbligatori per effettuare l'intervento. In caso di SCIA contestuale all'istanza di atti di assenso l'inizio dei lavori può aver luogo dalla comunicazione dello sportello di avvenuta acquisizione;
- 2) lo sportello unico rilascia ricevuta che attesta l'avvenuta presentazione dell'istanza/comunicazione e indica i termini entro i quali il silenzio dell'amministrazione equivale ad accoglimento dell'istanza;
- 3) la protocollazione deve essere nella stessa data della presentazione;
- 4) lo sportello unico acquisisce dalle competenti amministrazioni gli atti di assenso, tramite la conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 e segg. L. 241/1990 (art. 23-bis del TUE e art. 19-bis, comma 3 della L. 241/1990). Oppure nel caso di SCIA unica, entro 5 giorni dalla presentazione lo sportello unico invia alle altre amministrazioni coinvolte la SCIA che effettuano il controllo di competenza ed almeno 5 giorni prima della scadenza del termine di controllo, se riscontrano la carenza dei presupposti per l'avvio dell'attività propongono l'adozione di provvedimenti inibitori (art. 19-bis, comma 2 della L. 241/1990);
- 5) lo sportello unico comunica tempestivamente l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso all'interessato;
- 6) l'interessato deposita la SCIA (se non già depositata contestualmente all'istanza di cui al punto 1), utilizzando la modulistica semplificata e unificata, corredata dagli elaborati, relazione tecnica, attestazioni necessarie.
- 7) L'inizio dei lavori, per la SCIA può avvenire dal momento del deposito (o al momento della comunicazione dell'avvenuta acquisizione atti di assenso presupposti all'attività); per la SCIA alternativa al permesso di costruire, l'inizio dei lavori può avvenire decorsi 30 giorni dal deposito.

### **B) CONTROLLO NEL TERMINE DI GIORNI 30 DAL DEPOSITO**

- 8) entro 30 giorni (a lavori già in corso) è operata la verifica sulla sussistenza dei requisiti e presupposti per l'esecuzione dei lavori. Il controllo di merito può accertare:
  - a) che l'intervento è conforme. L'Amministrazione non opera alcuna comunicazione all'interessato;
  - b) la carenza dei requisiti e presupposti per effettuare l'intervento ed in tal caso adotta il provvedimento motivato di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi;
  - c) la possibilità di conformare l'attività. In tal caso lo sportello adotta un provvedimento col quale prescrive le misure necessarie per conformare l'intervento e fissa un termine non inferiore a 30 giorni per la regolarizzazione. Decorso inutilmente il termine fissato l'attività si intende vietata;
  - d) in presenza di attestazioni non veritiere o di pericolo per la tutela dell'interesse pubblico in materia di ambiente, paesaggio, beni culturali, salute, sicurezza pubblica o difesa nazionale, con lo stesso atto di cui al precedente punto c), l'amministrazione dispone la sospensione dell'attività.L'atto motivato interrompe il termine di giorni 30 per il controllo, che ricominciano a decorrere per intero

dalla data in cui il privato comunica di aver adottato le misure prescritte. In assenza di ulteriori provvedimenti, decorso il termine per il controllo, cessano gli effetti della sospensione adottata.

- 9) i provvedimenti sanzionatori per gli abusi edilizi, verranno assunti solo qualora la conformazione non sia possibile o non avvenga nei termini assegnati ed i lavori siano già stati avviati;

### C) IL POTERE DELL'AMMINISTRAZIONE DOPO IL TERMINE DI GIORNI 30

Dopo il termine di giorni 30 dal deposito, l'Amministrazione può intervenire, ai sensi dell'art. 19, comma 4, L. 241/1990, adottando i provvedimenti inibitori dell'attività previsti al comma 3, solo se sussistono contemporaneamente le seguenti condizioni:

- illegittimità della SCIA;
- entro un termine ragionevole dal deposito e comunque non oltre 18 mesi. Il D.lgs. 22/2016 art. 2, comma 4, ha chiarito che il termine di mesi 18 decorre dalla data di scadenza del termine ordinario per la verifica;
- se sussista l'interesse pubblico, tenuto conto degli interessi dei destinatari del provvedimento e dei controinteressati.

Non viene quindi adottato alcun atto di annullamento non essendo la SCIA un provvedimento amministrativo a formazione tacita, ma devono sussistere le stesse condizioni e presupposti che dispongono in merito all'annullamento di un atto rilasciato dall'amministrazione.

Resta fermo quanto stabilito dall'art. 21, comma 1, della L. 241/1990 che prevede che in caso di dichiarazioni mendaci o di false attestazioni non è ammessa la conformazione o la sanatoria dell'attività intrapresa con la SCIA o con provvedimento amministrativo formatosi col silenzio-assenso. Il dichiarante in tal caso è punito con la sanzione prevista dall'art. 483 del codice penale, salvo che il fatto non costituisca più grave reato.

E' possibile l'intervento senza limiti di tempo in caso di dichiarazioni sostitutive, certificazioni o asseverazioni false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, ma solo quando accertate con sentenza passata in giudicato. Tale ipotesi di autotutela è disciplinata al comma 2-bis dell'art. 21 nonies L. 241/1990 .

#### ***Documentazione a corredo.***

La Scia per consentire l'avvio dell'attività, deve essere presentata sulla modulistica unificata e semplificata completa di tutta la documentazione necessaria:

1. dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà relative a tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del d.P.R. 445/2000;
2. attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati. Le attestazioni o dichiarazioni di conformità riguardano: la sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale (ai sensi del primo periodo dell'articolo 19, comma 1);
3. gli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione;
4. la domanda per gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per le leggi di settore al procedimento edilizio; qualora non già acquisiti prima del deposito della segnalazione (art. 23-bis TUE).

#### ***Validità della SCIA***

La SCIA ha validità di anni 3; per i lavori non ultimati entro questo termine deve essere presentata una nuova SCIA.

Al termine dei lavori deve essere comunicato allo Sportello dell'Edilizia la fine dei lavori e, nel caso siano variati i parametri per il reddito imponibile dell'immobile, deve essere presentata all'Agenzia del Territorio la variazione catastale.

#### ***La conformazione***

L'art. 19, comma 3 della legge 241/1990 da ultimo modificato dalla L. 124/2015 prevede che qualora la SCIA sia carente dei presupposti e requisiti prescritti, l'Amministrazione competente adotta, entro 30 giorni dal deposito, motivato provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a **conformare** alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti alle prescrizioni che deve dare l'Amministrazione la quale deve altresì fissare un termine non

inferiore a trenta giorni.

Il potere inibitorio, ossia l'ordinanza che reca il divieto motivato di prosecuzione dell'attività non conforme, è un atto dovuto e conseguente l'accertamento che l'Amministrazione opera nella propria attività di controllo.

Poiché i lavori con la SCIA possono essere iniziati dal momento del deposito, è ben possibile che l'ordinanza intervenga a lavori già in corso o ultimati (si pensi ad interventi modesti ed eseguiti velocemente).

La possibilità che il privato conformi l'attività, a lavori già in fase di realizzazione od eseguiti, rappresenta una novità rispetto alla previgente disciplina della D.I.A.

Al privato devono essere lasciati non meno di 30 giorni per adeguare il progetto e l'intervento alle misure a tal fine necessarie che l'Amministrazione deve indicare in modo che l'opera sia regolarizzata.

In questo periodo si congela l'azione amministrativa.

La disposizione riconosce al privato il diritto di "mettersi in regola", prima che sia assunto nei suoi confronti un provvedimento finale.

Nel periodo assegnato per conformare l'attività, le opere (eventualmente) effettuate non possono essere considerate abusi in quanto il procedimento speciale, delineato dal legislatore, ne prevede la possibilità di regolarizzazione prima di qualsiasi ulteriore azione amministrativa.

La ratio è il tentativo di deflazionare il contenzioso, simile nella sostanza a quello disciplinato dall'art. 10 bis della L. 241/1990 introdotto con la L. 15/2005, che prevede il preavviso di rigetto nei procedimenti ad istanza di parte, prima del provvedimento sfavorevole per motivi ostativi all'accoglimento.

L'invito a conformare risponde più in generale al principio di buon andamento della Pubblica Amministrazione, che, attraverso l'apporto collaborativo dei soggetti coinvolti nel procedimento, può attenuare il carico di lavoro dei pubblici uffici, sanando omissioni od apportando modifiche che rendano l'opera compatibile con le norme e con gli strumenti urbanistici vigenti, nonché esplicitare più compiutamente le ragioni che ostano all'intervento prevenendo un inutile contenzioso.

Nel caso la conformazione dell'intervento non sia possibile o il privato non vi provveda, allora la disposizione dell'art. 19 va coordinata con la normativa speciale, che sanziona gli abusi edilizi e vincola l'attività della pubblica amministrazione.

Il conseguimento della conformazione va accertato dall'Amministrazione e comporterà la revoca dell'ordinanza che vieta la prosecuzione dell'attività, a seguito della modifica della situazione che l'aveva generata.

Il procedimento (poco) delineato dall'art. 19 citato non esplicita se la conformazione si consegua attraverso la presentazione di una nuova SCIA, collegata alla precedente o con una propria autonomia che, in tal caso, potrebbe quindi a sua volta comportare un nuovo ordine di non proseguire l'attività e invito a conformare.

Sarà quindi la prassi amministrativa ad individuare come si procede per "la conformazione" con riferimento ai principi generali di snellezza e divieto di aggravio del procedimento.

### Schema sintetico dell'iter della SCIA

Soggetto	Input	Termine	Output
Privato	Deposito Scia allo Sportello Unico per l'Edilizia. (Se devono essere acquisiti atti di assenso da altre Amministrazioni, si ha la "SCIA ad efficacia differita" in quanto è completa dalla comunicazione di avvenuta acquisizione da parte dello Sportello)	<b>Inizio lavori:</b> - immediato (se gli atti di assenso necessari per l'intervento sono già acquisiti al momento del deposito della SCIA) - differito (se la richiesta di acquisire gli atti di assenso necessari per l'intervento edilizio è contestuale al deposito della SCIA)	Avvio attività
Amministrazione (Sportello Unico per l'Edilizia)	Ricezione Scia e rilascio ricevuta di presentazione  a) Nel caso l'attività richieda altre SCIA, è depositata la SCIA unica. Lo sportello entro 5 giorni invia la SCIA alle altre amministrazioni coinvolte, le quali entro 5 giorni dalla scadenza del termine per il controllo, se riscontro la carenza dei presupposti per l'intervento propongono allo Sportello l'adozione di provvedimento inibitorio dell'attività.  b) Nel caso l'attività richieda atti di assenso lo sportello indice la conferenza di servizi	30 giorni per effettuare il controllo di merito  La SCIA è efficace dal momento dell'acquisizione degli atti di assenso	- SCIA conforme: nessun atto; - SCIA carente dei presupposti per effettuare l'intervento: adozione motivato provvedimento di divieto prosecuzione attività e rimozione effetti dannosi; - SCIA conformabile: adozione motivato provvedimento per la conformazione entro il termine di almeno 30 giorni
Amministrazione (Sportello Unico per l'Edilizia)	Attività di controllo oltre il termine di 30 giorni	Entro il termine perentorio di mesi 18 e solo in presenza delle condizioni previste dall'art. 21- nonies della L. 241/1990 *	Ordinanza di divieto di prosecuzione attività e rimozione degli eventuali effetti dannosi *

\* Dall'art. 19, comma 4, della L. 241/1990 come riscritto dalla L. 124/2015, ed in vigore dal 28/8/2015, si evince che dopo il termine di 30 giorni dal deposito l'unico provvedimento che può essere adottato è "l'inibitoria e rimessione in pristino" che può essere assunto solo in presenza delle condizioni per l'esercizio del potere di annullamento d'ufficio.

Tali condizioni sono riferite al potere in via generale per l'annullamento d'ufficio in autotutela che può essere operato in presenza contestualmente dei seguenti presupposti:

- atto illegittimo;
- ragioni di interesse pubblico confrontato con gli interessi dei destinatari del provvedimento e dei controinteressati;
- termine ragionevole comunque non superiore a mesi 18 che decorrono dalla scadenza dei termini ordinari di controllo,

# IL PERMESSO DI COSTRUIRE (PDC)

## INQUADRAMENTO

Il permesso di costruire è un'autorizzazione che il Comune rilascia per eseguire interventi edilizi di una certa consistenza. Esso ha sostituito la Concessione Edilizia, la quale nel 1977 ha a sua volta sostituito la Licenza Edilizia. Con l'entrata in vigore di procedimenti amministrativi volti alla semplificazione burocratica: [Dia](#), [Scia](#) e [Cila](#), il permesso di costruire ha finito per essere utilizzato essenzialmente per le nuove costruzioni o per interventi caratterizzati dal notevole peso urbanistico.

La disciplina dell'edilizia di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 (TUE), è stata, a partire dal 2010, oggetto di diverse modifiche operate attraverso decretazione d'urgenza, emanati con la finalità di fronteggiare la grave crisi che colpisce il settore dell'edilizia, mediante la semplificazione ed il contenimento dei tempi delle procedure.

In particolare, per quanto riguarda il permesso di costruire, l'art. 20 del TUE rubricato "procedimento per il rilascio del permesso di costruire" ha avuto diverse modificazioni che si richiamano in nota.

Senza entrare in una trattazione troppo di dettaglio delle molte modifiche che si sono susseguite, si richiamano:

### LE MODIFICHE DEL DECRETO C.D. "DEL FARE" (anno 2013)

Il c.d. "decreto del fare" D.L. 69/2013 convertito con modifiche con L. 98/2013, ha modificato l'articolo 20, commi 8 - 9 - 10 del D.P.R. 380/2001, **relativi al rilascio di permesso di costruire in presenza di vincoli paesaggistici o culturali.**

Le modifiche si possono così riassumere:

- 1) è stato sostituito il silenzio-rifiuto con l'obbligo della pubblica amministrazione di emettere un provvedimento espresso. La modifica è in linea con il principio generale dell'art. 2 L. 241/1990, ossia il dovere in capo alla P.A. di concludere il procedimento con un provvedimento.
- 2) il procedimento di rilascio del permesso è divenuto unico, sia che si tratti di immobile sottoposto a vincolo la cui tutela compete all'Amministrazione Comunale, sia che la tutela compete ad amministrazione diversa (infatti è soppresso il comma 10 e, il procedimento è disciplinato per tutti i vincoli al comma 9);
- 3) non c'è l'obbligo di convocare la conferenza di servizi nel caso in cui l'immobile sia sottoposto ad un vincolo, la cui tutela non compete all'amministrazione comunale. E' stato quindi alleggerito il procedimento con l'eliminazione dell'obbligo di convocare la conferenza di servizi, anche in presenza di un solo vincolo e quindi di una sola amministrazione che deve esprimersi. La convocazione della conferenza è quindi divenuta facoltativa.

Va comunque richiamato l'obbligo di convocare la conferenza di servizi, nei casi in cui, scaduto il termine dell'istruttoria, 60 giorni, non siano stati acquisiti i pareri e gli atti di assenso obbligatori.

Il comma 9 dell'art. 20, come modificato, specifica che resta fermo il disposto dell'art. 149, comma 9 del D.Lgs. 42/2004. Quindi, decorso inutilmente il termine di 45 giorni entro i quali la Soprintendenza deve esprimere il proprio parere, l'A.C. ha la facoltà di indire la conferenza di servizi alla quale partecipa anche la Soprintendenza. La Conferenza si pronuncia entro il termine perentorio di 15 giorni, in ogni caso, decorsi 60 giorni dalla ricezione degli atti da parte della Soprintendenza, il Comune procede sulla domanda di autorizzazione.

In sostanza, con le predette modifiche, il rilascio del permesso di costruire in immobile soggetto a vincolo paesaggistico (art. 146 D.Lgs. 42/2004), può avere due modalità:

- a) il responsabile dello sportello unico, per acquisire il parere della Soprintendenza indice la conferenza di servizi. In questo caso trovano applicazione le disposizioni dell'art. 14 ter L. 241/1990 e succ. mod. e quindi nell'ambito della Conferenza il Soprintendente si esprime, oppure si considera acquisito l'assenso se, all'esito dei lavori non abbia espresso definitivamente il parere;
- b) il responsabile dello sportello unico, non indice la conferenza, ma chiede direttamente il parere alla Soprintendenza, applicando l'art. 146, comma 9, del D.Lgs. 42/2004. Se il parere non viene reso nel termine di 45 giorni, decorsi comunque 60 giorni dal ricevimento della richiesta da parte della Soprintendenza, l'amministrazione competente alla tutela del vincolo, conclude il procedimento dell'autorizzazione.

## **LE MODIFICHE DEL C.D. DECRETO “SBLOCCA ITALIA” (anno 2014)**

Il c.d decreto sblocca Italia D.L. n. 133/2014 convertito con modifiche nella L. 164/2014, è intervenuto con una semplificazione sulla **proroga dei termini per l’inizio e l’ultimazione dei lavori** disciplinati all’art. 15 del TUE.

L’art. 17, comma 1, lett. f) della L. 164/2014 ha modificato il comma 2 ed aggiunto il comma 2-bis all’art. 15 del TUE.

La proroga al termine per l’inizio e per l’ultimazione dei lavori, può essere accordata con provvedimento motivato, per i seguenti motivi:

- per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire;
- in considerazione della mole dell’opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all’inizio dei lavori;
- quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Deve inoltre essere accordata, quando i lavori non possono essere iniziati o conclusi per iniziative dell’amministrazione o dell’autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

Altra modifica è quella che ha interessato il comma 7 dell’art. 20, per effetto della quale il raddoppio dei termini per il rilascio del Permesso di costruire è possibile sol per progetti molto complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento. E’ stato quindi cassato il raddoppio dei termini per i Comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti.

Altra novità è il **Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici disciplinato all’art. 14 del TUE.**

La procedura in precedenza prevista per gli edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, viene estesa con l’introduzione del nuovo comma 1-bis anche al recupero delle aree industriali dismesse.

La norma intende così favorire il recupero e la riqualificazione del suolo.

**Le modifiche riguardano anche gli artt. 16 e 17 relativi al contributo di costruzione.**

Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni. I Comuni entro il 10/2/2015 devono definire i criteri e le modalità per l’applicazione della riduzione (art. 17, comma 4-bis del TUE).

Sono inoltre stati ampliati i criteri che devono essere utilizzati per la definizione delle tabelle parametriche, nell’ottica di una riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi di ristrutturazione, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente (art. 16, commi 4 lett. d-bis, 5 e 10).

## **IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

Il decreto “Sblocca Italia”, D.L. 133/2014, convertito con modifiche dalla L. 163/2014, ha introdotto il Permesso di costruire convenzionato nel TUE all’art. 28-bis rubricato appunto “Permesso di costruire convenzionato”.

Si tratta di un nuovo istituto che entra nella disciplina statale, mutuato dalla disciplina di alcune Regioni (es. Lombardia ed Emilia-Romagna), che già da anni lo avevano normato.

Lo scopo del permesso di costruire convenzionato è quello di semplificare le modalità di attuazione degli interventi previsti nella pianificazione urbanistica con azioni amministrative più snelle, in quanto può essere impiegato, come dispone il comma 1 dell’art. 28-bis “Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata”.

In tali casi, anziché prevedere l’attuazione attraverso un piano attuativo che ha tecnicamente tempi piuttosto lunghi, è possibile operare l’intervento con il permesso di costruire convenzionato.

Alla base del rilascio del permesso di costruire vi è dunque una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, nella quale sono specificati gli obblighi di cui il soggetto attuatore si fa carico per soddisfare l’interesse pubblico. In particolare la convenzione deve prevedere: la cessione di aree anche al fine dell’utilizzo di diritti edificatori; la realizzazione di opere di urbanizzazione; le caratteristiche morfologiche degli interventi; la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.



La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali. A questi sono collegati gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato, può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti nella convenzione.

Al procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato si applica quanto il TU prevede per **il permesso di costruire, ossia il Capo II del Titolo II del D.P.R. 380/2001 e succ. mod.**

La convenzione è sottoposta all'art. 11 della legge 241/1990, in materia di accordi integrativo o sostitutivi di procedimenti. Qualora la convenzione abbia ad oggetto opere di urbanizzazione, trova applicazione il Codice dei contratti sulle opere di urbanizzazione a scomputo (articolo 32, comma 1, lettera g, del Codice) e l'art. 16, comma 2 del TUE.

## **SINTESI DEL PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire indicato all'art. 20 del TUE è stato recentemente modificato dal D.Lgs 30 giugno 2016 n. 127 (in vigore dal 28 luglio), che, al titolo I contiene la nuova disciplina della conferenza di servizi che opera la riscrittura degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, 14-quinquies della L. 241/1990.

Il citato decreto inoltre, al Titolo II “Disposizioni di coordinamento con le discipline settoriali della conferenza di servizi” reca gli articoli di coordinamento della conferenza di servizi con le discipline settoriali, in materia di edilizia, sportello unico per le attività produttive, autorizzazione unica ambientale, valutazione dello studio di impatto ambientale ed autorizzazione paesaggistica.

Con riferimento alla disciplina dell’edilizia, il D.lgs 127/2016, apporta modifiche all’art. 5 “Sportello unico per l’edilizia” e all’art. 20 “Procedimento per il rilascio del permesso di costruire” del D.P.R. 380/2001.

All’art. 20 sono state apportate modifiche ai commi 3, 6, 8 e sono stati abrogati il comma 5-bis e il comma 9.

Le modifiche rendono ora sempre obbligatorio, per le istanze presentate dopo il 28 luglio 2016, il ricorso alla conferenza di servizi per l’acquisizione dei pareri e atti di assenso comunque denominati, necessari al procedimento per il rilascio del permesso di costruire.

Infatti:

l’art. 5 modificato al comma 3, stabilisce che è sempre indetta la conferenza di servizi nell’ambito del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, qualora siano necessari atti di assenso comunque denominati.

all’art. 20 è stato l’aggiunto il comma 3 che recita “..... *Qualora sia necessario acquisire ulteriori atti di assenso, comunque denominati, resi da amministrazioni diverse, si procede ai sensi degli articoli 14 e seguenti della L. 7 agosto 1990 n. 241*”;

*l’abrogazione del comma 5-bis che prevedeva il ricorso alla conferenza di servizi solo qualora i pareri necessari non fossero acquisiti entro il termine di 60 giorni assegnato per l’istruttoria, fa venir meno l’eventualità del ricorso alla conferenza di servizi;*

l’abrogazione del comma 9 che disciplinava la conclusione del procedimento nel caso l’istanza di permesso di costruire riguardasse un immobile sottoposto a vincolo, porta ad affermare il principio che con la nuova procedura, nessun interesse, neppure quello preposto alla tutela dei beni culturali e paesaggisti, può di per sé bloccare la conclusione del procedimento.

L’iter per il rilascio del permesso di costruire risulta così articolato:

- 1) domanda presentata allo sportello unico, sottoscritta da soggetto legittimato, corredata dagli elaborati tecnici, dichiarazione del professionista che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia e in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie ed efficienza energetica;

- 2) all'atto della presentazione dell'istanza lo sportello rilascia la ricevuta che attesta la presentazione della domanda (art. 18-bis L. 241/1990). Se la ricevuta non contiene già tutte le informazioni di cui all'art. 8 L. 241/1990, entro 10 giorni lo sportello comunica al richiedente il nominativo del responsabile di procedimento;
- 3) entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile di procedimento:
  - cura l'istruttoria e valuta la conformità del progetto alla normativa vigente;
  - qualora sia necessario acquisire atti di assenso comunque denominati, da parte di altre amministrazioni, procede ad indire la conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L. 241/1990;
  - può chiedere modifiche al progetto di modesta entità fissando un termine per l'adesione. In caso di adesione l'interessato deve presentare la documentazione entro i successivi 15 giorni;
  - formula una proposta di provvedimento al dirigente corredata da una dettagliata relazione con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Il termine di 60 gg. può essere interrotto dal responsabile di procedimento, per una sola volta, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, per la richiesta di documentazione, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o per la richiesta di modifiche al progetto di lieve entità (entrambi questi termini sono raddoppiati per progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile di procedimento). Il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione richiesta;
- 4) il dirigente o il responsabile dello sportello adotta il provvedimento finale entro 30 giorni dalla proposta del responsabile di procedimento; il termine diventa di giorni 40 nel caso sia stato comunicato il preavviso di diniego ai sensi dell'art. 10-bis L. 241. Qualora sia stata indetta la conferenza di servizi, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli artt. 14 e segg. L. 241/1990 è ad ogni effetto titolo per la realizzazione dell'intervento;
- 5) decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso si forma il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientale, paesaggistici e culturali per i quali si applicano le disposizioni della conferenza di servizi e deve dunque intervenire la determinazione conclusiva.
- 8) il provvedimento conclusivo va comunicato all'interessato; del rilascio ne viene data notizia al pubblico con l'affissione all'albo pretorio.

A completamento si ritiene utile richiamare in sintesi che:

- restano ferme anche per il permesso di costruire come per tutta la materia edilizia, le competenze dello sportello unico per le attività produttive come definite dal regolamento di cui al D.P.R. n. 160/2010 (si veda l'art. 5 comma 1-bis del D.P.R. 380);
- l'art. 13 "competenza al rilascio del permesso di costruire" del D.P.R. indica espressamente che la competenza per il rilascio del permesso di costruire è del Dirigente o Responsabile dello sportello unico per l'edilizia. Alla disciplina regionale è demandata la disciplina per l'esercizio dei poteri sostitutivi in caso di mancato rilascio del permesso nei termini;
- il procedimento deve concludersi entro i termini, in caso contrario, trovano applicazione, i principi generali del procedimento amministrativo. L'inosservanza dolosa o colposa del termine è infatti fonte di responsabilità sanzionata con l'obbligo, in capo alla pubblica amministrazione, di risarcire il danno (c.d. danno da ritardo) cagionato al privato (art. 2-bis L. 241/1990 e succ. mod.);
- l'art. 2, comma 9-bis della L. 241/1990, dispone che le Amministrazioni devono individuare il soggetto "c.d. funzionario antiritardo" cui il cittadino può rivolgersi in caso di mancata o tardiva emanazione del provvedimento richiesto. Inoltre, le amministrazioni sono tenute, per ogni procedimento amministrativo, a pubblicare sul proprio sito istituzionale in formato tabellare e con link ben visibile nella home page, il soggetto al quale è attribuito il potere sostitutivo ed a cui l'interessato può rivolgersi. Tale soggetto deve comunicare, senza indugio, il nominativo del responsabile del ritardo per l'avvio del procedimento disciplinare;
- l'art. 21, comma 2-ter aggiunto alla L. 241/1990 dal D.Lgs. 126/2016 c.d. "SCIA1" stabilisce: *“La decorrenza del termine previsto dall'[articolo 19, comma 3](#), e la formazione del silenzio assenso ai sensi dell'articolo 20 non escludono la responsabilità del dipendente che non abbia agito tempestivamente nel caso in cui la segnalazione certificata o l'istanza del privato non fosse conforme alle norme vigenti”*.

## LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'

### INQUADRAMENTO

Il D.Lgs. 25 novembre 2016 n. 222 c.d. "SCIA 2", entrato in vigore l'11 dicembre 2016, apporta diverse e rilevanti modifiche al D.P.R. 380/2001. Una delle più importanti è l'innovazione alla disciplina dell'agibilità.

L'art. 24 del TUE è rinominato "**segnalazione certificata di agibilità**" (in luogo di "Certificato di agibilità") ed il suo contenuto è sostituito.

L'art. 25 "Procedura per il rilascio del certificato di agibilità" è abrogato.

La tabella allegato A al decreto, Sezione II, sottosezione 2 "altri adempimenti successivi all'intervento" è riferito all'agibilità.

La principale novità è dunque la sostituzione della domanda per il rilascio del certificato di agibilità o dell'attestato di agibilità con la segnalazione certificata di agibilità.

Il nuovo testo dell'art. 24 oltre a definire le caratteristiche della segnalazione certificata di agibilità e la necessaria documentazione, riporta anche le disposizioni relative al procedimento che fin dalla versione originaria del D.P.R. 380/2001 erano contenute all'art. 25.

Il procedimento è il seguente:

- entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la SCIA, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico la segnalazione certificata di agibilità, per i seguenti interventi:
  - a) nuove costruzioni;
  - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
  - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni per la sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, conformità dell'opera al progetto presentato e sua agibilità;
- lo sportello (o il sistema in caso di presentazione telematica) rilascia la ricevuta di avvenuta presentazione della segnalazione;
- dalla data di presentazione della segnalazione completa di tutta la documentazione prescritta, è ammesso l'utilizzo delle costruzioni;
- nel termine di giorni 30 dal deposito l'amministrazione effettua le verifiche ed entro questo termine può ordinare di conformare l'immobile alle eventuali prescrizioni stabilite dagli organi e dalle amministrazioni competenti (il termine del controllo della segnalazione certificata di agibilità è quello stabilito in via generale per le SCIA dall'art. 19, comma 6-bis della L. 241/1990).

Per la mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità è confermata l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464. Per il procedimento sanzionatorio trovano applicazione gli artt. 13 e segg. della L. 689/1981.

L'utilizzo delle costruzioni può essere iniziato fin dalla data di presentazione della segnalazione corredata della documentazione necessaria, da allegare al modulo della segnalazione certificata di agibilità che è la seguente:

- a) attestazione del direttore dei lavori, o qualora non nominato, di un professionista abilitato, che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.
- b) certificato di collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del DPR 380/2001 ovvero per gli interventi di cui al comma 8bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore lavori;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 e nonché all'art. 82 del DPR 380/2001;
- d) estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente, ovvero, ove previsto, certificato di collaudo (ai sensi del DM 37/2008).

La segnalazione certificata può essere presentata anche per agibilità parziali, che riguardino:

- singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purchè funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- singole unità immobiliari, che sono state completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

In entrambi i casi l'accesso alle unità immobiliari dichiarate agibili dovrà avvenire in piena sicurezza senza commistioni con la parte ancora adibita a cantiere.

Sulle segnalazioni certificate di agibilità saranno effettuati dei controlli, comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

Spetta alle Regioni definire le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.



