

NORMATIVA NAZIONALE IN ATTUAZIONE della **legge 124 del 2015**

“Deleghe al Governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche” (cd. Legge “Madia”)

I decreti attuativi dell’art. 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124, “legge Madia”, hanno la finalità di garantire a cittadini e imprese certezza sulle regole da seguire per avviare un’attività e sui regimi ad essa applicabili, attuano i principi di liberalizzazione e di semplificazione attraverso;

tempi certi - un unico sportello a cui rivolgersi - modulistica unificata.

Pertanto lo Stato sta svolgendo, congiuntamente alle Regioni e agli enti locali, una intensa attività volta all’uniformazione della materia edilizia, attraverso la conclusione di accordi e intese in sede di Conferenza Stato, Regioni e Autonomie locali concernenti:

- a) l’aggiornamento dei modelli unici standardizzati per eseguire le pratiche edilizie*
- b) l’adozione di un regolamento edilizio tipo, unico per l’intero Paese*

REGOLAMENTO EDILIZIO UNICO/TIPO

Nella **Gazzetta Ufficiale 268 del 16 novembre 2016** è stata pubblicata **l’intesa del 20 ottobre 2016** tra Governo, **Regioni e Comuni** riguardante l’adozione del **Regolamento edilizio unico** (detto anche **tipo**, visto che dovrà essere un modello su cui basarsi per le specificità delle singole Regioni) di cui all’articolo 4, comma 1-sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Contenuti del Regolamento Edilizio Tipo

Innanzitutto il R.E.T stabilisce la struttura uniforme di tutti i regolamenti edilizi comunali. Il regolamento edilizio infatti si deve articolare, in **due Parti**:

a) nella **Prima Parte**, denominata “**Principi generali e disciplina generale dell’attività edilizia**” è indicata la normativa che deve essere **richiamata e non riprodotta** nei regolamenti edilizi comunali: si tratta cioè della disciplina generale dell’attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale.

Tra queste norme (sovraordinate e autoapplicative) vi sono:

- **le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi e**
- **le norme statali in materia edilizia,**

che costituiscono l’allegato A e B dello stesso regolamento edilizio tipo (vedi oltre)

In E.R. questo meccanismo di diretta e automatica applicazione della normativa sovraordinata è già disciplinato dalla LR 15/13 “Semplificazione dell’attività edilizia” e relativi Atti Coord.Reg.le

b) nella **Seconda Parte**, denominata “**Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia**” è individuato il campo della competenza regolamentare in materia edilizia riconosciuto al comune , con la ulteriore prescrizione che, al fine di assicurare la semplificazione e l’uniformità della disciplina edilizia in tutto il territorio nazionale, tali norme comunali devono essere ordinate secondo una struttura generale uniforme, in modo che gli operatori in qualunque comune possono agevolmente ritrovare le norme che si occupano di quella determinata tematica.

L’obiettivo del Regolamento è dunque quello di semplificare e **uniformare** in tutto il territorio nazionale **i regolamenti edilizi comunali**, adottando norme e definizioni comuni.

A tale scopo il **regolamento edilizio tipo** oltre allo **schema guida**, ovvero **all'indice obbligatorio delle norme regolamentari in campo edilizio** per la redazione del regolamento comunale, contiene **due allegati**.

2- L'allegato A elenca le **42 definizioni standard** "uniformi", o meglio "tipo", valide per tutti gli enti locali (che adotteranno il Regolamento). È un vocabolario che definisce per esempio «superficie netta» e «superficie utile».

*(in E.R. già vigente la **DAL 279/10** da aggiornare con Atto coord. Tecnico auto applicativo ai sensi art.12 della LR 15/13 alla disciplina statale)*

3- L'allegato B elenca **118 norme statali** che hanno un impatto sull'edilizia: qualsiasi norma statale dovrà essere richiamata nel regolamento edilizio (I parte) attraverso il rinvio a questo allegato. Finisce così la prassi che ha visto i Comuni accogliere nei loro regolamenti urbanistico-edilizi norme statali/regionali che venivano poi modificate dal legislatore statale/regionale.

*(in E.R. già **DGR 994/14** "Semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, attraverso l'applicazione del principio di Non duplicazione della normativa sovraordinata" - in vigore dal 1 gennaio 2015 - da adeguare con atto coord. tecnico alle eventuali normative statali/regionali sopravvenute)*

Adeguamento al Regolamento Edilizio Unico/Tipo - Comuni italiani

10 aprile 2017 termine entro il quale le Regioni adeguano LE LORO NORMATIVE e **180 giorni dopo il recepimento regionale** è il termine massimo (15.10.2017) entro il quale **i Comuni devono adeguare il proprio regolamento edilizio al REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO** con le relative definizioni tecniche uniformi, approvate dalla **Conferenza Unificata con l'Intesa del 20 ottobre 2016** e con l'obbligo per i Comuni di organizzare **le disposizioni regolamentari di loro competenza in materia edilizia** secondo un ordine **(indice)** obbligatorio e uniforme per l'intero Paese

Adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo - Comuni in Emilia Romagna

Con Circ.Regionale pg_2016_771180 del 16.12.2016 il legislatore indica;

Uniformazione della disciplina edilizia in E.R.;

“Quanto, all’attuazione dell’intesa sul regolamento edilizio tipo, si evidenzia che la **normativa regionale vigente prevede già una disciplina uniforme dell’attività edilizia valevole per tutti i Comuni** del nostro territorio e che pertanto, per recepire l’intesa STATO – REGIONI, sarà sufficiente per la REGIONE provvedere, con **un unico atto di coordinamento tecnico**, ai sensi **dell’articolo 12 della L.R. n. 15 del 2013**:

1. all’**aggiornamento** dell’atto di coordinamento sulle **definizioni tecniche uniformi (DAL 279 del 2010)**, che contiene le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi valevoli su tutto il territorio regionale, per farla corrispondere alle definizioni uniformi assunte a livello statale;
2. all’**aggiornamento** dell’atto di coordinamento tecnico per la **semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica (DGR 994 del 2014, art.18bis LR 20/00 “NON RUE”)**, integrandolo con la disciplina statale e regionale sopravvenuta;

Per questi due punti, opera quanto previsto dall’articolo 18-bis, commi 1 e 2, della L.R. n. 20 del 2000, secondo cui **gli aggiornamenti degli atti di coordinamento tecnico trovano diretta applicazione senza la necessità del loro esplicito recepimento negli atti regolamentari e nei piani comunali, essendo auto applicativi dopo 180gg dalla loro approvazione.**

3. al **recepimento l’indice obbligatorio** delle norme regolamentari **comunali** in campo edilizio (**entro il 15 ottobre 2017**), che costituisce **l’unica effettiva innovazione** rispetto a quanto previsto dall’ordinamento regionale.

Questo punto necessita invece di una **effettiva modifica del RUE o del regolamento edilizio comunale vigenti**, in quanto richiede di riordinare le normative regolamentari comunali in materia edilizia, secondo l’ordine uniforme stabilito a livello statale dall’intesa del 20 ottobre 2016.”

“SCIA 1” (Dlgs 126/16) E “SCIA 2” (Dlgs 222/16) ADEGUAMENTI PREVISTI

ADEGUARSI ALLA “SCIA 1” ENTRO IL 1° GENNAIO 2017

1° gennaio 2017: scadeva il termine che il **D.lgs. 30 giugno 2016 n. 126** c.d. **“SCIA 1”**, in vigore dal 28 luglio 2016, ha assegnato ai Comuni per **adeguarsi alle modifiche apportate alla L. 241/1990**.

Pertanto **da tale data entrano in vigore** i contenuti dei seguenti **articoli**:

Art.2; disciplina le informazioni ai cittadini/impresе da parte delle PA.

Prevede che le amministrazioni statali adottino (e pubblichino sul proprio sito istituzionale) **moduli unificati e standardizzati** (approvati in Conf.Stato-Regioni il 04.05.2017) relativamente alle istanze edilizie, delle segnalazioni e alle comunicazioni, nonché della documentazione da allegare. I suddetti moduli prevedono, la possibilità del privato di indicare l'eventuale domicilio digitale per le comunicazioni con l'amministrazione. *(Le Regioni possono effettuare i loro adeguamenti alla modulistica edilizia statale, che in parte è stata aggiornata in attuazione del Dlgs 222/16, entro il 20 giugno 2017, in modo che i Comuni possano pubblicare la nuova modulistica sui loro siti entro la data del 30.06.2017) e' inserito in legge il divieto di richiedere ulteriore documentazione: sanzioni disciplinari.*

*(in ER già prevista dalla **DGR 993/14 – definizione della modulistica unificata regionale** - atto coord. della LR 15/13, e piattaforma telematica SiedER per inoltrare telematicamente istanze; questa previsione viene rafforzata dal **Progetto di Legge (PdL) -DGR 221/17-** modificativo della LR 15/13 con inserimento in essa del nuovo **art.2bis,lett.c** “Uniformazione della disciplina edilizia”. Tale articolo disciplina in legge le **attività di uniformazione da adottarsi da parte della PA e dei cittadini/professionisti** per l'esecuzione dell'attività edilizia. Con il Progetto di Legge modificativo della LR 15/13, in ER è prevista oltre alla modifica per recepire le norme sopravvenute anche la **razionalizzazione della Modulistica edilizia; 1 modulo unico per Asseverazione Profess. – 1 modulo unico presentazione titolo edilizio Scia/PdC/ comunicazione/ rich.conf.Servizi – 1 modulo Segnalaz.Cert.Agibilità**)*

- **Art.3;** Prevede l'istituzione dello **Sportello Unico**, preferibilmente, Telematico comunale. Per ogni istanza, segnalazione o comunicazione presentata all'amministrazione, anche in **via telematica** deve essere rilasciata una **ricevuta che attesta l'avvenuta presentazione** (art.18bis L.241/90) e indica i **termini entro i quali l'amministrazione è tenuta a rispondere** o entro i quali il **silenzio equivale ad accoglimento dell'istanza**. Il rilascio della ricevuta è obbligatorio, ma la disposizione ha precisato che in ogni caso, (anche se il comune non provvede all'immediato invio della ricevuta o lo ritarda) le istanze, segnalazioni o comunicazioni producono effetti dal momento della effettiva presentazione, ferma restando la responsabilità del soggetto competente. L'art. precisa così che i termini per la formazione del silenzio assenso decorrono dalla data di ricevimento della domanda del privato (e non da quelli di protocollazione o di rilascio della ricevuta se questi adempimenti sono attuati in ritardo).

*(in ER è già prevista dalla LR 15/13, sia la funzione necessaria dello Sportello Unico, sia la comunicazione di regolare deposito di CILA/SCIA/PdC con avvio del procedimento (per i Comuni utilizzatori SiedER/Pec già telematica) - ora tale previsione risulta recepita puntualmente dal **Progetto di Legge** modificativo della **LR 15/13 – DGR 221/17** - che introduce il nuovo **art.4, comma 4bis, lett.c** nella LR 15/2013 a cui corrisponderà **specifico modello regionale** di ricevuta deposito istanza allo S.U.E., **con indicate tempistiche differenziate delle risposte della PA**, in funzione delle caratteristiche della CILA/SCIA/PdC/SCIaAgibilità – con o senza atti presupposti - ovvero relativa alla richiesta di Conferenza dei Servizi Preventiva) Inoltre, per facilitarne la compilazione **si sta ipotizzando una autocompilazione della ricevuta da parte del privato all'atto della presentazione della pratica.***

Segue Art.3; riconduce la Scia Edilizia alla disciplina sul procedimento amministrativo (L. n. 241 del 1990 e non più TUE), inserisce nella L.241/90 il **nuovo art. 19bis** che introduce il nuovo principio della **“concentrazione dei regimi amministrativi”** che prevede:

- - la c.d. **SCIA unica**: secondo cui quando per l'esercizio di una attività sia richiesta, oltre alla SCIA del procedimento principale (PER ESEMPIO QUELLA EDILIZIA), altre SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni notifiche, si presenta un'unica SCIA e gli elaborati relativi a queste ultime devono essere trasmesse *“immediatamente”* alle altre amministrazioni competenti per consentire loro entro i 5gg precedenti dalla scadenza del termine massimo per il controllo della Scia principale, di controllare la sussistenza dei requisiti e dei presupposti per l'esercizio dell'attività medesima e di comunicare all'amministrazione che segue il procedimento principale l'esito delle proprie valutazioni.
- **L'obbligatorio ricorso alla conferenza di servizi**, per le attività il cui inizio sia subordinato all'acquisizione di autorizzazioni o altri atti di **assenso** di altri uffici e amministrazioni (quali per esempio la c.d. **SCIA condizionata**). **In tali casi** l'interessato deve presentare la relativa istanza allo SPORTELLO UNICO che dovrà indire la **“conferenza di servizi” entro 5gg lavorativi** dall'inizio del procedimento (disciplinata dagli da **Artt. 14, a 14-quinques L.241/1990** modificati dal **D.lgs. 127 del 30.06.2016**), per acquisire i nulla osta necessari. L'inizio dell'attività resta subordinato al rilascio degli atti medesimi, nell'ambito della conferenza di servizi ed entro i termini certi previste per il suo svolgimento, e alla comunicazione all'interessato dei suoi esiti da parte dello Sportello Unico.

(in ER questa previsione viene **puntualmente disciplinata** dal Progetto di Legge modificativo della LR 15/13 – DGR 221/17- , che introducendo il **nuovo c.5 all'art.4**, ponendo in capo allo **sportello unico** i compiti derivanti dalla disciplina della concentrazione dei regimi amministrativi (art. 19 bis della L. n. 241 del 1990) per ottenimento delle autorizzaz./atti assenso tramite **conferenza dei servizi di cui art.14 L.241/90**, necessari al rilascio PdC, ovvero per l'inizio attività subordinate a SCIA/Cila.

Inoltre Il PdL introduce nella LR 15/13 il **nuovo art.4bis**, che disciplina l' **acquisizione degli atti di assenso** di altre amministrazioni, su **richiesta dell'interessato**, tramite **Conf.Servizi Semplificata** (da svolgersi secondo l'art.14 e seguenti della L.241/90) **prima della presentazione del progetto definitivo**. Nell'ambito della conferenza di servizi, lo Sportello unico non solo acquisisce le autorizzazioni e gli atti di assenso delle altre amministrazioni ma anche **accerta la conformità dell'intervento proposto alla disciplina dell'attività edilizia (controllo di merito istanza).** I **titoli edilizi** saranno presentati **dopo** la comunicazione degli **esiti della conferenza** di servizi e lo **Sportello Unico** dovrà **controllare unicamente la rispondenza** del progetto allegato alla CILA, SCIA o richiesta di PdC presentata alla determinazione conclusiva positiva della conferenza di servizi.

L'art.4bis DISCIPLINA PUNTUALMENTE i contenuti della **documentazione essenziale da allegare** all'istanza di convocazione della Conferenza dei Servizi Semplificata, (individuata anche nella modulistica unificata regionale relativamente al titolo/comunicazione presentata) nonché i **termini perentori di svolgimento della stessa** e i compiti dello Sportello Unico circa il controllo delle istanze/comunicazioni, all'eventuale formazione del titolo per silenzio assenso.

- **Segue Art.3;** introduce alcuni correttivi all'articolo 19,c. 3, relativamente alla disciplina della SCIA ed, in particolare, alla possibilità per l'amministrazione di disporre **la sospensione dell'attività intrapresa a seguito di SCIA in carenza** di requisiti (conformazione delle opere) **nei 30gg dal ricevimento della SCIA**

*LR15/13 art.14 – disciplina SCIA – il PdL accentua la facoltà della PA di chiedere la CONFORMAZIONE alla normativa violata, in luogo del solo potere repressivo prevedendo espressamente al c.8. **“disponendo la sospensione dei lavori per le parti interessate dalla conformazione del progetto”**. e indicando al c. 12. che **Decorso** il termine di trenta giorni dall'avvio procedimento, i provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'intervento e di rimozione degli effetti dannosi nonché quello di conformazione del progetto, POSSONO essere assunti SOLO in presenza delle condizioni previste dall'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990.(NDR; pericolo per la tutela dell'interesse pubblico in materia di ambiente, paesaggio, beni culturali, salute, sicurezza pubblica o difesa nazionale)*

Adeguarsi alla “SCIA 2” entro il 30 giugno 2017

30 giugno 2017: è il termine entro il quale Regioni e Comuni devono adeguarsi alle nuove disposizioni del **D.lgs. 25 novembre 2016 n. 222** c.d. **“SCIA 2”**, in vigore dall’**11 dicembre 2016**. Il decreto apporta diffuse modifiche al D.P.R. 380/2001 “Testo Unico dell’Edilizia” e attraverso **la tabella A** censisce **un numero corposo di interventi edilizi e di adempimenti successivi agli interventi** (complessivamente sono **105 le attività** in elenco) e introduce importanti **semplificazioni in materia edilizia**.

Tra le principali novità:

- il riassetto dei **titoli edilizi** (le Regioni possono estendere a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti in MS)
- l’ampliamento degli **interventi in edilizia libera**
- individuate **nuove attività rientranti nell’ambito della SCIA / Cila**
- la **segnalazione certificata di agibilità** al posto del certificato di conformità edilizia e agibilità
- l’introduzione della **tabella unica nazionale** per stabilire, per ogni **tipologia di intervento, quale sia il titolo abilitativo richiesto**

REGIMI AMMINISTRATIVI dell'ATTIVITÀ EDILIZIA : EDILIZIA LIBERA, CILA, SCIA, PERMESSO DI COSTRUIRE

Con l'entrata in vigore del decreto SCIA 2 cambia in maniera considerevole il testo unico dell'edilizia (DPR 380/2001), secondo il seguente riassetto;

PRIMA delle modifiche

- ✓ Attività libera
- ✓ Comunicazione di inizio attività (CIL)
- ✓ Comunicazione di inizio attività asseverata (CILA)
- ✓ SCIA
- ✓ DIA in alternativa al permesso di costruire
- ✓ Permesso di costruire

DOPO le modifiche

- ✓ Attività libera
- ✓ Comunicazione di inizio attività asseverata (CILA)
- ✓ SCIA
- ✓ SCIA in alternativa al permesso di costruire
- ✓ Permesso di costruire

La CIL rimane la comunicazione residuale per le sole opere temporanee/stagionali di attività edilizia libera

In Emilia Romagna è prevista la sola CILA

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

gli interventi in **edilizia libera**, per i quali non servirà più la comunicazione, [\(sono sostanzialmente quelli già previsti dalla legge regionale dell'E-R.\)](#):

- Manutenzione ordinaria
- Installazione pompe di calore aria – aria di potenza termica <12Kw
- Eliminazione barriere architettoniche (Si rampe No ascensori esterni o alterazione sagoma)
- Opere temporanee attività ricerca nel sottosuolo con carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca idrocarburi e che sino eseguite in aree esterne al centro edificato
- Movimenti di terra pertinenti all'esercizio di attività agricola
- Serre mobili stagionali funzionali attività agricola (No strutture in muratura)
- Opere temporanee da rimuovere al cessare delle necessità entro il termine di 90gg (in questo caso è necessaria solo una comunicazione di avvio dei lavori [\(in ER – 180gg\)](#))
- Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni
- Pannelli solari, fotovoltaici al di fuori zona A
- Aree ludiche senza fini di lucro e elementi di arredo
- Manufatti leggeri in strutture ricettive

CILA

Gli interventi assoggettati a **comunicazione di inizio lavori asseverata** da tecnico abilitato (**CILA**), nuovo **art. 6-bis TUE**, sono in via esemplificativa:

- Manutenzione straordinaria interna alle U.I. (No parti strutturali; no volumetria complessiva; No mutamento d'uso urbanisticamente rilevante; No sagoma e prospetti edificio)
- Frazionamento e accorpamento con variazione superficie delle singole unità immobiliari e carico urbanistico (no volumetria complessiva dell'edificio e mantenimento destinazione originaria)
- Opere temporanee attività ricerca nel sottosuolo con carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca idrocarburi che siano eseguite in aree interne al centro edificato
- Movimenti di terra non pertinenti all'esercizio di attività agricola
- Serre mobili stagionali con strutture in muratura
- **Restauro e risanamento conservativo "leggero"** ossia che non riguardino le parti strutturali dell'edificio

Le modalità di controllo

Si specifica che le Regioni disciplinano le modalità di controllo delle CILA, anche a campione, prevedendo dei sopralluoghi in loco

SCIA

Gli interventi realizzabili mediante **segnalazione certificata di inizio di attività, SCIA**, sono:

- interventi di **manutenzione straordinaria** che interessino le parti **strutturali** degli edifici
- interventi di **restauro e risanamento** conservativo che interessino le parti **strutturali** degli edifici
- gli interventi di ristrutturazione edilizia “leggera”, compresa la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria (fatte salve le innovazioni per adeguamento antisismico) e il ripristino degli edifici crollati o demoliti
- 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 qualora sottoposto a vincolo ex d.lgs. 42/2004 e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire
- Varianti ai permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale (conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso comunque denominati)
-

SCIA alternativa al permesso di costruire

[\(NON PREVISTA in Emilia Romagna – tutti interventi già ricompresi in SCIA\)](#)

Gli interventi realizzabili mediante **SCIA alternativa al permesso di costruire** (ossia la super SCIA al posto della SuperDIA) sono:

- interventi di ristrutturazione ediliz.pesante che implicano **modifiche sostanziali come variazioni alla volumetria e ai prospetti**, cambio di destinazione d'uso degli edifici nei centri storici, cambio di **sagoma degli edifici vincolati**
- interventi di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica **disciplinati da piani attuativi e accordi negoziali** che contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive
- interventi di nuova costruzione che attuano **strumenti urbanistici generali** recanti precise disposizioni plano-volumetriche

Permesso di Costruire

Il **permesso di costruire** è richiesto per i seguenti interventi:

- Interventi di **nuova costruzione** (la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente)
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- interventi pertinenziali qualificati come interventi di nuova costruzione, ovvero comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, ...ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- Interventi ristrutturazione urbanistica

Segnalazione certificata di agibilità

Le norme contenute nel Decreto, modificando l'articolo 24 e abrogando l'articolo 25 del Dpr 380/2001 (Tu edilizia), prevedono l'**eliminazione** del **certificato di agibilità** e la sua **sostituzione** con una **SCIA** a cui poi seguiranno i controlli da effettuarsi con modalità stabilite dalle Regioni e dai Comuni.

Con riferimento alla **procedura prevista per l'agibilità** si evidenzia che: La segnalazione dovrà essere consegnata dal titolare del permesso di costruire o dal soggetto che ha presentato il titolo edilizio, allo sportello unico **entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori** di:

- nuova costruzione
- ricostruzioni o sopraelevazione, totali o parziali;
- interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni di sicurezza, igiene ecc;

Si prevede l'**utilizzo immediato dell'immobile** dalla data di presentazione della SCIA corredata della documentazione, fatto salvo l'obbligo di conformarsi alle eventuali prescrizioni stabilite dalle amministrazioni competenti ad esito delle successive verifiche.

Rimane invariata la **disciplina relativa alla possibilità di usufruire dell' agibilità parziale** (e anche in questo caso si presenterà un SCIA).

Tabella A – allegato dlgs 122/16

Nella **Tabella A allegata al decreto** sono elencati i procedimenti amministrativi ed i titoli abilitativi necessari per l'avvio delle attività nei seguenti settori:

- **attività commerciali e assimilabili:** vi rientrano: commercio su area privata e commercio su area pubblica; somministrazione di alimenti e bevande; strutture ricettive e stabilimenti balneari; spettacoli e intrattenimenti; sale giochi; autorimesse; distributori di carburanti; officine di autoriparazione; acconciatori ed estetisti; panifici; tintolavanderie; arti tipografiche, fotografiche ecc.;
- **edilizia:** la tabella opera una ricognizione degli interventi edilizi, indicando per ciascuno di essi il regime amministrativo di riferimento: permesso di costruire, Cila, Scia e attività libere;
- **ambiente:** sono individuati i procedimenti riguardanti l'Aia (autorizzazione integrata ambientale), la Via (valutazione di impatto ambientale), l'Aua (autorizzazione unica ambientale); le emissioni in atmosfera, la gestione dei rifiuti, l'inquinamento acustico, gli scarichi idrici, le dighe ecc.

I titoli abilitativi sono i seguenti:

- la **segnalazione certificata di inizio attività (Scia)**;
- l'**autorizzazione espressa**;
- il **silenzio-assenso**;
- la **comunicazione**.

Articolazione del regime giuridico per ciascuno titolo edilizio:

- **Comunicazione**

Laddove nella tabella è previsto il regime della comunicazione, essa (eventualmente corredata delle necessarie asseverazioni o certificazioni richieste dalla legge) produce effetto dal momento della presentazione alla Pa interessata o allo Sportello Unico.

(in ER è prevista la possibilità per le CILA con atti presupposti la possibilità di avvalersi dell'art.19-19 bis L.241/90 come per le SCIA)

• Scia

Il regime della Scia si articola in tre diverse varianti:

1. **Scia:** ai sensi dell'art. 19 della **legge n. 241 del 1990**, l'attività può essere iniziata immediatamente; entro 60 giorni (30 in materia edilizia) la Pa effettua i controlli sulla sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti per lo svolgimento dell'attività; quando sia accertata la carenza di tali requisiti, la Pa può vietare la prosecuzione dell'attività o chiedere all'interessato di conformare l'attività alla normativa vigente;
2. **Scia unica:** si applica l'art. 19-bis, comma 2, della Legge n. 241/1990. Quando per lo svolgimento di un'attività soggetta a Scia è sono necessarie altre Scia o comunicazioni e notifiche, l'interessato presenta un'unica Scia allo Sportello Unico del Comune, il quale la trasmette immediatamente alle altre amministrazioni interessate per i controlli di loro competenza. Se entro 60 giorni (30 in materia edilizia) si accerta la carenza dei requisiti, la Pa può vietare la prosecuzione dell'attività o chiedere all'interessato di conformare l'attività alla normativa vigente.
3. **Scia condizionata** (art. 19-bis, comma 3, della Legge n. 241/1990): quando la Scia è subordinata all'acquisizione di autorizzazioni o atti di assenso comunque denominati, l'interessato presenta l'istanza allo Sportello Unico contestualmente alla Scia. Entro 5 giorni è convocata la Conferenza di servizi. L'avvio delle attività è subordinato al rilascio delle autorizzazioni, che viene comunicato dallo Sportello Unico all'interessato.

NOTE:

Per le attività soggette a Scia, il termine di **18 mesi** entro il quale **può essere disposto l'annullamento** d'ufficio (art. 21-nonies, comma 1, legge n. 241/1990), **decorre dalla data di scadenza del termine** previsto dalla legge per l'esercizio del potere ordinario di verifica da parte dell'amministrazione competente.

Resta fermo quanto stabilito dall'articolo 21, comma 1, della legge n. 241 del 1990: **"in caso di dichiarazioni mendaci o di false attestazioni non è ammessa la conformazione dell'attività** e dei suoi effetti a legge o la sanatoria prevista dagli articoli medesimi ed il dichiarante è punito con la sanzione prevista dall'articolo 483 del codice penale, salvo che il fatto costituisca più grave reato".

Autorizzazione

Quando la tabella indica l'autorizzazione, è necessario un provvedimento espresso, salvi i casi in cui è previsto il **silenzio-assenso** ai sensi dell'art. 20 della Legge n. 241/1990.

Se per lo svolgimento dell'attività è necessario acquisire ulteriori atti di assenso, si applicano le norme in tema di Conferenza di servizi (artt. 14 e ss. Legge n. 241/1990).

Entro 5 giorni è convocata la Conferenza di servizi per acquisire le autorizzazioni, il cui rilascio è comunicato dallo Sportello Unico all'interessato.

Quando la tabella indica l'autorizzazione più la Scia, la Scia unica o la comunicazione, alla domanda di autorizzazione è possibile allegare una semplice Scia, una Scia unica o una Comunicazione per le attività che lo prevedono.

In materia di commercio, i Comuni, d'intesa con le Regioni e sentite le Soprintendenze e le associazioni di categoria, potranno delimitare zone o aree di valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico in cui è vietato o subordinato ad autorizzazione espressa l'esercizio di una o più attività commerciali, individuate con riferimento al tipo o alla categoria merceologica, in quanto non compatibile con le esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale.

Con Circ.Regionale pg_2016_771180 del 16.12.2016 il legislatore indica;

*“In merito al necessario adeguamento della modulistica edilizia, si ritiene di procedere con un **unico provvedimento al completo aggiornamento della stessa per adeguarla, sia al decreto SCIA 1, che al decreto SCIA 2 che alla normativa sulla conferenza di servizi da essi richiamata. tale aggiornamento della modulistica sarà l'occasione per adeguare la stessa anche alle nuove disposizioni legislative regionali in tema di legalità e alle innovazioni della normativa tecnica, tra cui quella sull'efficienza energetica degli edifici.”***

*Pertanto in ER con l'approvazione in Assemblea Legislativa della DGR 221/17 emendata, **dal 20.06.2017 sarà attuativa la modifica delle LR 15/13 e 23/04** in recepimento dei Dlgs 126-127-222/2016 e **i comuni avranno 10gg di tempo per inserire nei loro siti telematici la Modulistica unificata regionale.***

ULTERIORI DECRETI PREVISTI

GLOSSARIO UNICO DELLE OPERE EDILIZIE - ART. 1, C. 2, D.LGS. 222/2016.

9 febbraio 2017: è il termine entro il quale è prevista l'emanazione del **Glossario Unico** che dovrà essere approvato con Decreto Interministeriale previa intesa in Conferenza Unificata. Il glossario deve contenere **l'elenco delle principali opere edilizie**, con l'individuazione delle categorie di intervento a cui le stesse appartengono e del regime giuridico a cui sono sottoposte

REQUISITI IGIENICO-SANITARI DEGLI EDIFICI

11 marzo 2017: è il termine entro il quale è prevista l'emanazione di un Decreto del Ministro della salute, previa intesa in Conferenza unificata, che dovrà definire i **requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici**. **L'art. 20, comma 1-bis** introdotto nel TUE dal **D.lgs. 222/2016** è la norma che **dispone tale adempimento**, in raccordo con **l'eliminazione del parere dell'azienda sanitaria locale (ASL) per interventi edilizi**, anche ove comportante valutazioni tecnico-discrezionali; l'asseverazione del professionista dichiara il rispetto normativo.

*Nella nostra Regione **la DGR 193/14** ha già eliminato il parere ASL per opere **NON RIGUARDANTI ATTIVITA' PRODUTTIVE** con impatti significativi sull'ambiente.*

EMILIA ROMAGNA

*PROGETTO DI LEGGE - DGR 221/17 - e modifiche alla **LR 23/04** sulla “vigilanza e il controllo dell’attività edilizia” relativamente allo STATO DI FATTO “LEGITTIMATO” DEGLI IMMOBILI*

***art. 19 bis**; il PdL contiene modifiche sulla **tolleranza costruttiva**.*

*Il **comma 1** chiarisce che la tolleranza comprende le variazioni fino al 2% della misura dell’altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari, escludendo dalla nozione di tolleranza le altre dimensioni delle unità immobiliari.*

*Il **comma 2** inserisce **altri tipi di difformità** dal progetto autorizzato che costituiscono tolleranza costruttiva, **non rappresentando violazioni edilizie**, come le irregolarità geometriche di scarsa rilevanza, **gli errori di rappresentazione progettuale delle opere**, la diversa collocazione degli impianti e delle opere/ **pareti interne eseguite nel corso di interventi abilitati** e purchè non pregiudichino l’agibilità rilasciata, non implicino aumenti superiori al 2% rispetto al C.1, non comportino la violazione della normativa edilizia ed urbanistica, della pianificazione urbanistica, della normativa tecnica e dei vincoli territoriali gravanti sull’immobile.*

*Il **comma 3** dà applicazione **al principio della tutela dell’affidamento dei privati**, quando è **originato da un comportamento della pubblica amministrazione** dal quale l’interessato possa desumere la ragionevole convinzione della regolarità della propria posizione giuridica. Viene quindi previsto che **sono da considerare tolleranze costruttive le difformità parziali**, eseguite nel corso di lavori regolarmente abilitati, **che seppur accertate dal Comune, non siano state contestate come abusive o non siano state considerate preclusive del rilascio dell’agibilità**.*

*La norma evidenzia che, in tali ipotesi, il comune può provvedere **all’annullamento dell’atto** da cui è derivato tale affidamento, **solo se** ricorrano i presupposti previsti dall’**art. 21-nonies della L. 241 del 1990***

Queste due ipotesi di tolleranze devono essere dichiarate nei modelli per la presentazione delle pratiche edilizie e rappresentate con appositi elaborati grafici.