



COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA

SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA RESIDENZIALE

NOTA DI LETTURA E PRIME INDICAZIONI OPERATIVE SULL'APPLICABILITÀ DELLA DISCIPLINA DELLA SCIA NEL COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI.

E' stato pubblicato, sulla Gazzetta Ufficiale n. 110 del 13 maggio 2011, il D.L 13 maggio 20110, n.70, recante "*Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia*". Trattandosi di decreto legge, come tale richiederà adeguata legge di conversione nei successivi 60 giorni **(13 luglio 2011)**.

L'articolo 5 contiene un pacchetto di liberalizzazioni e semplificazioni in materia di edilizia privata, che spaziano dall'introduzione del "silenzio assenso" per il rilascio del permesso di costruire, all'estensione della SCIA (Segnalazione certificata di inizio attività) agli interventi edilizi precedentemente compiuti in regime di DIA (Denuncia di inizio attività), alla tipizzazione di un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi, la cosiddetta "cessione di cubatura".

Il comma 2, lettera c) specifica meglio l'ambito di applicazione della SCIA precisando che la SCIA si estende anche alla materia edilizia, con esclusione dei casi di Superdia, compresi gli interventi edilizi in zona sottoposta a vincolo, fermo restando, in tal caso, il rilascio dell'atto di assenso dall'amministrazione preposta alla tutela del vincolo stesso, in linea con quanto già osservato nella nota esplicativa del Ministero per la semplificazione normativa.

Ne consegue che gli interventi edilizi precedentemente realizzabili con D.I.A. ora sono inequivocabilmente assoggettati a S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) fatte salve alcune eccezioni.

In estrema sintesi la nuova disciplina prevede:

- **PROCEDURA**
- ❖ Immediato inizio dell'attività tramite segnalazione dell'interessato, corredata di dichiarazioni sostitutive, atti di notorietà, attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, elaborati tecnici, ecc.;
- ❖ La modifica normativa ha coinvolto esclusivamente aspetti procedurali, di conseguenza si ritiene che ancora sussista la disciplina della DIA (ora SCIA) prevista dal DPR 380/01 e dalle leggi regionali per quanto attiene i soggetti coinvolti nel processo edilizio, durata e validità del titolo, varianti in corso d'opera, adempimenti successivi all'esecuzione delle opere (agibilità/scheda tecnica).
- ❖ I diritti di segreteria da corrispondere restano quelli già deliberati per le DIA.
- ❖ La S.C.I.A. può essere presentata anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento: la ricezione da parte dell'Amministrazione costituisce "data di ricevimento" e la S.C.I.A. si considera presentata a quella data ai fini della produzione dei suoi effetti;
- ❖ In ogni caso e' facoltà della committenza dare inizio ai lavori entro un anno dal deposito della SCIA per principio generale dell'attività edilizia.





COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA

SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA RESIDENZIALE

- ❖ nei 30 giorni successivi l'Amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti previsti, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli effetti dannosi della stessa, salvo che, ove sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività;
- ❖ decorso tale termine all'Amministrazione e' consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico, culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica, la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente;
- **PARERI**
- ❖ Nei casi in cui la legge richieda l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni, salvo le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.
- ❖ E' importante sottolineare che, qualora l'intervento riguardi un insediamento produttivo di beni e servizi, analogamente per quanto avviene con la CIL (ex art.6 D.P.R.380/2001), la procedura deve essere inserita nell'ambito del procedimento di cui al D.P.R.447/98 ovvero, dove ricorra il caso, del D.P.R.160/2010. In tali ipotesi si dovrà presentare la "domanda unica" a cui è allegata la SCIA e le relative richieste di pareri e/o atti d'assenso.
 - **PARERE AUSL/ARPA PER LE ATTIVITA' INTERESSATE DA SIGNIFICATIVE INTERAZIONI CON L'AMBIENTE, PARERE CONFORMITA' ANTINCENDIO....)**

Dalla lettura del decreto emerge ancor più chiaramente come si ponga a carico del privato l'onere e la responsabilità di predisporre in modo completo il progetto edilizio. E' possibile presentare la SCIA solo se questa è corredata dei pareri ed atti di assenso richiesti dalle specifiche norme di settore. Se questi non sono stati acquisiti ed allegati alla SCIA, quest'ultima non è ricevibile.

A titolo meramente esemplificativo, si ritengono meritevoli di approfondimento gli aspetti connessi all'acquisizione del parere di cui all'art.33, comma 4° L.R.31/02 (le prescrizioni derivanti dall'esame integrato AUSL/ARPA), nonché alla possibilità di applicazione della SCIA alla prevenzione incendi. Si rimanda, a tale proposito, alle indicazioni contenute nella lettera-circolare del Ministero dell'Interno – Dipartimento dei Vigili del Fuoco del 24.03.2011

- **INTERVENTI EDILIZI E SCIA**
- ❖ La D.I.A. rimane ancora vigente e operante, come precisato dalle nuove norme, qualora riguardi interventi soggetti a super-D.I.A: lo stesso decreto precisa infatti che le disposizioni di cui all'art. 19 suindicato si applicano alle DIA come disciplinate dal DPR 380/01 (testo unico edilizia nazionale) con esclusione dei casi in cui le denunce stesse siano alternative o sostitutive del permesso di costruire;
- ❖ Con riferimento a quanto riportato alla lettera c) del nuovo art.19 della L.241/90 si ritiene che la procedura della DIA non sopravviva nemmeno per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001.
La vigente disciplina generale dell'edilizia -ai sensi della L.R.31/02- , ha stabilito "l'obbligatorietà delle procedure" (si veda l'art.8 L.R.31/02 – *Interventi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria* -). Pertanto, nella regione Emilia-Romagna non è data possibilità di scegliere tra la DIA ed il Permesso di costruire e di conseguenza dal 14 maggio 2011 la SCIA va a sostituire la DIA edilizia.





COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA

SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA RESIDENZIALE

Il Comune di Castelvetro di Modena, con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 09/02/2004, in adempimento alle previsioni dell'art. 8, comma 2, della L.R. 31/2002, ha assoggettato a Permesso di Costruire gli interventi di:

1. restauro scientifico (lettera c. allegato L.R. 31/02)
2. restauro e risanamento conservativo tipo A e B (lettera d. allegato L.R. 31/02)
3. ripristino tipologico (lettera e. allegato LR 31/02)
se ricadenti in zona A e in zona E, , così come individuate dallo strumento urbanistico generale, oppure sottoposti a specifica disciplina conservativa dalle norme di PRG,
4. ristrutturazione edilizia ove riguardanti immobili ricadenti in zona E sottoposti a vincolo conservativo dalle norme di PRG e immobili ricadenti in zona A.

- **PRESENZA VINCOLI PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI**

- ❖ La presentazione di Scia, in caso in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, è subordinata all'ottenimento di autorizzazione paesaggistica, nulla osta di organi competenti, ecc. Di conseguenza, la SCIA potrà essere presentata solo ed unicamente in presenza di autorizzazione paesaggistica precedentemente acquisita.

- **SANATORIA**

- ❖ Essendo necessario assumere un orientamento applicativo che recepisca il nuovo dato normativo ma sia comunque coerente con l'impianto vigente, si ritiene che anche in tema di sanatorie (accertamento di conformità edilizio-urbanistica ai sensi dell'art. 17 L.R.23/04) possa essere ammessa la presentazione di una SCIA laddove sia previsto il deposito di istanza di sanatoria mediante DIA, in ossequio a quanto previsto dall'art. 17 citato;

- **ASSEVERAZIONI E RESPONSABILITA'**

- ❖ Per quanto attiene ai nuovi profili di responsabilità penale per il tecnico professionista asseverante, in caso di mendaci dichiarazioni è doveroso segnalare che il comma 6 dell' art. 19 già nella precedente stesura (L. 122/11) ed ora confermata, sanciva che la falsa attestazione sui requisiti e presupposti adottati a fondamento dell'ammissibilità della stessa SCIA è punita con la reclusione da uno a tre anni. La norma inoltre pare estendere lo stesso profilo di responsabilità anche alle altre dichiarazioni mendaci comunque contenute nella SCIA, ancorché provenienti dal privato nella veste di proprietario/committente o da altro soggetto che a qualunque titolo interagisca nella SCIA e nelle certificazioni ad essa pertinenti. Viene chiarito, poi, che nulla è mutato rispetto alle disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e sanzioni previste dal D.P.R. 380/2001 e, nella nostra regione dalla L.R.23/2004 (assenza, difformità dal titolo, ecc).

- **SISMICA**

- ❖ Per la tutela della pubblica incolumità inoltre occorre che vengano ottemperati gli obblighi previsti dalla LR 19/08, norma per la prevenzione del rischio sismico, ovvero istanza di autorizzazione sismica laddove prevista a seconda dei casi, fatta salva la possibilità di avvalersi di quanto previsto dall'articolo 10 comma 3 lettera b).

- **MODULISTICA**

- ❖ Infine, sul sito on line del Comune sarà reperibile quanto prima la nuova modulistica.





COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA

SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA RESIDENZIALE

CRITERI APPLICATIVI

La sostituzione della DIA con la SCIA però non è sempre automatica, ma deve sottostare alla preliminare ricognizione degli interventi edilizi, per definire correttamente i relativi titoli abilitativi, a cui sono sottoposti.

Valutazioni preliminari

Come **primo passo** il progettista deve accertarsi che l'intervento non rientri nei casi di:

- ❖ **edilizia libera**, come manutenzioni ordinarie, eliminazione di barriere architettoniche senza alterare la sagoma degli edifici, opere temporanee per ricerca nel sottosuolo, movimenti di terra per l'esercizio dell'attività agricola, serre mobili stagionali;
- ❖ **interventi soggetti a comunicazione**, come manutenzioni straordinarie su parti non strutturali degli edifici, pavimentazione di spazi esterni, installazione di pannelli solari, realizzazione di aree ludiche e arredo di aree pertinenziali;
- ❖ **interventi soggetti a permesso di costruire**, come nuove costruzioni, ristrutturazioni edilizie, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo tipo A e B, ripristino tipologico sottoposte a permesso a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale ex art.8 comma 2° L.R.31/02, quali ad esempio:
 - **ristrutturazione** che porti a un edificio diverso dal precedente, con aumento delle unità immobiliari, mutamenti di volume, sagoma, prospetti o, limitatamente ai centri storici, della destinazione d'uso;
 - **nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica** disciplinati da piani attuativi con disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive dichiarata dal Comune in sede di approvazione di detti piani attuativi;
 - **nuova costruzione** in esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

In **secondo luogo** è necessario valutare l'esistenza di un **vincolo** ambientale, paesaggistico o culturale gravante sull'immobile su cui si intende intervenire, in presenza del quale si potrà usare la Scia solo allegando il parere positivo della Soprintendenza. La Scia, infatti, non può sostituire i nulla osta delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, ma deve accompagnarsi ad essi.

- **Applicazione della Scia**

Negli altri casi è possibile presentare la Scia, senza ulteriori oneri, e iniziare i lavori nello stesso giorno. La segnalazione deve essere corredata dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione, che ha 30 giorni di tempo per fermare i lavori in presenza di carenza dei requisiti. Il limite di tempo si allunga in caso di rischio di danni gravi e irreparabili per il patrimonio artistico e culturale, l'ambiente, la salute e la sicurezza pubblica. I pareri degli organi o degli enti appositi sono sostituiti dalle autocertificazioni. In presenza di dichiarazioni false o mendaci l'Amministrazione può vietare la prosecuzione dei lavori, applicare sanzioni penali da uno a tre anni di reclusione o quelle previste dal capo VI del **Dpr 445/2000**.

La Scia si applica quindi a: (esemplificazione di alcuni casi). Per il completo quadro degli interventi si rimanda alla specifica "tavola di corrispondenza degli interventi" (vedi schema).

- **Interventi di manutenzione straordinaria** "pesante", vale a dire che interessa parti strutturali;
- **ristrutturazione edilizia**, nella quale rientrano anche le demolizioni e ricostruzioni con stessa volumetria e sagoma (escludendo i casi di cui alla Delibera di C.C. n. 2 del 09/02/2004)
- **varianti al permesso di costruire** per opere che non incidono su parametri urbanistici e volumetrie, non modificano destinazione d'uso e categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le prescrizioni del permesso di costruire.

- **PROBLEMI APPLICATIVI: COME FUNZIONA LA SCIA IN EMILIA ROMAGNA?**





COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA

SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA RESIDENZIALE

Nonostante le ulteriori specifiche fornite con il citato Decreto Legge, la norma trova per diversi aspetti difficoltà applicative e di raccordo in relazione alla disciplina nazionale del DPR 380/01 e delle leggi regionali LR 31/02 "disciplina generale dell'edilizia", e 23/04 "vigilanza e controllo dell'attività edilizia".

In estrema sintesi, si dovrà cercare di "riempire il vuoto" procedurale (ex procedura DIA) relativamente a:

- Sostituire la fase di formazione del titolo;
- Mantenere immutata l'esecuzione e la fine lavori;
- Integrare le modalità di controllo;

Il Comune di Castelvetro di Modena si riserva di ampliare o apportare modifiche a quanto sin qui disposto in relazione ai molti aspetti dubbi ed alla revisione generale della disciplina edilizia regionale in corso da parte del Tavolo Tecnico appositamente nominato.

In pendenza della conversione in Legge del D.L. 70/2011 e fatte salve eventuali precisazioni da parte della Regione Emilia Romagna, si comunica che per la presentazione delle richieste per interventi edilizi presso il Comune di Castelvetro di Modena le pratiche sono:

TITOLO ABILITATIVO	DESCRIZIONE
Nessuna comunicazione	Le manutenzioni ordinarie e attività elencate all'art. 6 comma 1° del DPR 380/2001 T.U. sull'edilizia e art.4 L.R.31/2002 "attività edilizia libera" potranno essere condotte senza alcuna comunicazione. <i>a) gli interventi di manutenzione ordinaria;</i> <i>b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;</i> <i>c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;</i> <i>d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;</i> <i>e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.</i>
Comunicazione d'inizio attività asseverata (DL 40/2010 convertito in L.73/2010)	CIL Avvio dei lavori immediato. Con la conversione in L.73/2010 del D.L.40/2010, le manutenzioni straordinarie su parti non strutturali e senza incrementi di superfici e volumi e altre attività elencate all'articolo 6, comma 2° del DPR 380/2001 potranno essere condotte con la semplice Comunicazione d'Inizio Lavori.. Con la comunicazione sarà il professionista a verificare la rispondenza dei lavori e non più l'amministrazione. Inoltre non sono previste la presentazione delle variazioni in corso d'opera, ma occorre una nuova CIL, né la fine lavori. (si rimanda alla Circolare 02.08.2010 della Regione Emilia Romagna in merito all'art.6 del DPR 380/2001). <i>a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;</i> <i>b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della</i>





COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA

SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA RESIDENZIALE

necessita' e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;

c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilita', ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

*d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, ;(intervento poi modificato da **D.Lgs.28/2011**) da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;*

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

Per questi interventi l'utente può preventivamente (in luogo della pratica cartacea) comunicare telematicamente al Comune la tipologia dell'intervento e le altre informazioni obbligatorie previste dalle normative speciali ed anche, nel caso della manutenzione straordinaria, i dati dell'impresa che eseguirà i lavori.

Per gli interventi di cui alla lettera a), la legge di conversione (L.73/2010) ha previsto in aggiunta l'obbligo di allegare alla comunicazione di cui sopra, una relazione tecnica corredata dagli elaborati progettuali e firmata da un tecnico abilitato.

La SCIA si caratterizza come uno dei "nuovi gradini" nella scala delle procedure edilizie. **Avvio dei lavori immediato, ma il Comune ha 30 gg di tempo per le verifiche.**

Segnalazione certificata d'inizio attività) D.L. 70/2011 (in vigore dal 14.05.2011) **SCIA**

Campo di applicazione della SCIA.

La SCIA si applica, in generale, alle opere di recupero più importanti, cioè quelle di restauro, risanamento conservativo (non comprese nella casistica di cui alla Delibera di C.C. n. 2/2004), ristrutturazione edilizia, più quelle di manutenzione straordinaria "pesante". Restano escluse le nuove costruzioni e ampliamenti.

Permesso di costruire – DPR 380/2001 – L.R.31/02 **PdC**

Laddove l'ordinamento preveda limiti o contingentamenti o specifici strumenti di programmazione settoriale non si potrà applicare la SCIA. Pertanto sono esclusi gli interventi che contemplino nuova volumetria edificabile che va ad incidere sui limiti imposti dagli strumenti urbanistici. Fanno capo a questa disciplina gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazioni urbanistiche. Esempificazioni:

- **Tutti gli interventi di nuova costruzione** (si veda Allegato alla L.R.31/02)
- **Tutti gli interventi indicati nella delibera di Consiglio Comunale n.2 del 09/02/2004**

Procedura autorizzativa semplificata **PAS**

Art. 6 D. Lgs 28/2011 – promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili. Interventi artt.11 e 12 delle Linee Guida di cui al D.M 10.09.2010

