



Comune di Brescia

Sportello Unico dell'Edilizia

**"EDILIZIA PRIVATA E
SEMPLIFICAZIONE PROCEDIMENTALE
DOPO IL DECRETO SVILUPPO"**

arch. Franco Claretti

Venerdì, 23 settembre 2011

T.U. D.P.R. n. 380/2001...

Nel suo testo originario, modificato dal d.Lgs n. 301/2002, prevedeva due soli titoli edilizi abilitativi (per gli interventi diversi da quelli dell'*attività edilizia libera*):

- ▶ - il *permesso di costruire*, prescritto per gli interventi edilizi puntualmente indicati all'art. 10;
- ▶ - la *denuncia di inizio attività* ("D.I.A."), fattispecie residuale prevista, invece, per tutti gli interventi non rientranti tra le attività di edilizia libera né nell'elencazione di cui all'art. 10;
- ▶ - D.I.A. alternativa al permesso di costruire, a scelta quindi dell'interessato, anche alcuni degli specifici interventi indicati dall'art. 10, come, ad esempio, la ristrutturazione edilizia;
- ▶ - è stata invece soppressa la figura della *autorizzazione edilizia*, prevista dalla legislazione speciale in materia edilizia anteriore al 2001 e che si era posta come titolo abilitativo intermedio tra la concessione edilizia (figura sostituita dal permesso di costruire) e la *D.I.A.*

Il Permesso di Costruire in Regione Lombardia

Sono assentiti unicamente mediante PC:

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

...e le sue modifiche recenti

Il T.U. D.P.R. 380/2001 dopo la sua entrata in vigore ha subito ricorrenti modifiche:

- ▶ - *L. 22 maggio 2010, n. 73*, di conversione del *D.L. 25 marzo 2010, n. 40*, che ha ampliato le fattispecie di "*attività edilizia libera*" già previste dall'art. 6 del *T.U. D.P.R. 380/2001* distinguendo peraltro tra attività "*totalmente libere*" ed attività soggette a preventiva "*comunicazione di inizio lavori*";
- ▶ - *L. 30 luglio 2010, n. 122*, di conversione del *D.L. 31 maggio 2010, n. 78*, che ha modificato la disposizione dell'art. 19 della *L. 7 agosto 1990, n. 241*, portante la disciplina in via generale della *D.I.A.*, prevedendo in luogo della *D.I.A.* suddetta un nuovo istituto: la "*Segnalazione certificata di inizio attività*" (di seguito anche indicata con l'acronimo "*S.C.I.A.*");
- ▶ - *D.L. 13 maggio 2011 n. 70* convertito con legge 12 luglio 2011 n.106 (cd. Decreto per lo sviluppo per il 2011), *D.L. 13 agosto 2011 n. 138* convertito in legge 14 settembre 2011, n. 148

Il decreto sviluppo

- ▶ - Disposizione di carattere "interpretativo" (*art. 5, c.2, lett.c*) con la quale si è confermato che la *S.C.I.A.* sostituisce la *D.I.A.* per tutti gli interventi edilizi di cui all'*art. 22, c.1 e c.2, T.U. D.P.R. 380/2001*,
- ▶ - conferma l'applicazione la *D.I.A.* (o meglio quella figura di *D.I.A.* conosciuta nella prassi come "*super-D.I.A.*") alternativa o sostitutiva al permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'*art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001*);
- ▶ - *art. 5, c.2, lett.b*: **riduzione** del termine riconosciuto all'Amministrazione Comunale per vietare la prosecuzione dell'attività edilizia oggetto di *S.C.I.A.*, da 60 a 30 giorni
- ▶ - *art. 5, c.2, lett. a, punto 3*: con la quale è stato introdotto il "**silenzio assenso**" per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;
- ▶ - *art. 5, c.2, lett. a, punto 5*: con la quale è stata introdotta una sorta di "**sanatoria edilizia**" *ex lege* per le difformità contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali

Cosa è cambiato?

La disciplina dell'attività edilizia può essere così ricostruita:

- ▶ - attività edilizia totalmente libera: si tratta degli interventi edilizi per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo né è prevista alcuna specifica comunicazione;
- ▶ - attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori: si tratta degli interventi edilizi eseguibili senza alcun titolo abilitativo ma previa comunicazione al Comune dell'inizio lavori;
- ▶ - attività edilizia soggetta a permesso di costruire: si tratta degli interventi edilizi puntualmente indicati all'art. 10 T.U. D.P.R. 380/2001;
- ▶ - attività edilizia soggetta a super-D.I.A.: si tratta degli interventi edilizi per i quali, in base alla normativa statale o regionale, si può ricorrere alla D.I.A. in via alternativa o sostitutiva rispetto al permesso di costruire;
- ▶ - attività edilizia soggetta a S.C.I.A.: si tratta di tutti i restanti interventi edilizi non rientranti tra quelli di attività edilizia totalmente libera, di attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori, di attività edilizia soggetta a permesso di costruire, di attività edilizia soggetta a super-D.I.A.;

Il privato deve assumersi la responsabilità della regolarità dell'intervento edilizio e lo deve attestare tramite il professionista.

Il privato deve dichiarare che tutto è a posto con la normative urbanistica ed edilizia e con i parametri (costruttivi, igienico-sanitari).

- ▶ **Più responsabilità:** è punita con la reclusione fino a tre anni la falsa dichiarazione o attestazione dell'esistenza dei requisiti o dei presupposti della scia. In questo caso vi sono pure strascichi penali e disciplinari, in quanto il responsabile dell'ufficio comunale deve denunciare il professionista all'autorità giudiziaria e al consiglio dell'ordine di appartenenza.

L'ufficio comunale, dal canto suo, deve dedicarsi a una pronta e rapida verifica dei presupposti, organizzando la vigilanza sulle pratiche edilizie, secondo criteri di maggiore impatto degli interventi segnalati.

- ▶ **Efficacia:** La Scia edilizia ha efficacia limitata a tre anni dalla data della sua presentazione, anche se i lavori non ultimati possano essere completati presentando una nuova scia. A ultimazione lavori il privato deve presentare al comune un certificato di collaudo finale, attestante la conformità al progetto.

- ▶ **Atti:** Vi sono ricadute anche in ambito notarile. Se la scia ha per oggetto lavori che incidono sul classamento dell'immobile (stato, consistenza, classe, categoria), deve essere effettuata una variazione catastale. In caso di trasferimento di un'unità immobiliare urbana la parte deve attestare (eventualmente tramite un tecnico) la conformità del bene ai dati catastali e alle planimetrie depositate.