Comune di San Marco Argentano
Provincia di Cosenza Via Roma, 14 – 87018 SAN MARCO ARGENTANO (CS) –
Tel. 0984 512089 – Fax 0984 512088 – www.comune.sanmarcoargentano.cs.it –
e-mail: mail@comune.sanmarcoargentano.cs.it
3° SETTORE: LAVORI PUBBLICI - URBANISTICA E MANUTENZIONE

DIA- SUPER DIA – SCIA : Vademecum Operativo

Stante le numerose richieste proponiamo una sintesi sul tema della semplificazione delle procedure edilizie trattando della **Segnalazione Certificata di Inizio Attività**, SCIA, e della **Denuncia di Inizio Attività**, DIA e super DIA.

SCIA

La SCIA, **Segnalazione Certificata di Inizio Attività**, riguarda tutti gli interventi non soggetti alle precedenti procedure edilizie: Comunicazione di inizio lavori, Attività di edilizia libera e Permesso di Costruire. Vale per i lavori di restauro o risanamento conservativo, manutenzione straordinaria di parti strutturali e cambi di destinazione d'uso.

La SCIA sostituisce la DIA, qualora non siano presenti vincoli di natura ambientale, paesaggistica o culturali. Le attività soggette a SCIA possono essere iniziate a partire dalla data della sua presentazione all'amministrazione competente.

La Formazione della SCIA prevede l'intervento di un tecnico abilitato per la progettazione delle opere da realizzare, la redazione della relazione tecnica illustrativa, la certificazione dello stato di fatto e di progetto, l'attestazione del possesso dei requisiti previsti dalle norme per la SCIA e l'asseverazione che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti.

L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla normativa di riferimento, nel termine di 30 giorni dal ricevimento della SCIA adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività, rimozione degli eventuali effetti dannosi, specifiche determinazioni di autotutela.

Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti sopra ricordati, all'amministrazione è consentito intervenire solo in caso di danni al patrimonio artistico e culturale, all'ambiente, alla salute, alla sicurezza pubblica e alla difesa nazionale.

Il decreto Sviluppo modifica l'art. 19 della legge 241/1990 ed estende anche le modalità di semplificazione della SCIA. Non solo gli atti preliminari previsti a livello legislativo ma anche quelli regolamentari, aggiunti a livello regionale e locale, devono essere sostituiti da attestazioni, asseverazioni o certificazioni del professionista. Si cerca di eliminare uno scoglio, quello delle complicazioni che spesso nascono a livello locale con ulteriori pareri, rendono "farraginosi" gli step del procedimento, annullando di fatto la tempistica ridotta che dovrebbe caratterizzarlo.

Il ricorso alla Scia è previsto:

- per tutti gli **interventi che non siano soggetti a permesso di costruire** (interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici o, limitatamente alle zone A, mutamento di destinazione d'uso)
- interventi che **non ricadono in attività "libera"**;
- interventi che siano c**onformi alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi** e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

- **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 e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- interventi edilizi che alterano la sagoma degli edifici esistenti, i quali, a parità di volumetria e nel rispetto degli eventuali vincoli esistenti (inclusi gli interventi di ripristino totale o parziale di edifici eventualmente crollati o demoliti)

A titolo esemplificativo: interventi di restauro e risanamento conservativo; i mutamenti di destinazione d'uso "funzionale"; gli interventi di manutenzione straordinaria che riguardino parti strutturali dell'edificio (e come tali non rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 6, c.2, del T.U. D.P.R. 380/2001); i singoli interventi "strutturali" non costituenti un "insieme sistematico di opere" e quindi non qualificabili come "ristrutturazione edilizia".

Sono inoltre soggetti a SCIA:

- realizzazione di **parcheggi al piano terra o nel sottosuolo** di fabbricati anche in deroga ai vigenti strumenti urbanistici;
- realizzazione di **parcheggi ad uso esclusivo dei residenti** nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato purché non in contrasto con i piani urbani del traffico.

DIA e super DIA

La DIA, Denuncia di Inizio Attività, si applica agli interventi edilizi indicati dai commi 1 e 2 del Testo Unico Edilizia (d.P.R. 380/2001). Sono realizzabili mediante DIA gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 e art. 6 del testo unico e le varianti ai Permessi di Costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modificano le destinazioni d'uso e la categoria edilizia, non alterano la volumetria dell'edificio e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire.

La super DIA, invece, consente di realizzare interventi di ristrutturazione edilizia che porti un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comporti un aumento di unità immobiliari, una modifica del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici.

Rientrano nella super DIA anche gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi e interventi di nuova costruzione, qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

DIA e super DIA vanno presentate allo Sportello Unico per l'Edilizia almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori. Vanno accompagnate da una dettagliata relazione tecnica firmata da un tecnico abilitato, opportuni elaborati progettuali e l'asseverazione della conformità delle opere da realizzare alle norme urbanistiche, edilizie, di sicurezza e igienico sanitarie. Va inoltre indicata l'impresa che esegue i lavori, il DURC, l'iscrizione alla Camera di Commercio e l'autocertificazione dell'impresa con la quali si dichiara l'organico medio annuo medio, distinto per qualifica e l'applicazione dei termini del Ccnl.

La DIA, o meglio la **DIA alternativa al permesso di costruire** (cosiddetta Super-DIA), viene semplificata dal decreto Sviluppo (DL 83/2012) per avvicinarla, nella procedura, alla SCIA. La regola generale è ridurre l'acquisizione di atti o pareri rilasciati da organi ed enti appositi, che **saranno infatti sostituiti, come già è previsto per la SCIA, da autocertificazioni del privato e da asseverazioni, attestazioni o certificazioni a firma del professionista, incaricato di redigere la pratica edilizia**.

Il decreto - già in vigore - fa salve le verifiche successive che continuano ad essere di competenza delle amministrazioni e degli organi appositi ed include le dovute esclusioni. Le certificazioni del professionista - sempre analogamente a quanto avviene per la Scia - non possono infatti essere prodotte nei casi in cui sussistano **vincoli ambientali, paesaggistici e culturali**, né possono sostituire atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla **difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, né quelli previsti dalla normativa sismica o comunitaria**.

Possono essere autocertificati ad esempio i pareri: acustico, geologico, sul risparmio energetico, sulle barriere architettoniche, sulla sistemazione a verde ed anche le distanze relative alle fasce di rispetto. Tra gli atti che **non potranno essere invece sostituiti da certificazioni** del professionista: il parere su aree di interesse archeologico e le autorizzazioni su immobili vincolati. Ovviamente restano da acquisire anche l'autorizzazione paesaggistica e il nulla osta per le aree naturali protette ed è salvo anche l'iter da seguire in caso di attività soggette a prevenzione incendi.

Sono soggetti a DIA gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001, ossia:

- interventi di **ristrutturazione "maggiore"** , ovvero che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
- interventi di **nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica** qualora siano disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
- interventi di **nuova costruzione in diretta esecuzione di strumenti urbanistici** generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Tra le maggiori e più importanti modifiche del “Decreto del Fare” (D.L. n. 69/2013) ci sono le semplificazioni riguardanti la materia dell’ “Edilizia Privata e Urbanistica”, infatti sono state introdotte disposizioni semplificative alle norme in tema di:

- distanze da rispettare tra le nuove costruzioni secondo quanto disposto dal DM 02 04 1968 n. 1444 (distanze che ora possono essere non più “inderogabili” come invece previsto in precedenza);
- procedure amministrative per il rilascio del Permesso di costruire;
- validità dei termini di inizio e di fine lavori già fissati nei titoli abilitativi edilizi in essere: previa comunicazione dell’interessato, detti termini possono essere prorogati di due anni, per i titoli abilitativi rilasciati/validi prima del 22.06.2013;
- certificato di agibilità: viene introdotta la possibilità di richiedere il certificato di agibilità parziale, anche prima dell’ultimazione dell’opera; in alternativa alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità, potrà essere trasmessa allo sportello unico la dichiarazione del direttore dei lavori o di un progettista abilitato che attesta la conformità dell’opera al progetto presentato e la sua agibilità;
- interventi edilizi “minori” eseguibili sulla base di semplice Comunicazione di attività edilizia libera: negli interventi di edilizia libera, il tecnico abilitato che redige la relazione da allegare alla

comunicazione di inizio lavori non è più obbligato a dichiarare l'assenza di rapporti di dipendenza con l'impresa e con il committente;

- procedimenti di rilascio del permesso di costruire per interventi su immobile sottoposto a vincoli ambientali, culturali e paesaggistici: viene eliminato il silenzio-rifiuto nei procedimenti di rilascio del permesso di costruire per detti immobili, sostituendolo con una diversa procedura che deve portare al rilascio di un provvedimento espresso (anche con l'eventuale ricorso all'autorità competente da parte dell'interessato);
- atti di assenso comunque denominati in caso di SCIA e di Comunicazione per attività edilizia libera necessari per poter realizzare l'intervento edilizio: l'interessato può, prima di presentare la Comunicazione per attività edilizia libera o la SCIA, richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso necessari; l'interessato potrà dare inizio ai lavori solo a seguito della comunicazione da parte dello Sportello unico dell'avvenuta acquisizione di detti atti di assenso.
- Restano, però, esclusi dalla semplice presentazione della SCIA (occorre il Permesso di costruire) per:
    - gli interventi di demolizione e ricostruzione o di ripristino di edifici crollati o demoliti di edifici sottoposti a vincoli paesaggistici o culturali che prevedano la modifica della sagoma esistente (di converso, detti interventi sono ammessi con SCIA solo qualora sia rispettata la sagoma dell'edificio preesistente);
    - le varianti a permessi di costruire che alterano la sagoma dell'edificio qualora sia sottoposto a vincolo ai sensi del Dlgs 42/2004 (Codice dei beni culturali);
    - gli interventi di demolizione e ricostruzione e quelli per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma ricadenti nelle aree da individuare con delibera del Consiglio Comunale (da dover adottare entro il 30.06.2014) che siano ubicate all'interno dei centri storici (zone omogenee A di cui al DM n. 144/1698) o nelle aree equipollenti secondo la legislazione regionale. Pertanto, in dette zone omogenee A e in quelle equipollenti la semplificazione con SCIA diventerà operativa per le restanti aree che non siano state assoggettate a Permesso di costruire con l'approvazione di questa delibera.

Per comodità di lettura si riporta l'art. 6 del DPR 380/2001 in corso di vigenza.

Art. 6 (L) - Attività edilizia libera

(articolo così sostituito dall'art. 5 della legge n. 73 del 2010)

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
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;
c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

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;
e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

(*ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006 «L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinata dall'art. 6 del d.P.R. n. 380 del 2001*»)

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

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 implichino incremento dei parametri urbanistici;
b) 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;
c) le 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;
d) i 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;

(lettera così modificata dall'art. 7, comma 3, d.lgs. n. 28 del 2011)

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

e-bis) 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.

(lettera aggiunte dall'art. 13-bis, comma 1, lettera a), legge n. 134 del 2012)

3. (comma abrogato dall'art. 13-bis, comma 1, lettera b), legge n. 134 del 2012)

4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) ed e-bis), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori e una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale 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 di cui al comma 2, lettera e-bis), sono trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese 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, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma.

(comma così sostituito dall'art. 13-bis, comma 1, lettera c), legge n. 134 del 2012, poi così modificato dall'art. 30, comma 1, lettera b), legge n. 98 del 2013)

5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale 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.

6. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dai commi 1 e 2;
b) possono individuare ulteriori interventi edilizi, tra quelli indicati nel comma 2, per i quali è fatto obbligo all'interessato di trasmettere la relazione tecnica di cui al comma 4;
c) possono stabilire ulteriori contenuti per la relazione tecnica di cui al comma 4, nel rispetto di quello minimo fissato dal medesimo comma.

7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

8. (comma abrogato dall'art. 12, comma 1, lettera f), del d.P.R. n. 151 del 2011)

Si riportano le maggiori e più importanti modifiche del "Decreto del Fare" (*D.L. n. 69/2013*) ci sono le semplificazioni riguardanti la materia dell' "*Edilizia Privata e Urbanistica*", infatti sono state introdotte disposizioni semplificative alle norme in tema di:

- distanze da rispettare tra le nuove costruzioni secondo quanto disposto dal *D.M. 02.04.1968, n.1444* (distanze che ora possono essere non più "inderogabili" come invece previsto in precedenza);
- procedure amministrative per il rilascio del Permesso di costruire (*artt. da 10 a 21 T.U. Edilizia d.P.R. n. 380/2001*), per la presentazione della SCIA Segnalazione Certificata di Inizio Attività (*artt. 22*, *23* e nuovo *art. 23-bis* T.U. Edilizia d.P.R. n. 380/2001 e *art. 19 legge n. 241/1990*) e della Comunicazione per attività edilizia libera (*art. 6 T.U. Edilizia d.P.R. n.380/2001*);
- interventi edilizi che alterano la sagoma degli edifici esistenti, i quali, a parità di volumetria e nel rispetto degli eventuali vincoli esistenti (inclusi gli interventi di ripristino totale o parziale di edifici eventualmente crollati o demoliti), sono ora effettuati mediante SCIA, mentre prima era necessario ottenere il Permesso di costruire
- validità dei termini di inizio e di fine lavori già fissati nei titoli abilitativi edilizi in essere: previa comunicazione dell'interessato, detti termini possono essere prorogati di due anni, per i titoli abilitativi rilasciati/validi prima del 22.06.2013 (data di entrata in vigore del *D.L. n. 69/2013*);
- certificato di agibilità: viene introdotta la possibilità di richiedere il certificato di agibilità parziale, anche prima dell'ultimazione dell'opera; in alternativa alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità, potrà essere trasmessa allo sportello unico la dichiarazione del direttore dei lavori o di un progettista abilitato che attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità;
- interventi edilizi "minori" eseguibili sulla base di semplice Comunicazione di attività edilizia libera: negli interventi di edilizia libera, il tecnico abilitato che redige la relazione da allegare alla comunicazione di inizio lavori non è più obbligato a dichiarare l'assenza di rapporti di dipendenza con l'impresa e con il committente;
- procedimenti di rilascio del permesso di costruire per interventi su immobile sottoposto a vincoli ambientali, culturali e paesaggistici: viene eliminato il silenzio-rifiuto nei procedimenti di rilascio del permesso di costruire per detti immobili, sostituendolo con una diversa procedura che deve portare al rilascio di un provvedimento espresso (anche con l'eventuale ricorso all'autorità competente da parte dell'interessato);
- atti di assenso comunque denominati in caso di SCIA e di Comunicazione per attività edilizia libera necessari per poter realizzare l'intervento edilizio: l'interessato può, prima di presentare la Comunicazione per attività edilizia libera o la SCIA, richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso necessari; l'interessato potrà dare inizio ai lavori solo a seguito della comunicazione da parte dello Sportello unico dell'avvenuta acquisizione di detti atti di assenso.