



Comune di Capo D'Orlando

(Città Metropolitana di Messina)

AREA URBANISTICA/EDILIZIA

A V V I S O

OGGETTO: Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 (SCIA 2) – 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.

Con la pubblicazione del **Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222** sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica del 26/11/2016, n. 277, alla data della sua entrata in vigore, l'11.12.2016, trovano applicazione anche in ambito regionale le modifiche ed abrogazioni introdotte al Testo Unico dell'Edilizia, il D.P.R. n. 380/2001, di cui all'art. 3 – Semplificazione di regimi amministrativi in materia edilizia.

Il recepimento della suddetta normativa nazionale, attuativa dell'art. 5 della legge 124/2015 (cd. *Riforma della PA*), si è concretizzato in modalità **“dinamica”** in riferimento alla quasi totalità delle introdotte modifiche ed abrogazioni al T.U. indicate al citato art. 3 e, precisamente, quelle riguardanti le seguenti norme già recepite in ambito regionale dall'art. 1 della L.R. 16/2016:

- Art. 5 - Sportello unico per l'edilizia
- Art. 20 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 23 - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire
- Art. 24 - Agibilità
- Art. 25 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità (**ABROGATO**)
- Art. 26 - Dichiarazione di inagibilità
- Art. 31 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali
- Art. 33 - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità
- Art. 35 - Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici
- Art. 38 - Interventi eseguiti in base a permesso annullato
- Art. 39 - Annullamento del permesso di costruire da parte della regione
- Art. 40 - Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione
- Art. 44 - Sanzioni penali
- Art. 46 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985
- Art. 48 - Aziende erogatrici di servizi pubblici
- Art. 49 - Disposizioni fiscali
- Art. 62 - Utilizzazione di edifici
- Art. 67 - Collaudo statico
- Art. 82 - Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico

La suddetta sopravvenuta normativa nazionale (cd. SCIA 2) semplifica ulteriormente e coordina la disciplina edilizia, definendo il campo dei titoli necessari all'avvio delle attività in materia di commercio, **edilizia privata** ed ambiente, rinviando alla sua allegata **Tabella A** le specifiche dei regimi amministrativi e dei riferimenti normativi ad esse associati (in particolare, quelli afferenti all'edilizia sono descritte, nella citata Tabella, alla sezione II, pagg. 73-126, e riassunte in ben **105 attività**, contro 107 in materia di commercio e 34 in materia di ambiente).

Si ritiene utile, inoltre, rappresentare che il suddetto art. 3 del D.Lgs. 222/2016 ha introdotto anche una nuova norma e delle modifiche ad altre norme del D.Lgs. 380/2001, come di seguito indicate:

Art. 6 - Attività edilizia libera

Art. 6 bis – Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (**NUOVO**)

Art. 22 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

Art. 23 bis - Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori

Art. 32 - Determinazione delle variazioni essenziali

Art. 34 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

Art. 36 – Accertamento di conformità

(**tutti non applicabili in ambito regionale** perché, mentre il nuovo art. 6 bis non era stato, ovviamente, recepito, gli altri non erano stati recepiti in forma “dinamica”, bensì introdotti “con modifiche” dalla L.R. 16/2016 e, per tale ragione, potranno essere recepiti entro il 30.06.2017, giusto art. 6, comma 2, dello stesso D.Lgs. 222/2016, qualora la stessa Regione Sicilia, con apposite norme di legge modificative di quelle varate con medesima L.R. 16/2016, ritenesse di accoglierli).

Occorre rilevare come la ridenominazione del “*Capo III – Segnalazione certificata di inizio attività e denuncia di inizio attività*” in “*Segnalazione certificata di inizio attività*” e la successiva modifica dell’art. 23 – “*Disciplina della denuncia di inizio attività in materia edilizia*” in “*Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire*” del D.P.R. 380/2001, apportate con l’art. 3, comma 1, rispettivamente, lettere e) e g), del D.Lgs. 222/2016, paradossalmente, ha ampliato, in ambito regionale, il regime dei titoli edilizi, stante che in vigenza della DIA sostitutiva del permesso di costruire (art. 8, c. 4, L.R. 16/2016), in sua vece, potrà ammettersi anche la SCIA sostitutiva del permesso di costruire!

In sintesi, quindi, si segnalano le principali sopra accennate nuove procedure di **snellimento e semplificazione dei titoli edilizi**, nonché l’**abrogazione di norme** già introdotte nell’ordinamento regionale con la recente L.R. 16/2016 e che hanno rideterminato il nuovo quadro legislativo di riferimento in materia:

A) TITOLI EDILIZI

- 1) L’introdotta semplificazione in materia edilizia, in ambito regionale, ammette i seguenti titoli abilitativi:
 - a) **Attività edilizia libera** (Art. 3, comma 1, della L.R. 16/2016);
 - b) **Comunicazione d’inizio lavori - CIL A** (art. 3, comma 2, della L.R. 16/2016, con esclusione delle lettere a) e c));
 - c) **Comunicazione d’inizio lavori asseverata - CILA** (Art. 3, comma 3, della L.R. 16/2016, relativa agli interventi di cui al medesimo articolo, comma 2, lettere a) e c));
 - d) **Segnalazione certificata d’inizio attività – SCIA, sostitutiva anche del Permesso di Costruire** (Art. 10, commi 1-2-3, e Art. 11 della L.R. 16/2016, nonché Art. 23 D.P.R. 380/2001 come modificato dall’Art. 3, c. 1, lett. g), del D.Lgs. 222/2016);

- e) **Denuncia d'inizio attività – DIA, sostitutiva anche del Permesso di Costruire** (Art. 10, c. 4, della L.R. 16/2016);
- f) **Permesso di Costruire - PdC** (Art. 5 della L.R. 16/2016);
- g) **Permesso di Costruire Convenzionato – PdCC**, senza l'approvazione consiliare della convenzione urbanistica (Art. 20 della L.R. 16/2016).

B) AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

- 1) È stato snellito e semplificato il **procedimento per l'agibilità** da acquisire con apposita attestazione, mediante **segnalazione certificata (SCIA)**, in conseguenza dell'ultimazione lavori, prescritta esclusivamente per i seguenti interventi edilizi:
 - a. **nuove costruzioni;**
 - b. **ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;**
 - c. **interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001**, come sostituito dall'art. 3, c.1 lett. i), del D.Lgs. 222/2016 (*condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato*).

Il suddetto nuovo procedimento deriva dalla sopra richiamata abrogazione dell'art. 25 – *Procedimento di rilascio del certificato di agibilità*, del D.P.R. 380/2001 e della contestuale modifica dell'art. 24 – *Agibilità*, del medesimo decreto, nel quale le disposizioni procedurali dell'articolo 25 sono state, di fatto, riversate (entrambi gli articoli erano stati recepiti in forma “dinamica” in ambito regionale con l'art. 1 della L.R. 16/2016 e, per tale ragione, tanto l'abrogazione quanto la modifica sono applicabili nella Regione siciliana).

- 2) L'**iter procedimentale de quo, deve essere avviato, entro quindici giorni dall'ultimazione lavori di finitura** degli interventi di cui al precedente punto 1), da parte dei soggetti titolari del permesso di costruire (PdC), o dai soggetti che hanno presentato la segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) o la denuncia di inizio attività (DIA), o dai loro successori o aventi causa, pena l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria variabile da 77 a 464 euro (Art. 24, c. 2, D.P.R. 380/2001).

Esso può avere ad **oggetto** i seguenti immobili o loro parti funzionalmente autonome (**Art. 24, c. 4, D.P.R. 380/2001**):

- a) *singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché 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;*
- b) *singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.*

La SCIA attestante l'agibilità **deve** essere corredata dalla seguente **documentazione** (**Art. 24, c. 5, D.P.R. 380/2001**):

- a) **attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato** che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1, art. 24, D.P.R. 380/2001 (riportate al precedente punto 1, lett. c);

- b) **certificato di collaudo statico** di cui all'articolo 67 del D.P.R. 380/2001 **ovvero**, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo (*riparazione ed interventi locali sulle costruzioni, come definiti dalla normativa tecnica*), **dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori**;
 - c) **dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche** di cui all'articolo 77 - *Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici*, nonché all'articolo 82 - *Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico* del D.P.R. 380/2001;
 - d) **gli 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 degli stessi.
- 3) **Gli effetti della segnalazione certificata di agibilità** consentono l'utilizzazione degli immobili di riferimento ad essa fin dalla data della sua presentazione allo sportello unico dell'edilizia, fatti salvi i termini di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui alla documentazione a corredo della stessa SCIA, da verificare a cura del citato sportello unico entro **trenta giorni** (Art. 19, commi 3 e 6-bis, della Legge 241/1990, salva, quindi, l'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 4 e 6 della medesima norma e restando *altresì ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal D.P.R. 380/2001*).

Per quanto sopra, preso atto che la nuova normativa nazionale in oggetto, il D.Lgs. 222/2016, è **entrata in vigore l'11.12.2016**, da tale data **non potranno più presentarsi istanze per rilascio di certificati di agibilità** ex art. 25 D.P.R. 380/2001 come recepito in ambito regionale con l'art. 1 della L.R. 16/2016, poiché questo Ente non potrà operare in modo difforme dal nuovo quadro normativo sopra esposto.

Per agevolare il compito dei cittadini e dei liberi professionisti che intervengono ed operano nel settore dell'edilizia, si comunica che gli Uffici preposti sono impegnati per la predisposizione del nuovo modello per la presentazione della prescritta attestazione di agibilità mediante apposita segnalazione certificata, che sarà pubblicata sul sito istituzionale nella sezione **“Sportello Urbanistico”**.

Si rappresenta, infine, che ulteriori specifiche comunicazioni e chiarimenti in merito alle sopravvenute norme regionali saranno emanate da quest'Ufficio nella suddetta sezione del sito internet di questo Comune.

Dalla Residenza Municipale, 19.12.2016

Il Responsabile Area
(Arch. Mario Sidoti Migliore)

Il Sindaco
(Dott. Francesco Ingrassia)

*Firme autografe sostituite a mezzo stampa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 2, del Decreto Legislativo n. 39/1993.
Originale firmato e custodito agli atti di questo Comune.*