

MARIO DI NICOLA

PRINCIPI ESSENZIALI DELL'EDILIZIA

**GUIDA ALLE REGOLE PER PROGETTARE
E REALIZZARE GLI INTERVENTI EDILIZI**

I edizione 2012

ISBN 978-88-387-7280-0

Aggiornamento n. 2 del 13 agosto 2012

**Legge 7 agosto 2012, n. 134 - Conversione in legge, con
modificazioni, del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83,
recante "Misure urgenti per la crescita del Paese"**


**MAGGIOLI
EDITORE**

Aggiornamento alle modifiche introdotte dalla
Legge 7 agosto 2012, n. 134 Conversione in legge, con
modificazioni, del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, recante
“Misure urgenti per la crescita del Paese”
(*Gazzetta Ufficiale n. 187 dell'11 agosto 2012*)

Con la legge 7 agosto 2012, n. 134, Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 22 giugno 2012, n. 83, recante “Misure urgenti per la crescita del Paese”, sono state modificate ulteriormente le procedure per la formazione dei titoli edilizi.

Il provvedimento incide sul Testo Unico dell’edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, attraverso le modifiche agli articoli 5, 6, 13, 20, 23, 59 e, inoltre, introduce un nuovo articolo, il 9-bis, relativo all’acquisizione della documentazione amministrativa in possesso delle pubbliche amministrazioni.

Interviene anche sulle procedure relative alla segnalazione certificata inizio attività (SCIA) di cui all’articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e su quelle per la conclusione del procedimento, di cui all’articolo 2 della medesima legge n. 241 del 1990.

Inoltre, con l’articolo 7 “disposizioni urgenti in materia di gallerie stradali e ferroviarie e di laboratori autorizzati ad effettuare prove ed indagini”, è stato modificato il regolamento di prevenzione incendi emanato con il d.P.R. 1° agosto 2011, n. 151 e, in particolare, vengono definiti gli adempimenti amministrativi delle attività di cui al n. 80 della Tabella dell’Allegato I al regolamento stesso e la proroga di un ulteriore anno per espletare i prescritti adempimenti previsti per le nuove attività introdotte con il citato Allegato I esistenti alla data di entrata in vigore del regolamento stesso (7 ottobre 2011).

Le modifiche relative al Testo unico per l’edilizia, in sostanza riguardano:

- lo sportello unico per l’edilizia (SUE);
- l’attività edilizia libera (CILA);
- la documentazione amministrativa;
- le competenze al rilascio del permesso di costruire;
- procedimento per il rilascio del permesso di costruire (PDC);
- disciplina della denuncia di inizio attività (DIA);
- laboratori ufficiali per le prove sui materiali da costruzione e su terre e rocce.

Le amministrazioni comunali devono applicare tali disposizioni entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della citata legge 7 agosto 2012, n. 134 ⁽¹⁾.

Di seguito si riportano, in dettaglio, le modifiche emanate con il provvedimento in questione, relativamente al comparto delle costruzioni.

⁽¹⁾ La legge 7 agosto 2012, n. 134 è entrata in vigore il 12 agosto 2012.

Potenziamento Sportello Unico per l'edilizia

Il provvedimento di semplificazioni in materia di autorizzazioni e pareri per l'esercizio dell'attività edilizia, di cui all'articolo 13, della legge 7 agosto 2012, n. 134, stabilisce che lo **sportello unico per l'edilizia (SUE)**:

- costituisce unico punto di accesso per il privato, in relazione a tutte le vicende amministrative relative agli interventi edilizi e dei conseguenti titoli abilitativi;
- fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni coinvolte nel procedimento;
- acquisisce, anche mediante conferenza di servizi ⁽²⁾, gli atti di assenso delle amministrazioni preposte alla tutela:
 - ambientale;
 - paesaggistico-territoriale;
 - del patrimonio storico-artistico;
 - della salute;
 - della pubblica incolumità;
- rappresenta l'unico ufficio competente a comunicare con il cittadino che ha richiesto il titolo abilitativo; gli altri uffici comunali e le pubbliche amministrazioni diverse dal comune, interessati al procedimento, non possono trasmettere atti e pareri direttamente al richiedente, ma dovranno inoltrare immediatamente allo sportello unico per l'edilizia:
 - denunce;
 - domande;
 - segnalazioni;
 - atti e documenti eventualmente ricevuti.

Per il rilascio del permesso di costruire, lo sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente o mediante conferenza di servizi, gli atti di assenso necessari alla formazione del titolo edilizio per la realizzazione dell'intervento edilizio.

Tra i principali assensi, rientrano:

- parere della ASL, per i casi previsti ⁽³⁾;
- parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
- autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione (*ex Genio Civile*), per le costruzioni in zone sismiche;
- assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia ⁽⁴⁾ contigue a:
 - opere di difesa dello Stato;
 - stabilimenti militari;

⁽²⁾ *Ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo", e successive modificazioni.*

⁽³⁾ *Qualora non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia".*

⁽⁴⁾ *Di cui all'articolo 333 del codice dell'ordinamento militare, di cui al decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66 "Codice dell'ordinamento militare".*

- autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale ⁽⁵⁾;
- autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo ⁽⁶⁾;
- atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio ⁽⁷⁾, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del medesimo codice;
- parere vincolante della Commissione per la salvaguardia di Venezia ⁽⁸⁾, per l'attività edilizia:
 - nella laguna veneta;
 - nel territorio dei centri storici di Chioggia e di Sottomarina;
 - nelle isole di Pellestrina, Lido e Sant'Erasmus;
- parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici ⁽⁹⁾;
- assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali;
- nulla osta dell'autorità competente ⁽¹⁰⁾ in materia di aree naturali protette.

Inoltre, il provvedimento in questione inasprisce le responsabilità per eventuali ritardi nelle procedure di formazione del titolo edilizio.

In particolare stabilisce che sul sito internet istituzionale dell'amministrazione comunale ⁽¹¹⁾, per ciascun procedimento venga pubblicata l'indicazione del soggetto a cui:

- è attribuito il potere sostitutivo;
- l'interessato può rivolgersi affinché, entro un termine pari alla metà di quello originariamente previsto, concluda il procedimento attraverso le strutture competenti o con la nomina di un commissario.

Il medesimo soggetto, in caso di ritardo, deve comunicare il nominativo del responsabile che ha causato il ritardo, ai fini della valutazione dell'avvio del procedimento disciplinare, secondo:

- le disposizioni del proprio ordinamento;
- i dettami stabiliti dai contratti collettivi nazionali di lavoro.

⁽⁵⁾ *Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374 "Riordinamento degli istituti doganali e revisione delle procedure di accertamento e controllo in attuazione delle direttive n. 79/695/CEE del 24 luglio 1979 e n. 82/57/CEE del 17 dicembre 1981, in tema di procedure di immissione in libera pratica delle merci, e delle direttive n. 81/177/CEE del 24 febbraio 1981 e n. 82/347/CEE del 23 aprile 1982, in tema di procedure di esportazione delle merci comunitarie."*

⁽⁶⁾ *Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del regio decreto 30 marzo 1942, n. 327 "codice della navigazione", come modificato dalla legge 26 febbraio 2010, n. 25.*

⁽⁷⁾ *Di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".*

⁽⁸⁾ *Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della legge 16 aprile 1973, n. 171 "Interventi per la salvaguardia di Venezia", e successive modificazioni, salvi i casi in cui vi sia stato l'adeguamento al piano comprensoriale previsto dall'articolo 5 della stessa legge.*

⁽⁹⁾ *Istituito con regio decreto legge 30 dicembre 1923, n. 3267 "Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani".*

⁽¹⁰⁾ *Ai sensi dell'art. 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394 "Legge quadro sulle aree protette".*

⁽¹¹⁾ *Inserimento delle notizie relative alle figure responsabili della pratica, poste in formato tabellare e con collegamento ben visibile nella homepage.*

In caso di mancata ottemperanza a tale disposizione, il soggetto incaricato assume la sua medesima responsabilità oltre a quella propria.

L'articolo 13 della legge 7 agosto 2012, n. 134, introduce un ulteriore articolo al Testo Unico per l'edilizia.

Si tratta dell'articolo 9-bis⁽¹²⁾, relativo alla documentazione amministrativa inerente i titoli abilitativi edilizi.

In dettaglio prevede che per la presentazione, il rilascio o la formazione dei titoli abilitativi edilizi, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti le informazioni, i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni.

Inoltre, di tali documenti, informazioni e dati, non possono richiedere:

- attestazioni, comunque denominate;
- perizie sulla veridicità e sull'autenticità.

Per la conclusione del procedimento, di cui all'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo", l'articolo 13, comma 1, legge 7 agosto 2012, n. 134, introduce che, per ciascun procedimento, sul sito internet istituzionale dell'amministrazione deve essere pubblicata, in formato tabellare e con collegamento ben visibile nella homepage, l'indicazione del soggetto a cui viene attribuito il potere sostitutivo e a cui l'interessato può rivolgersi per la conclusione del procedimento⁽¹³⁾.

Tale soggetto, in caso di ritardo, comunica il nominativo del responsabile, ai fini della valutazione dell'avvio del procedimento disciplinare, secondo le disposizioni del proprio ordinamento e dei contratti collettivi nazionali di lavoro.

Qualora non ottemperasse a tale disposizione, assume la medesima responsabilità del soggetto che ha causato il ritardo, oltre alla responsabilità propria.

Capitolo I - Rassegna dei titoli edilizi

1. Permesso di costruire

Procedimento di formazione del permesso di costruire

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11 del Testo unico dell'edilizia, va **presentata allo sportello unico per l'edilizia**⁽¹⁴⁾ corredata da:

- attestazione concernente il titolo di legittimazione;

⁽¹²⁾ Articolo introdotto dall'articolo 13, comma 2, lett. b), legge 7 agosto 2012, n. 134.

⁽¹³⁾ Ai sensi e per gli effetti del comma 9-ter, articolo 2, legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo".

⁽¹⁴⁾ Lo sportello unico per l'edilizia, ai sensi del comma 4-bis, dell'articolo 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni. Ai predetti adempimenti si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

- elaborati progettuali richiesti;
- dagli altri documenti previsti dalla parte II, quando ne ricorrano i presupposti.

La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto:

- agli strumenti urbanistici approvati e 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 nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;
 - relative all'efficienza energetica.

Lo sportello unico comunica al richiedente, entro **dieci giorni** dal ricevimento della domanda, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

L'esame delle richieste di permesso di costruire si svolge secondo l'**ordine cronologico** di presentazione.

Entro **sessanta giorni** dalla presentazione della domanda, il responsabile della procedura istruttoria, qualora nominato, ovvero il responsabile del procedimento:

- cura l'istruttoria;
- acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari;
- valutata la conformità del progetto alla normativa vigente;
- formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di sessanta giorni, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni.

L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni.

La richiesta di modifiche sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine dei sessanta giorni.

Il termine di sessanta giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro **trenta** giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Qualora entro il citato termine di trenta giorni non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, **nel caso in cui tale**

dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il responsabile dello sportello unico indice la conferenza di servizi ⁽¹⁵⁾.

Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'**individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento**, di cui all'articolo 14-ter, comma 6-bis, della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni.

Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta ⁽¹⁶⁾.

Qualora sia indetta la conferenza di servizi, la determinazione motivata di conclusione del procedimento ⁽¹⁷⁾ è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento.

Tale termine ⁽¹⁸⁾ è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda ⁽¹⁹⁾.

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

I termini di cui ai commi 3 ⁽²⁰⁾ e 5 ⁽²¹⁾ dell'articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 sono raddoppiati per:

- comuni con più di 100.000 abitanti;
- progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda

⁽¹⁵⁾ Ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

⁽¹⁶⁾ Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

⁽¹⁷⁾ Assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

⁽¹⁸⁾ Il termine di cui al primo periodo del comma 6 dell'art. 20 d.P.R. n. 380/2001.

⁽¹⁹⁾ Ai sensi dell'articolo 10-bis della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni.

⁽²⁰⁾ Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, secondo quanto previsto all'articolo 5, commi 3 e 4 del d.P.R. n. 380/2001, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

⁽²¹⁾ Il termine di cui al comma 3 del d.P.R. n. 380/2001 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

di permesso di costruire si intende formato il **silenzio-assenso**, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni che seguono ⁽²²⁾.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine per l'adozione del provvedimento finale decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

Nel caso in cui l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi ⁽²³⁾.

In caso di esito non favorevole, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il **silenzio-rifiuto**.

Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7 ⁽²⁴⁾ del d.P.R. n. 380/2001, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedurali.

Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni prodotte per la presentazione della domanda per il rilascio del permesso di costruire, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti ivi previsti, è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Capitolo I - Rassegna dei titoli edilizi

2. Super DIA

Procedimento di formazione della DIA e super DIA

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo, presenta allo **sportello unico per l'edilizia** la denuncia di inizio attività, almeno **trenta giorni** prima dell'effettivo inizio dei lavori, accompagnata da:

- dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato;

⁽²²⁾ Il termine di cui al comma 3, articolo 20, del d.P.R. n. 380/2001 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

⁽²³⁾ Conferenza di servizi di cui all'articolo 5, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

⁽²⁴⁾ È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, articolo 22, del d.P.R. n. 380 del 2001, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5 del medesimo articolo 22. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37, del d.P.R. n. 380/2001.

- opportuni elaborati progettuali;
- asseverazione della conformità delle opere da realizzare:
 - agli strumenti urbanistici adottati o approvati;
 - ai regolamenti edilizi vigenti;
 - al rispetto delle norme di sicurezza;
 - al rispetto delle norme igienico-sanitarie;
 - indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori;
 - copia dell'iscrizione alla C.C.I.A.A.;
 - autocertificazione dell'impresa esecutrice dei lavori con la quale si dichiara l'organico annuo medio, distinto per qualifica e che, al medesimo personale, viene applicato il vigente contratto collettivo nazionale di lavoro.

Qualora la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione sopra indicata, fatte salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti, con la sola esclusione:

- dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali;
- degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte:
 - alla difesa nazionale;
 - alla pubblica sicurezza;
 - all'immigrazione;
 - all'asilo;
 - alla cittadinanza;
 - all'amministrazione della giustizia;
 - all'amministrazione delle finanze;
- degli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco;
- degli atti previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche;
- degli atti imposti dalla normativa comunitaria.

La denuncia, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica ⁽²⁵⁾; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.

La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni.

La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia.

L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

⁽²⁵⁾ Con regolamento, emanato ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, e successive modificazioni, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro per la pubblica amministrazione e la semplificazione, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, si procede all'individuazione dei criteri e delle modalità per l'utilizzo esclusivo degli strumenti telematici ai fini della presentazione della denuncia.

Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione dalla possibilità di poter produrre autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati ⁽²⁶⁾, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia **sottoposto ad un vincolo** la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni **decorre dal rilascio del relativo atto di assenso**.

Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è **priva di effetti**.

Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione dalla possibilità di poter produrre autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati ⁽²⁷⁾, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, **il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi** ⁽²⁸⁾.

Il termine di **trenta giorni** in argomento decorre dall'**esito della conferenza**.

In caso di esito non favorevole, la denuncia è **priva di effetti**.

La sussistenza del titolo è provata con la **copia della denuncia di inizio attività** da cui risulti:

- la data di ricevimento della denuncia;
- l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto;
- l'attestazione del professionista abilitato;
- gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

In caso di falsa attestazione del professionista abilitato, il dirigente informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza.

È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un **certificato di collaudo finale**, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

Capitolo I - Rassegna dei titoli edilizi

3. Segnalazione certificata inizio attività (SCIA)

Procedimento di formazione della SCIA

La procedura di formazione della Segnalazione certificata di inizio attività, prevede i seguenti adempimenti:

- presentazione della segnalazione certificata di inizio attività all'amministrazione competente ⁽²⁹⁾;

⁽²⁶⁾ Di cui al comma 1-bis, articolo 23, decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, introdotto dall'articolo 13 della legge 7 agosto 2012, n. 134.

⁽²⁷⁾ Di cui al comma 1-bis, articolo 23, decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, introdotto dall'articolo 13 della legge 7 agosto 2012, n. 134.

⁽²⁸⁾ Ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

⁽²⁹⁾ La presentazione della segnalazione, corredata dalle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, mediante posta con raccomandata con avviso di

- l'attività oggetto della segnalazione medesima, può essere iniziata già dalla data di presentazione all'amministrazione competente;
- la segnalazione certificata di inizio attività deve contenere tutta la documentazione, autocertificata, prevista dall'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nel testo sostituito dall'articolo 49 della legge 30 luglio 2010, n. 122, come modificato dalla lett. b) e interpretato dalla lett. c), del comma 2, dell' art. 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, successivamente modificato dall'articolo 13 della legge 7 agosto 2012, n. 134;
- qualora la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, oppure l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti ⁽³⁰⁾, dalle:
 - autocertificazioni;
 - attestazioni;
 - asseverazioni;
 - certificazioni;
- l'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla norma di riferimento, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione stessa, adotta motivati provvedimenti di:
 - divieto di prosecuzione dell'attività;
 - rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa ⁽³¹⁾;
 - specifiche determinazioni in via di autotutela;
- decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per ⁽³²⁾:
 - il patrimonio artistico e culturale;
 - l'ambiente;
 - la salute;
 - la sicurezza pubblica;
 - la difesa nazionale;
- per le dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività, che dichiarano o attestano falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti previsti dalla norma di riferimento, viene applicata la sanzione penale, che prevede la reclusione da uno a tre anni.

Capitolo I - Rassegna dei titoli edilizi

4. Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA)

ricevimento, si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica.

⁽³⁰⁾ *Fatte salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.*

⁽³¹⁾ *Salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività e i suoi effetti entro un termine fissato all'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni.*

⁽³²⁾ *Previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.*

La realizzazione degli interventi effettuabili con la Comunicazione inizio lavori asseverata, ai sensi del comma 2 dell'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dalla legge 22 maggio 2010, n. 73, dal decreto del Presidente della Repubblica 1 agosto 2011, n. 151 e dalla legge 7 agosto 2012, n. 134, possono essere effettuati mediante una comunicazione di inizio lavori asseverata, da presentare allo sportello unico per l'edilizia prima del loro inizio.

La comunicazione di inizio lavori asseverata deve indicare:

- l'anagrafica completa del richiedente, compreso il codice fiscale;
- la qualità del richiedente (*proprietario esclusivo, comproprietario, ecc.*);
- localizzazione e consistenza dell'immobile oggetto di comunicazione;
- la classificazione urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato oggetto di intervento;
- l'anagrafe completa del progettista dell'intervento;
- l'anagrafe completa dell'esecutore dei lavori;
- gli eventuali cointestatari;
- l'indicazione di eventuali precedenti titoli abilitativi dell'immobile;
- la destinazione d'uso;

La comunicazione di inizio lavori asseverata, trasmessa anche per via telematica, permette di realizzare i seguenti interventi:

- manutenzione straordinaria ⁽³³⁾, ivi compresa l'apertura di porte interne, sempre che:
 - non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - non comportino aumento del numero delle unità immobiliari;
 - non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- 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;
- opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- aree ludiche senza fini di lucro;
- elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria ⁽³⁴⁾ e quelli sui fabbricati o locali adibiti ad esercizio d'impresa ⁽³⁵⁾, l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale:

⁽³³⁾ Sono interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

- i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori;
- una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale:
 - dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente;
 - assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

Limitatamente agli interventi sui fabbricati o sui locali adibiti ad esercizio d'impresa⁽³⁶⁾, sono trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese⁽³⁷⁾, relative alla sussistenza dei requisiti e dei relativi presupposti.

La realizzazione dei lavori eseguiti in assenza della prevista comunicazione dell'inizio dei lavori, oppure la mancata trasmissione della relazione tecnica, comportano l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a 258 euro.

Tale sanzione viene ridotta di due terzi (*sanzione pecuniaria da applicare pari a 86 euro*) qualora la comunicazione viene effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede,

Nei casi previsti dalle vigenti disposizioni in materia, l'interessato provvede alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale⁽³⁸⁾.

Capitolo VII - Prevenzione incendi

Modifiche alle norme di prevenzione incendi

L'articolo 7 della legge 7 agosto 2012, n. 134, relativamente alle gallerie stradali e ferroviarie, stabilisce che per le **attività di cui al numero 80**⁽³⁹⁾ della Tabella dell'Allegato I del regolamento emanato con il d.P.R. 1° agosto 2011, n. 151, esistenti alla data di pubblicazione del predetto regolamento (*7 ottobre 2011*), gli adempimenti amministrativi stabiliti dal medesimo regolamento sono espletati entro i sei mesi successivi al completamento degli adeguamenti previsti nei termini disciplinati dall'articolo 55, comma 1-bis⁽⁴⁰⁾, del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni dalla legge 24 marzo 2012, n. 27.

⁽³⁴⁾ Di cui al comma 2, lettera a), articolo 6, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente.

⁽³⁵⁾ Di cui al comma 2, lettera e-bis), articolo 6, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente.

⁽³⁶⁾ Di cui al comma 2, lettera e-bis), articolo 6, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente.

⁽³⁷⁾ Di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

⁽³⁸⁾ Nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

⁽³⁹⁾ Allegato I, al decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151, Attività n. 80 Gallerie stradali di lunghezza superiore a 500 metri e ferroviarie superiori a 2000 metri.

⁽⁴⁰⁾ Il comma 1-bis, del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, stabilisce che per le attività di cui al numero 80 dell'Allegato I al regolamento di cui al d.P.R. 1° agosto 2011, n. 151, i termini degli adempimenti restano rispettivamente disciplinati dal decreto legislativo 5 ottobre 2006, n. 254, e dal

Resta fermo quanto previsto dall'articolo 53 ⁽⁴¹⁾ del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27.

Per ciascuna attività sopra descritta, i gestori presentano al Comando provinciale dei vigili del fuoco territorialmente competente, **entro sei mesi** dalla data di entrata in vigore della legge 7 agosto 2012, n. 134, una scheda asseverata da un tecnico qualificato, contenente:

- le caratteristiche e le dotazioni antincendio allo stato esistenti;
- una relazione riportante, per gli aspetti di sicurezza antincendio, il programma operativo degli interventi di adeguamento da realizzare nei termini prescritti.

Gli enti e i privati responsabili delle **nuove attività introdotte all'Allegato I**, esistenti alla data di pubblicazione del regolamento di prevenzione incendi (7 ottobre 2011), devono espletare i prescritti adempimenti **entro due anni** ⁽⁴²⁾ dalla data di entrata in vigore del regolamento in questione.

decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 ottobre 2005, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 83 dell'8 aprile 2006.

⁽⁴¹⁾ Decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, art. 53 "Allineamento alle norme europee della regolazione progettuale delle infrastrutture ferroviarie e stradali e disposizioni in materia di gallerie stradali"

1. La progettazione delle nuove infrastrutture ferroviarie ad alta velocità avviene secondo le relative specifiche tecniche; le specifiche tecniche previste per l'alta capacità sono utilizzate esclusivamente laddove ciò risulti necessario sulla base delle stime delle caratteristiche della domanda.

2. Non possono essere applicati alla progettazione e costruzione delle nuove infrastrutture ferroviarie nazionali nonché agli adeguamenti di quelle esistenti, parametri e standard tecnici e funzionali più stringenti rispetto a quelli previsti dagli accordi e dalle norme dell'Unione Europea.

3. (soppresso dalla legge di conversione)

4. Non possono essere applicati alla progettazione e costruzione delle nuove gallerie stradali e autostradali nonché agli adeguamenti di quelle esistenti, parametri e standard tecnici e funzionali più stringenti rispetto a quelli previsti dagli accordi e dalle norme dell'Unione Europea.

5. Al decreto legislativo 5 ottobre 2006, n. 264, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 4, comma 5, le parole: «ed i collaudi» sono sostituite dalle seguenti: «e le verifiche funzionali»;

b) all'articolo 11, comma 1, del le parole: «dei collaudi» sono sostituite dalle seguenti: «delle verifiche funzionali».

5-bis. All'articolo 5, comma 1-ter, del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148, il secondo periodo è sostituito dal seguente: «Al fine della ulteriore semplificazione delle procedure relative alla realizzazione di opere infrastrutturali, l'ente destinatario del finanziamento per le opere di cui al precedente periodo è tenuto a rendicontare le modalità di utilizzo delle risorse a richiesta dell'ente erogante e non si applica l'articolo 158, comma 3, del decreto legislativo n. 267 del 2000».

⁽⁴²⁾ L'art. 7, comma 2-bis, della legge 7 agosto 2012, n. 134, ha elevato a due anni i termini per adempiere alle prescrizioni di cui all'articolo 11, comma 4, del regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151. Originariamente era stabilito un anno.