

CONFERENZA UNIFICATA
DEL ... 29 SET ...



**CONFERENZA UNIFICATA
29 settembre 2016**

Punto 1) all'ordine del giorno

***INTESA SULLO SCHEMA DI DECRETO LEGISLATIVO IN MATERIA DI
INDIVIDUAZIONE DI PROCEDIMENTI OGGETTO DI AUTORIZZAZIONE,
SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA), SILENZIO ASSENSO E
COMUNICAZIONE E DEFINIZIONE DEI REGIMI AMMINISTRATIVI APPLICABILI A
DETERMINATE ATTIVITÀ E PROCEDIMENTI***

Premessa

L'ANCI esprime apprezzamento per lo schema di decreto in oggetto, con cui viene completata l'attuazione delle delega contenuta nell'articolo 5 della legge n. 124/2015, a seguito della già avvenuta adozione del decreto legislativo 30 giugno 2016, n. 126, pubblicato in G.U. 13 luglio 2016, n. 162 (Attuazione della delega in materia di segnalazione certificata di inizio attività cd SCIA 1), procedendosi alla prevista, puntuale individuazione, di quali procedimenti siano oggetto di SCIA, o di silenzio assenso, o di autorizzazione espressa, o di comunicazione preventiva, attraverso la loro elencazione nella Tabella A.

Si ritiene in fatti che la mappatura così effettuata abbia il merito di fornire un quadro di regole chiare, organiche e di immediata comprensione sia per i privati operatori che per le pubbliche amministrazioni chiamate ai relativi adempimenti, contribuendo così a dare certezza ai rapporti giuridici.

Particolarmente apprezzabile l'innovativa tecnica normativa utilizzata, che elenca nella Tabella, per ciascun tipo di Attività (distinte in macrosezioni "Attività commerciali e

assimilabili”, “Edilizia” e “Ambiente”): a) il regime amministrativo applicabile (declinato, quanto alle attività commerciali, in relazione alle varie vicende aziendali: apertura, sub ingresso, trasferimento, cessazione), b) la concentrazione degli eventuali plurimi regimi amministrativi, e c) i relativi riferimenti normativi.

Si ritiene che l’individuazione puntuale di quali procedimenti siano soggetti a quali diversi regimi amministrativi risponde in modo efficace al principio di delega finalizzato alla trasparenza e alla maggiore comprensione da parte di cittadini e imprese degli adempimenti dovuti per l’esercizio delle attività private e delle relative procedure.

Tutto ciò premesso in via generale, l’Associazione vuole fornire un primo contributo su alcuni punti di maggior rilievo e criticità, in particolare su attività commerciali e, soprattutto, sull’edilizia che rappresenta la parte più rilevante delle innovazioni introdotte.

1. Commercio

Si ritiene pienamente coerente e compatibile con i principi generali dell’ordinamento nazionale e comunitario in materia di libertà di apertura di esercizi commerciali e di libera prestazione di servizi e di stabilimento, la disposizione (articolo 1 comma 3) che consente al “Comune, d’intesa con la regione e sentito il soprintendente, di individuare, con apposite deliberazioni, zone o aree aventi particolare valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico in cui è vietato o subordinato ad autorizzazione l’esercizio di tutte le attività di cui allo schema di decreto in esame” . Se ne condivide – come peraltro fa anche il Consiglio di Stato - la finalità espressa nella relazione illustrativa che è quella di evitare che la valenza generale del censimento riportato nella tabella, prevalga sugli interessi prioritari costituzionalmente garantiti, quali il patrimonio artistico e culturale delle Città. Ciò peraltro in conformità a quanto affermato dalla giurisprudenza costituzionale (vedi da ultimo sentenza n. 140/2015).

In materia di semplificazioni delle attività commerciali, l’art. 5 modifica l’art. 26, comma 5, del d.lgs. 114/98, in materia di comunicazione al Comune della cessazione dell’attività relativamente agli esercizi di vicinato, delle medie e delle grandi strutture di

vendita, alla lettere b), recita: *“La cessazione dell’attività (.) non è soggetta ad alcuna comunicazione.”* In tale ambito, per la parte delle funzioni camerali che riguardano la tenuta dei registri delle imprese e che richiama necessariamente l’interoperabilità con lo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP), punto unico di accesso tra la PA e il cittadino, si propone un emendamento che abbia la finalità di superare la prevista soppressione della comunicazione al comune:

“I SUAP hanno accesso consultivo senza oneri aggiuntivi al fascicolo elettronico di impresa per lo svolgimento delle attività di controllo di propria competenza.”

Inoltre alla **Tabella A** sezione I, si suggerisce di:

1. prevedere ai punti 34 e 38 la concessione previa istanza per il commercio su area pubblica adibita a posteggio (di tipo A);
2. di espungere dal commercio su area pubblica in forma itinerante (di tipo B) previsto al punto 36, il riferimento alla concessione.

2. Edilizia

Ad un attento esame, l’intervento di riordino e coordinamento delle disposizioni contenute nel DPR 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), risulta meritevole ma in alcune parti parziale, lasciando irrisolte alcune problematiche interpretative e applicative conseguenti o correlate alle riforme ‘emergenziali’ degli ultimi anni. Si ritiene quindi sia questa l’occasione per completare il lavoro, così da restituire al Testo Unico un adeguato livello di organicità, esigenza primaria e presupposto imprescindibile di qualsiasi operazione di semplificazione amministrativa.

Al contempo la declinazione in campo edilizio delle più recenti riforme introdotte nella Legge 241/1990 con i d.lgs. nn. 126 e 127 del 2016 necessita di attente verifiche preliminari di natura tecnica e amministrativa. In altri termini, il ricorso sistematico alla conferenza di servizi e l’applicazione dei principi di *“concentrazione dei regimi amministrativi”* al permesso di costruire, alla SCIA edilizia e alla CILA - per quanto condivisibili nelle loro finalità – rappresentano soluzioni destinate a rivelarsi purtroppo



inefficaci laddove concepite come automatismi obbligatori. Si ritiene cioè che l'applicazione di tali istituti e modelli procedimentali alla materia edilizia non può essere aprioristicamente estesa in modo indifferenziato, ma deve essere adeguatamente calibrata (anche mediante simulazioni applicative delle varie casistiche, che presentano profili e implicazioni tecniche del tutto differenti tra loro) per evitare che iter procedimentali più rapidi e sicuri, finiscano invece paradossalmente per penalizzare il soggetto proponente.

Le annotazioni, segnalazioni e proposte di emendamenti che seguono, intendono pertanto offrire un contributo concreto per la migliore definizione, sotto il profilo tecnico-giuridico, dei contenuti del provvedimento in esame, anche al fine di mettere a punto le soluzioni procedimentali più razionali ed efficaci per il raggiungimento degli auspicati obiettivi di snellimento degli adempimenti amministrativi in materia edilizia.



Testo del decreto

art.	rubrica	note di commento / segnalazioni / emendamenti
1	Oggetto	<p><u>comma 2</u></p> <p><i>"(...) Fino all'adozione del glossario unico, le pubbliche amministrazioni, a integrazione delle informazioni di cui all'articolo 2 del decreto legislativo adottato in attuazione dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124, pubblicano sul proprio sito un glossario che consenta l'immediata individuazione della caratteristica tipologica dell'intervento e del conseguente regime giuridico, indicando altresì il corredo documentale necessario. Il glossario individua il titolo giuridico necessario per ciascun tipo di intervento, anche in relazione a parametri oggettivi di rilevanza. (...)"</i></p> <p>Se da un lato può rivelarsi utile - anche se di non facile realizzazione, per i complessi profili tecnico-giuridici correlati - la definizione di un "glossario unico" statale in materia edilizia, finalizzato a garantire una maggiore omogeneità interpretativa e applicativa della disciplina edilizia in tutto il territorio nazionale, desta perplessità la previsione di una sorta di "glossario locale temporaneo" da adottarsi da parte delle singole amministrazioni comunali. Questa previsione (assai gravosa in termini di costi e di tempi di elaborazione, soprattutto per i comuni più piccoli, che dovrebbero necessariamente ricorrere a professionalità esterne per predisporre il documento), se concretamente posta in essere (il che appare peraltro irrealistico, anche in considerazione dei termini temporali ipotizzati) può verosimilmente produrre <u>effetti del tutto contrari a quelli desiderati</u>, moltiplicando esponenzialmente le divergenze interpretative basate su prassi locali consolidate. Il successivo sopravvenire del glossario statale creerebbe poi ulteriore confusione e contenzioso (non solo amministrativo, ma anche civile e penale), per tutti i profili che risultassero divergenti dal glossario locale applicato <i>medio tempore</i>.</p> <p><u>Si tratta in sostanza di una previsione destinata - per ovvi motivi - a restare largamente disattesa e pertanto se ne propone la soppressione.</u></p> <p>Relativamente alla programmata definizione del 'glossario unico' statale si ritiene imprescindibile l'apporto professionale di esperti comunali in materia edilizia, ed al riguardo ANCI manifesta sin d'ora la propria disponibilità a collaborare con il Ministero competente e con le rappresentanze regionali. Preme comunque evidenziare che la tempistica prevista per l'elaborazione e promulgazione del documento (90 giorni dall'entrata in vigore del decreto in esame) appare obiettivamente troppo limitata per un atto di tale complessità e delicatezza.</p> <p><i>"(...) Le amministrazioni procedenti forniscono gratuitamente la necessaria attività di consulenza preistruttoria all'interessato, fatto salvo il pagamento dei soli diritti di segreteria previsti dalla legge."</i></p> <p>Il periodo conclusivo del comma, così formulato, produce incertezza interpretativa: se per un verso il richiamo alle attività di "consulenza preistruttoria" da parte della pubblica amministrazione può essere condiviso (del resto ciò avviene quotidianamente in tutti gli uffici comunali dell'edilizia), per altro verso il "pagamento dei diritti di segreteria" fa pensare ad una sorta di consulenza 'strutturata', conseguente alla presentazione di formale richiesta e soggetta al pagamento di una somma per diritti di segreteria (aggiuntiva a quella della successiva pratica edilizia?), ipotesi che appare inopportuna e in concreto difficilmente gestibile.</p> <p>La formulazione "amministrazioni procedenti" appare inoltre contraddittoria, in quanto lascia supporre l'avvenuta presentazione di un'istanza di permesso di costruire, o di una SCIA, o di una CILA, il che non può essere, dal momento che trattasi di una consulenza "preistruttoria".</p> <p>Si propone quindi di riformulare il periodo conclusivo del comma come segue:</p> <p><i>"(...) Le amministrazioni competenti forniscono gratuitamente la necessaria attività di informazione e consulenza preistruttoria all'interessato."</i></p>



2	Regimi amministrativi delle attività private	<p><u>comma 2</u></p> <p><i>"Le attività non elencate [nella tabella A, n.d.r.], anche in ragione della loro specificità territoriale, ma riconducibili a quelle elencate, possono essere ricondotte dalle amministrazioni a quelle corrispondenti elencate, dando pubblicità sul proprio sito istituzionale."</i></p> <p>Al riguardo - per prevenire errori e/o divergenze interpretative tra comuni con identiche 'specificità territoriali' - sarebbe opportuno prevedere quantomeno un vaglio preventivo da parte della Regione.</p> <hr/> <p><u>comma 4</u></p> <p><i>"Per lo svolgimento delle attività per le quali la tabella A indica il regime amministrativo della Scia si applica il regime di cui all'articolo 19 della legge n. 241 del 1990. Ove la tabella indica il regime amministrativo della Scia unica, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 19-bis, comma 2, della stessa legge n. 241 del 1990. Alla comunicazione non devono essere allegati documenti, salvo quanto previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)" con riferimento alla Comunicazione inizio lavori asseverata (Cila)."</i></p> <p>Il secondo periodo del comma - riferito alla <u>comunicazione</u> e non alla SCIA - trova più pertinente collocazione nel successivo comma 5.</p> <hr/> <p><u>comma 5</u></p> <p><i>"5. Per lo svolgimento delle attività per le quali la tabella A indica il regime amministrativo della comunicazione, l'attività può essere svolta dopo la ricezione della comunicazione dal parte dell'amministrazione."</i></p> <p>Per maggiore chiarezza interpretativa si propone di inserire in coda a questo comma il secondo periodo del comma 4, riferito al regime della <u>comunicazione</u> (vedi sopra).</p> <hr/> <p><u>comma 6</u></p> <p>In questo comma viene indicata la modalità di aggiornamento della tabella A. Sarebbe utile esplicitare la prevalenza automatica dei contenuti statali 'aggiornati' sulle eventuali elaborazioni locali contrastanti definite nel frattempo ai sensi del comma 2.</p>
---	--	--



Modifiche al DPR 380/2001

art.	rubrica	note di commento / segnalazioni / emendamenti
3	Definizioni degli interventi edilizi	<p>L'intervento di razionalizzazione e riordino operato dal provvedimento in esame postula necessariamente alcuni ritocchi al testo dell'art. 3.</p> <p><u>comma 1, lett. b) - (manutenzione straordinaria)</u></p> <p>L'indicazione contenuta nella voce n. 2 della Tabella A (<u>divieto di modifica della sagoma negli interventi di manutenzione straordinaria</u>) è certamente corretta e condivisibile. Per eliminare ogni incertezza interpretativa è necessario quindi integrare la definizione della categoria di intervento come segue:</p> <p><i>"b) "interventi di manutenzione straordinaria", 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 la volumetria complessiva <u>e la sagoma</u> degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva <u>e la sagoma</u> degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso."</i></p> <p><u>comma 1, lett. d) - (ristrutturazione edilizia)</u></p> <p>Nella definizione della categoria edilizia permane - solo in caso di demolizione e ricostruzione - una sorta di 'premio di volumetria' per le "innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica". Tale disposizione aveva un senso quando la categoria comprendeva soltanto ipotesi di 'fedelissima' ricostruzione ("successiva fedele ricostruzione di un fabbricato <u>identico</u> quanto a sagoma, area di sedime e caratteristiche dei materiali a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica"), mentre risulta oggi del tutto immotivato in quanto una ricostruzione 'infedele' a parità di volume deve necessariamente rispettare in toto (senza premialità alcuna) le prescrizioni antisismiche.</p> <p>Alla luce della recente soppressione del riferimento all'identità di sagoma, anche il riferimento alla "stessa volumetria" appare da rimodulare, diversamente una ricostruzione con volumetria inferiore a quella preesistente non potrebbe rientrare nella nozione di ristrutturazione edilizia.</p> <p>Si propone quindi di affinare la definizione della categoria edilizia come segue:</p> <p><i>"d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione <u>dell'organismo edilizio con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica con volumetria non superiore a quella preesistente (...)</u>;"</i></p> <p><u>comma 1, lett. e.6) - (interventi pertinenziali)</u></p> <p>Appare inopportuna (oltreché di dubbia legittimità, per i correlati profili relativi alla rilevanza penale degli interventi edilizi) la perdurante facoltà concessa alle NTA degli strumenti urbanistici comunali di elevare al rango di 'nuova costruzione' la realizzazione di manufatti minori di natura pertinenziale, ove ricadenti in particolari porzioni 'pregiate' del territorio. Nel quadro del complessivo riordino delle disposizioni riferite agli interventi edilizi se ne propone pertanto l'eliminazione, come di seguito indicato:</p> <p><i>"e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:</i></p> <p>(...)</p>

		<p>(...)</p> <p>e.6) gli interventi pertinenziali che lo norme tecnico degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale <u>di riferimento.</u>"</p>
5	Sportello unico per l'edilizia	<p><u>comma 1-ter</u> - eliminare il riferimento alle "denunce"</p> <p><u>comma 2</u></p> <p><u>lett. a)</u> - sostituire il riferimento alla DIA con la SCIA ed aggiornare il riferimento relativo alla tutela dei beni culturali (non più D.Lgs. 490/99 ma D.Lgs. 42/2004)¹;</p> <p><u>lett. e)</u> - inserire "segnalazione" in luogo di "denuncia"²</p>
6	Attività edilizia libera	<p><u>comma 1, lett. a)</u> - senza mettere in discussione la piena liberalizzazione degli "interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW", si rileva che tale fattispecie è riconducibile solo in limitati casi alla categoria della 'manutenzione ordinaria' (che comprende solo le opere "necessarie ad <u>integrare</u> o <u>mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti</u>"), mentre di norma si tratta di senza alcun dubbio di interventi di 'manutenzione straordinaria' (opere e modifiche necessarie "per <u>realizzare</u>" oltre che per "<u>integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici</u>"), come tali soggetti a CILA ai sensi dell'art. 6-bis.</p> <p>L'incongruenza con le definizioni contenute nell'art. 3 - costituenti, come è noto, norma di principio tassativa - è peraltro facilmente risolvibile collocando la fattispecie <u>in una separata lettera a-bis) dello stesso comma 1</u>, così da garantire la liberalizzazione sia in caso di integrazione di impianti già esistenti che in caso di installazione di nuovi impianti.</p> <p><u>comma 1, lett. e-bis)</u> - pur condividendo l'esigenza di semplificazione sottesa all'intero provvedimento in esame, questa fattispecie, prima soggetta a (semplice) comunicazione, verrebbe privata di un riferimento temporale iniziale certo (data di installazione del manufatto temporaneo destinato a permanere non più di 90 giorni), il che può determinare problematiche non indifferenti nell'attività ordinaria di accertamento e repressione degli abusi edilizi.</p> <p>Da valutare l'opportunità di assoggettare questa fattispecie a CILA.</p> <p><u>comma 6, lett. a)</u></p> <p>E' opportuno specificare che l'eventuale ulteriore liberalizzazione operata con legge regionale <u>non può riguardare interventi penalmente rilevanti</u>, ordinariamente soggetti a permesso di costruire ex art. 10, comma 1.</p> <p>In altri termini l'eventuale ulteriore liberalizzazione regionale può attingere solo alle fattispecie regolate dagli artt. 6-bis e 22.</p> <p>La facoltà di introdurre semplificazioni procedurali per interventi soggetti a permesso di costruire - in applicazione di quanto previsto dall'art. 22, comma 4 (vedi) - è riservata all'istituto della SCIA, "ferme le sanzioni penali previste all'art. 44".</p>

¹ si segnala che nel DPR 380/2001 tale riferimento - ormai superato - è ancora presente agli artt. 1 (comma 2), 3 (comma 2), 9 (comma 1), 14 (comma 1), 22 (comma 6), 27 (comma 2) e 33 (comma 3).

² si segnala che il termine "denuncia", in luogo di "segnalazione certificata", è ancora presente nel DPR 380/2001 anche agli artt. 29 (rubrica) e 37 (rubrica).

6bis	Interventi subordinati a CILA	<p><u>comma 1</u></p> <p>Come espressamente specificato all'art. 6, comma 2, del DPR 380, nel testo attualmente vigente, <u>la comunicazione asseverata (CILA) non costituisce atto abilitativo bensì adempimento amministrativo obbligatorio per l'esecuzione di interventi (comunque) liberalizzati</u>. Diversamente non ci sarebbe alcuna differenza sostanziale con la SCIA e non si giustificerebbe la differenziazione dei regimi amministrativi.</p> <p>La natura 'formale' e non abilitativa della CILA trova del resto conferma nella (condivisibile) assenza nel testo del DPR 380 di qualsiasi atto abilitativo <i>ex post</i> (sanatoria) per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla CILA inizialmente presentata.</p> <p>Nello spostamento della fattispecie in un separato articolo (6-bis) - soluzione che rende indubbiamente più chiari i differenti regimi amministrativi delle attività edilizie liberalizzate - si è purtroppo perduta questa specificazione di rilevanza sostanziale, della quale si rende indubbiamente necessario il recupero:</p> <p><i><u>"1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le esecuti nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, 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, igienico-sanitarie, 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, sono realizzabili senza alcun titolo abilitativo, fermo restando l'obbligo di previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente.</u></i></p> <hr/> <p><u>comma 4, lett. a)</u> - è opportuno specificare che l'eventuale ulteriore liberalizzazione operata con legge regionale non può riguardare interventi penalmente rilevanti, ordinariamente soggetti a permesso di costruire ex art. 10, comma 1.</p> <p>In altri termini l'estensione regionale del regime amministrativo della CILA può attingere solo alle fattispecie regolate dall'art. 22.</p> <p>La facoltà di introdurre semplificazioni procedurali per interventi soggetti a permesso di costruire - in applicazione di quanto previsto dall'art. 22, comma 4 (vedi) - è riservata all'istituto della SCIA, "ferme le sanzioni penali previste all'art. 44".</p> <p>Da valutare anche l'opportunità di inserire alla lettera a) l'inciso "ferme restando le attività di edilizia libera di cui all'art. 6", laddove si intenda espressamente impedire alle Regioni di assoggettare a CILA una o più delle fattispecie totalmente liberalizzate ivi indicate.</p> <hr/> <p><u>comma 3</u></p> <p>In questo comma viene reiterata la formulazione (alquanto ambigua) relativa all'<u>accatastamento</u> - già presente nell'art. 6, comma 5 - che ha destato fin qui molte incertezze interpretative e giustificate critiche sia da parte dei professionisti che da parte delle amministrazioni comunali.</p> <p>Se ne propone quindi la correzione, come segue:</p> <p><i>"3. La comunicazione di inizio dei lavori, laddove integrata con la comunicazione di fine dei lavori, è valida anche ai fini di cui all'articolo 17, primo comma, lettera b), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249. Contestualmente alla comunicazione di fine dei lavori il progettista o un tecnico abilitato presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento."</i></p>
------	-------------------------------	--

10	Interventi subordinati a permesso di costruire	<p><u>comma 1</u></p> <p>L'intervento di razionalizzazione e riordino operato dal provvedimento in esame <u>non può prescindere dal superamento di una palese incongruenza che permane nella lettera c) del comma 1, ossia la modifica dei prospetti come fattore qualificante di una ristrutturazione edilizia c.d. 'pesante'.</u></p> <p>Il permanere di questa limitazione - di per sé poco comprensibile (una modifica di prospetto, se di entità limitata e di carattere puntuale, non è affatto incompatibile con la categoria della manutenzione straordinaria, né può essere certo esclusa in assoluto dagli interventi di restauro e risanamento conservativo) - risulta ormai incomprensibile alla luce dell'intervenuta eliminazione, pressoché totale, del vincolo di identità di sagoma come elemento qualificante della ristrutturazione edilizia 'pesante'.</p> <p>E' di tutta evidenza come un intervento di ristrutturazione edilizia 'ricostruttiva' comportante la demolizione di un edificio e la sua ricostruzione <u>con diversa sagoma</u> non può che determinare (salvo casi rarissimi, in concreto statisticamente irrilevanti) <u>anche la modifica dei prospetti.</u></p> <p>L'ipotesi di considerare 'leggera' la ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'infedele' - come si desume dalla Tabella A Sezione II^A - è quindi priva di fondamento tecnico (senza contare il paradosso di una ristrutturazione conservativa 'pesante' per la sola modifica di un prospetto, a fronte della demolizione e ricostruzione di un intero edificio considerata in ipotesi 'leggera'), a meno di non <u>eliminare</u> - come di seguito proposto - <u>il riferimento alle modifiche dei prospetti.</u></p> <p>Inoltre l'attribuzione di rilevanza penale ad interventi di ristrutturazione edilizia che modifichino la sagoma <u>solo per immobili sottoposti a vincoli</u> appare palesemente un controsenso, in quanto riferibile solo ad ipotesi di ristrutturazione edilizia 'conservativa' (la ristrutturazione edilizia 'ricostruttiva' non può modificare la sagoma di immobili sottoposti a vincoli): ne consegue l'illogico l'assoggettamento a permesso di costruire di banalissimi interventi di ristrutturazione 'conservativa' di unità immobiliari esistenti, a fronte della <u>ancor più illogica riconduzione al repertorio degli interventi 'minori' soggetti a SCIA di rilevantissimi interventi di demolizione e ricostruzione di interi fabbricati, potenzialmente comprensivi di mutamento della destinazione d'uso (fuori delle zone 'A') di incremento del numero di unità immobiliari, di aumento delle superfici utili</u> (indubbio che in questo caso ci si trovi di fronte a interventi di "trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio" da assoggettarsi a <u>permesso di costruire</u> come specifica espressamente l'incipit del comma 1.</p> <p>E' evidente che tutto ciò necessita di <u>urgenti correttivi</u>. Al riguardo si propone la seguente riformulazione della lettera c) del comma 1:</p> <p><i>"1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:</i></p> <p>(...)</p> <p><i>c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva <u>o della sagoma</u> degli edifici e dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni."</i></p> <p>Dalla modifica proposta (se auspicabilmente recepita) consegue uno schema concettuale assai più chiaro e lineare, ossia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sono da considerarsi '<u>pesanti</u>' gli interventi di ristrutturazione edilizia <u>conservativa</u> con almeno uno dei tre requisiti 'rilevanti' sopra specificati (modifiche della volumetria complessiva, modificazione della sagoma, mutamento di destinazione d'uso in zona A); - sono altresì da considerarsi '<u>pesanti</u>' gli interventi di ristrutturazione edilizia <u>ricostruttiva</u>, ove comportanti modificazione della sagoma e/o mutamento della destinazione d'uso in zona A (NB: la ristrutturazione edilizia 'ricostruttiva' presuppone sempre la realizzazione della "stessa volumetria" del manufatto preesistente) - sono da considerarsi '<u>leggere</u>' tutte le altre casistiche di interventi di ristrutturazione edilizia, sia <u>conservativa</u> che <u>ricostruttiva</u>.
----	--	---

A handwritten signature in black ink is present in the bottom right corner of the page. Above the signature, there is a faint circular stamp containing the word 'RES'.

		<p><u>E' bene precisare che il recupero delle modifiche di sagoma come fattore qualificante degli interventi di ristrutturazione edilizia 'pesante' su qualsiasi tipologia di immobile non esclude affatto la possibilità di assoggettare tali interventi di ristrutturazione a SCIA alternativa al permesso di costruire (si veda il nuovo comma 01 dell'art. 23), né confligge con la specificazione contenuta nell'art. 3, comma 1, lett. d), secondo la quale nelle (sole) aree vincolate gli interventi di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma non possono essere ricondotti alla categoria della ristrutturazione edilizia.</u></p> <p><u>comma 2</u></p> <p>Alla luce delle liberalizzazioni introdotte negli ultimi anni per le attività d'impresa (art. 6, comma 2, lett. e-bis, nel testo attualmente vigente), delle modifiche di recente intervenute nella disciplina che regola i mutamenti di destinazione d'uso (il nuovo art. 23-ter introdotto dalla Legge n. 164/2014) e delle ulteriori novità previste dal provvedimento in esame (si veda in particolare la nuova formulazione dell'art. 22, comma 1), quanto previsto dal comma di cui trattasi ("2. <i>Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività.</i>") appare in larga misura superato, in particolare per quanto riguarda l'ipotetico assoggettamento a permesso di costruire.</p> <p>Se ne propone quindi l'<u>abrogazione</u>, a fronte dell'integrazione proposta all'art. 22 (nuovo comma 4-bis / vedi).</p>
17	Riduzione o esonero dal contributo di costruzione	<p><u>comma 3</u></p> <p>Per i casi di ampliamento di edifici unifamiliari, al fine di eliminare i perduranti dubbi interpretativi, è opportuno specificare <i>"in misura non superiore al 20% del volume legittimamente esistente".</i></p> <p><u>comma 4</u></p> <p>L'estensione degli interventi di <u>manutenzione straordinaria</u> anche ad interventi <i>"consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari"</i>, disposta dalla Legge 164/2014, <u>ha di fatto reso gratuita anche questa fattispecie di interventi 'manutentivi', indipendentemente dal loro assoggettamento a SCIA (in caso di interessamento di parti strutturali) o a CILA (negli altri casi).</u> Va rilevato tra l'altro che mai da un frazionamento o da un accorpamento 'manutentivo' può derivare un aumento della superficie calpestabile totale. Il comma di cui trattasi deve essere pertanto riportato alla sua formulazione originaria:</p> <p><i>"4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile."</i></p>
20	Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	<p>Il procedimento di cui trattasi - in larga misura ridefinito dal recente d.lgs. 127/2016 - è basato sul <u>ricorso sistematico alla conferenza di servizi (in genere 'semplificata')</u> ogni volta che si renda necessario acquisire atti di assenso di altre amministrazioni.</p> <p>Tale modello procedimentale - seppur apprezzabilmente finalizzato al superamento di eventuali inerzie, ritardi, o pronunciamenti ambigui dei vari soggetti coinvolti nell'iter, anche grazie al silenzio-assenso - desta perplessità sulla sua reale efficacia, soprattutto a causa del previsto invio dell'istanza di permesso alle altre amministrazioni <i>"entro cinque giorni (...) dal ricevimento della domanda"</i> (art. 14-bis, legge 241/1990).</p> <p>In una fase così prematura dell'attività istruttoria l'amministrazione procedente - ammesso che sia riuscita ad individuare immediatamente tutti gli atti di assenso da acquisire, il che è alquanto improbabile - non ha certamente ancora avuto la possibilità di valutare se il progetto presentato abbia i requisiti sufficienti per essere realisticamente portato a buon fine (con le dovute modifiche/integrazioni) o se sia 'irrecuperabile' e debba pertanto essere rigettato.</p>

Considerando che statisticamente solo una percentuale bassa di istanze di permesso di costruire risulta fin dall'inizio conforme a tutte le normative di riferimento (strumenti urbanistici, leggi e regolamenti vari, norme igienico-sanitarie, norme antincendio etc.) - di norma la piena conformità si raggiunge (faticosamente) solo *in itinere* - è inevitabile che il pronunciamento delle altre amministrazioni:

- a) finisca per risultare superfluo, se a conclusione dell'istruttoria la valutazione dell'amministrazione precedente risulterà negativa in esito alle verifiche di propria competenza;
- b) risulti quantomeno inappropriato negli altri casi, poiché riferito ad una configurazione progettuale non ancora definitiva, in quanto priva dei necessari correttivi richiesti dall'amministrazione precedente nel corso dell'iter istruttorio.

Se da un lato il modello procedimentale di cui trattasi può dare (sperabilmente) maggiori certezze sui tempi di conclusione dell'iter, dall'altro è assai probabile che aumentino in modo esponenziale i casi di rigetto delle istanze di permesso di costruire, proprio a causa della convocazione troppo 'prematura' della c.d. conferenza di servizi 'semplificata', della scarsa possibilità di apportare correttivi sufficienti in itinere alla configurazione progettuale iniziale, dell'assai probabile e frequente disallineamento degli atti di assenso delle altre amministrazioni (resi in modo esplicito o acquisiti *per silentium*). Non possono che conseguire aggravii di costi e di tempi sia per il proponente l'istanza (costretto a ricominciare daccapo) che per le varie amministrazioni coinvolte (costrette a gestire un ulteriore procedimento amministrativo per pronunciarsi sulla nuova versione del progetto).

Si invitano pertanto i ministeri competenti ad effettuare più approfondite valutazioni sulla disciplina procedimentale riferita ad permesso di costruire, adottando gli opportuni correttivi volti a risolvere le problematiche sopra evidenziate. Al riguardo si propongono comunque fin d'ora gli emendamenti di seguito riportati.

comma 1

*"1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e 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, alle norme relative all'efficienza energetica. **Alla domanda sono allegati, qualora già acquisiti dal richiedente, gli atti di assenso comunque denominati resi da amministrazioni diverse, ai quali è subordinata la realizzazione dell'intervento.**"*

comma 3

*"3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, e formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. Qualora **sulla configurazione definitiva del progetto, risultante dalle eventuali modifiche ed integrazioni documentali di cui ai commi 4 e 5**, sia necessario acquisire ulteriori atti di assenso, comunque denominati, resi da amministrazioni diverse, si procede **a decorrere dalla data di ricezione delle modifiche progettuali o della documentazione integrativa, ai sensi degli** ~~secondo~~ **secondo le disposizioni di cui agli** articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241."*



22	Interventi subordinati a SCIA	<p><u>comma 1, lettera b)</u></p> <p>Desta perplessità la scelta di mantenere a SCIA gli interventi di restauro e risanamento conservativo <u>solo quando interessano le parti strutturali degli edifici.</u></p> <p>La categoria di intervento in questione ha una sua specificità ed una <u>particolare delicatezza</u>, in quanto rivolta <u>“a conservare l’organismo edilizio (...) mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con essi compatibili”</u>. L’interessamento delle parti <u>strutturali</u> non è meno importante della considerazione che il progetto deve riservare agli elementi <u>tipologici e formali</u> dell’organismo edilizio, trattandosi il più delle volte di immobili di interesse architettonico e/o storico-testimoniale, ancorché non direttamente notificati ai sensi del Codice. La CILA offre meno garanzie in questo senso di una SCIA, soprattutto in termini di controllo preventivo e di capacità repressiva della pubblica amministrazione.</p> <p>Si ritiene quindi opportuno <u>mantenere l’assoggettamento a SCIA di tutta la fattispecie del restauro e risanamento conservativo</u>, senza artificiose suddivisioni tra restauri con rilevanza ‘strutturale’ e non.</p> <hr/> <p><u>comma 1, lettera c)</u></p> <p>Condivisibile la scelta di assoggettare a SCIA gli interventi di ristrutturazione edilizia ‘leggera’ solo quando interessano le parti strutturali degli edifici.</p> <p>Quanto al riferimento alle <u>“modifiche della destinazione d’uso dei locali adibiti ad esercizio d’impresa”</u>, occorre considerare che:</p> <p>a) il mutamento della destinazione d’uso <u>senza opere edilizie</u> costituisce pacificamente <u>attività libera</u>, salvi i casi disciplinati da legge regionale (vedi commenti agli artt. 10, comma 2, e 22, comma 4);</p> <p>b) il mutamento della destinazione d’uso <u>con opere edilizie</u> ma senza interessamento delle parti strutturali (ristrutturazione edilizia ‘leggera’) viene <u>comunque</u> assoggettato a CILA, <u>anche per immobili non adibiti ad esercizio d’impresa.</u></p> <p><u>Il riferimento deve essere quindi eliminato</u>, in quanto nell’ipotesi a) costituirebbe un incomprensibile appesantimento procedimentale (solo) per le imprese, nell’ipotesi b) risulterebbe comunque superfluo e come tale foriero di dubbi interpretativi.</p> <p><u>c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all’articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell’articolo 10, comma 1, lettera c); restano assoggettate a comunicazione di inizio lavori asseverata le modifiche della destinazione d’uso dei locali adibiti ad esercizio d’impresa.”</u></p> <hr/> <p><u>comma 4</u></p> <p>Il comma, relativo all’estensione o riduzione del regime amministrativo della SCIA si presta a dubbi interpretativi se non vengono espressamente risolte le possibili contraddizioni con quanto disposto dall’art. 6, comma 6, e dall’art. 6-bis, comma 4 (le leggi regionali possono solo <u>“estendere”</u> - non comprimere - <u>le fattispecie liberalizzate dallo Stato</u>).</p> <p>L’estensione o riduzione del regime amministrativo della SCIA riguarda in altri termini solo il complementare regime amministrativo del permesso di costruire (si veda al riguardo anche quanto previsto dall’art. 10, comma 3)</p> <p>Si propone di seguito una più chiara riformulazione del comma di cui trattasi:</p> <p><i>“4. Le regioni a statuto ordinario, con legge, possono ampliare o ridurre l’ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti, fatta eccezione per gli interventi di cui agli articoli 6 e 6-bis, costituenti attività edilizia libera o soggetta a comunicazione asseverata. In caso di ampliamento a fattispecie riconducibili all’articolo 10, comma 1, restano comunque ferme le sanzioni penali previste all’articolo 44.</i></p> <p>A fronte della proposta abrogazione del comma 2 dell’art. 10, si propone inoltre l’introduzione del seguente comma:</p> <p><i>“4-bis. Le regioni a statuto ordinario possono altresì individuare, con legge, i mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d’uso di immobili o di loro parti, non connessi a trasformazioni fisiche, da assoggettarsi a segnalazione certificata di inizio attività.”</i></p>
----	-------------------------------	--



La SCIA edilizia è rimasta finora priva di una disciplina procedimentale ad essa specificamente dedicata, in applicazione delle disposizioni dettate dall'art. 19 della Legge 241/1990. Si rende quindi assolutamente necessario integrare l'art. 22 con tale disciplina, che dovrebbe essere così formulata:

“4-ter. Il proprietario dell'immobile, o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione e dagli opportuni elaborati progettuali a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. L'intervento edilizio oggetto della segnalazione può essere iniziato, anche nei casi di cui all'articolo 19-bis, comma 2, della Legge 241/1990, dalla data della presentazione della segnalazione allo sportello unico.

4-quater. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e 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, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, 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 di cui al comma 4-ter, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

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

4-sexies. La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

4-septies. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 4-quater, 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 di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la segnalazione è priva di effetti.

4-octies. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 4-quater, 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 segnalazione, il competente ufficio comunale provvede all'acquisizione del parere medesimo oppure convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 4-decies decorre dal rilascio del relativo atto di assenso o dall'esito della conferenza. In caso di parere o di esito non favorevole, la segnalazione è priva di effetti.

		<p><i>4-nonies. La sussistenza del titolo è provata con la copia della segnalazione certificata di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della segnalazione, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.</i></p> <p><i>4-decies. In caso di accertata assenza di una o più delle condizioni stabilite al comma 4-ter, oppure in presenza di attestazioni non veritiere o di pericolo per la tutela dell'interesse pubblico in materia di ambiente, paesaggio, beni culturali, salute, sicurezza pubblica o difesa nazionale, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione certificata, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione degli interventi e di ripristino delle parti poste in essere. In caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa altresì l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. Qualora sia possibile conformare l'intervento segnalato alla normativa vigente, il dirigente o responsabile, con atto motivato, invita l'avente titolo a provvedere, prescrivendo le misure necessarie per rendere idonea la segnalazione certificata, con la fissazione di un termine non inferiore a trenta giorni per l'adozione di queste ultime. In difetto di adozione delle misure da parte dell'avente titolo, decorso il suddetto termine, l'intervento segnalato si intende vietato. L'atto motivato interrompe il termine di cui al primo periodo, che ricomincia a decorrere dalla data in cui l'avente titolo comunica l'adozione delle suddette misure. In assenza di ulteriori provvedimenti, decorso lo stesso termine, cessano gli effetti della sospensione eventualmente adottata. È comunque salva la facoltà di ripresentare la segnalazione certificata di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia ed alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.</i></p> <p><i>4-undecies. Decorso il termine di trenta giorni per l'adozione dei provvedimenti di cui al comma 4-decies, primo periodo, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale adotta comunque i provvedimenti previsti dal medesimo comma 4-decies in presenza delle condizioni previste dall'articolo 21-nonies della legge 241/1990.</i></p> <p><i>4-duodecies. 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 segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5."</i></p> <p>comma 6 - Occorre aggiornare il riferimento relativo alla tutela dei beni culturali (non più D.Lgs. 490/99 ma D.Lgs 42/2004).</p> <p>comma 7 - Occorre correggere il riferimento all'art. 23 (comma 01, anziché comma 1)</p>
23	Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire	<p><u>comma 1</u></p> <p>Il comma 1 - del quale non pare prevista, almeno per il momento, l'abrogazione - mantiene inalterata la disciplina procedimentale della vecchia DIA (NB: ancora espressamente citata), con presentazione della pratica "almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori". Se da un lato tale differimento di efficacia della dichiarazione/segnalazione può ritenersi utile in termini pratici (trattandosi di SCIA alternativa al permesso di costruire, data la maggior complessità degli interventi realizzabili tale modello procedimentale garantirebbe un più efficace un controllo preventivo), dall'altro non si può non rilevare una palese contraddizione con le disposizioni fondamentali che regolano l'istituto SCIA (Legge 241/90, art. 19, comma 2: "L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata, anche nei casi di cui all'articolo 19-bis, comma 2, dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente"), differenziandolo proprio in questo dalla previgente DIA.</p> <p>Tale contraddizione va risolta, anche per evitare una eccessiva proliferazione di modelli procedurali [SCIA 'ordinaria' con inizio immediato (art. 22); 'super-SCIA' con inizio differito di 30 giorni (art. 23 e art. 23-bis comma 4); SCIA 'unica' ex art. 19-bis, comma 2, della Legge 241/1990, con inizio immediato; SCIA con efficacia sospesa per acquisizione atti di assenso (art. 23-bis del DPR 380 e art 19-bis, comma 3, della Legge 241/1990)] che non agevolano una efficace gestione amministrativa e non vanno certo nel senso dell'auspicata semplificazione dei procedimenti.</p>



		<p>Si propone di seguito una <u>riformulazione del comma 1</u>, con sintetico rinvio alla disciplina procedimentale proposta ad integrazione dell'art. 22 (vedi):</p> <p><i>"1. Alla segnalazione certificata di inizio di attività alternativa al permesso di costruire si applicano le disposizioni di cui all'articolo 22, commi da 4-bis a 4-duodecies."</i></p> <p><u>commi 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7</u></p> <p>In conseguenza del proposto trasferimento della disciplina procedimentale nell'art. 22 (vedi commi da 4-ter a 4-duodecies) i commi in questione vanno <u>abrogati</u>.</p> <p>Dopo il comma 7 è opportuno inserire il seguente comma di raccordo normativo:</p> <p><i>"7-bis. La violazione della disciplina urbanistico-edilizia per gli interventi di cui al presente articolo è soggetta all'applicazione delle sanzioni previste dal Titolo IV, Capo II, per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dal permesso di costruire, e comporta altresì l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44."</i></p>
23bis	Autorizzazioni preliminari alla SCIA e alla comunicazione dell'inizio dei lavori	<p>Come rilevato anche dalla Commissione speciale del Consiglio di Stato nel parere reso in data 4 agosto 2016, n. 1784, la fattispecie della SCIA "con efficacia differita" - per acquisizione di autorizzazioni preliminari - costituisce una anomalia rispetto all'istituto disciplinato dall'art. 19 della Legge 241/1990 ("<i>non si è di fronte ad una SCIA vera e propria (...) ma a un meccanismo procedimentale del tutto diverso</i>").</p> <p>Sotto il profilo della gestibilità amministrativa non si può non rilevare come la previsione della convocazione di una conferenza di servizi come prassi procedimentale ordinaria (art. 19-bis, comma 3, della Legge, 241/1990, introdotto con il precedente decreto) risulti <u>palesamente sproporzionata e irrealistica</u> rispetto alla natura (e soprattutto, in concreto, al numero) degli interventi edilizi realizzabili con SCIA.</p> <p><u>comma 1</u></p> <p>Il comma in questione deve essere aggiornato in ragione delle modifiche apportate dai recenti decreti legislativi nn. 126 e 127 del 2016.</p> <p><i>"1. Nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione <u>ai sensi dell'articolo 19-bis, comma 3, della medesima legge n. 241/1990</u>. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'articolo 20, comma 3, si applica quanto previsto dal comma 5-bis del medesimo articolo."</i></p> <p>Nel merito restano comunque confermate le notevoli perplessità sopra esplicitate sull'opportunità e la concreta efficacia di un modello procedimentale ordinariamente basato sulla conferenza di servizi (ancorché 'semplificata') per interventi edilizi di modesta entità come quelli realizzabili con SCIA o con CILA.</p> <p><u>comma 4</u></p> <p>La previsione di una deliberazione comunale volta ad individuare all'interno delle zone 'A' le aree nelle quali non è applicabile la SCIA "<i>per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma</i>" - per di più con ipotesi di intervento sostitutivo della Regione o di un commissario ministeriale - risulta all'atto pratico di scarsa utilità (non a caso questa disposizione ha avuto in concreto scarsissima applicazione), in quanto - come già rilevato a commento dell'art. 10, comma 1, gli interventi di demolizione e ricostruzione comportanti modifiche della sagoma modificano inevitabilmente anche i prospetti, quindi sono ordinariamente soggetti a permesso di costruire e non a SCIA (a meno di non accogliere l'emendamento ivi proposto).</p> <p>per di più l'eventuale deliberazione comunale determinerebbe in ogni caso l'applicazione - nelle residue parti delle zone A - di una SCIA con efficacia differita di 30 giorni, modello procedimentale di dubbia conformità alle disposizioni fondamentali di cui all'art. 19, comma 2, della Legge 241/1990 (vedi commento al precedente art. 23, comma 1).</p> <p>Si propone quindi l'<u>abrogazione del comma</u>, lasciando indirettamente alla competenza regionale (ai sensi dell'art. 22, comma 4) la facoltà di regolare - eventualmente, e nei termini ritenuti più opportuni - la fattispecie.</p>



24	Segnalazione certificata di agibilità	<p><u>comma 2</u></p> <p>La vigente formulazione della lett. c) che prescrive la certificazione di agibilità per gli interventi sugli edifici esistenti <i>“che possano influire”</i> sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, risulta eccessivamente vaga, prestandosi ad una <u>eccessiva discrezionalità interpretativa e disparità applicativa</u>, come viene da tempo lamentato dai professionisti incaricati.</p> <p>Per circoscrivere ragionevolmente l'obbligo di segnalazione certificata agli interventi aventi incidenza non irrilevante si propone la seguente nuova formulazione:</p> <p><i>“c) interventi sugli edifici esistenti che incidano sostanzialmente, in misura obiettivamente riscontrabile, sulle condizioni di cui al comma 1.”</i></p> <p><u>comma 3</u></p> <p>La sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro è prevista solo in caso di <i>“mancata presentazione”</i> della segnalazione certificata entro 15 giorni <i>“dall’ultimazione dei lavori di finitura dell’intervento”</i>.</p> <p>Resta alquanto incerta sia la data dalla quale calcolare l’eventuale omissione (le opere <i>“di finitura”</i> possono protrarsi a lungo anche <u>dopo</u> la comunicazione di ultimazione dei lavori del titolo edilizio) sia l’applicabilità della sanzione alle segnalazioni carenti della documentazione prescritta dal successivo comma 5.</p> <p>Il <u>comma 6</u> prevede quanto segue:</p> <p><i>“6. L’utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione di cui al comma 2, corredata della documentazione di cui al comma 5, fatto salvo l’obbligo di conformare l’immobile alle eventuali prescrizioni stabilite dagli organi e dalle amministrazioni competenti, ad esito delle verifiche successive effettuate nel termine di cui all’articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.”</i></p> <p>La formulazione del comma di cui trattasi appare indubbiamente coerente con le norme fondamentali che regolano l’istituto della segnalazione certificata.</p> <p>Tuttavia non si può non considerare che l’effettuazione <u>in sito</u> dei controlli sull’agibilità entro il termine di <u>30 giorni</u> dalla presentazione della segnalazione è obiettivamente irrealistica. Va quindi tenuto conto che <u>decorso (inevitabilmente) tale termine</u> - alla luce delle disposizioni fondamentali che regolano l’istituto della segnalazione - il potere sanzionatorio della pubblica amministrazione <u>si riduce drasticamente</u> (Legge 241/1990, art. 19, comma 4, e art. 21-nonies / si veda anche Corte Cost. Sentenza n. 49/2016) rendendo pressoché inattuabile (in quanto tardiva, salvi i casi in cui la segnalazione di agibilità contenga dichiarazioni false o mendaci) l’adozione di provvedimenti sanzionatori volti prescrivere la conformazione dell’immobile alle disposizioni vigenti.</p> <p>Appare opportuno quindi, quantomeno, utilizzare la più generica formula <i>“ad esito delle verifiche successivamente effettuate”</i> eliminando l’esplicito riferimento al termine temporale di cui all’art. 19 comma 6-bis della Legge 241/1990.</p> <p>Da valutare semmai l’opportunità di introdurre una specifica <u>sanzione amministrativa</u> in caso di utilizzo di immobili a seguito di una segnalazione certificata di agibilità rivelatasi - ad esito dei successivi controlli (amministrativi e/o in sito) - carente dei requisiti e dei presupposti previsti dalle vigenti norme, inserendo in coda al comma 6 un periodo aggiuntivo come di seguito indicato: <i>“6. (...) L’utilizzo di unità immobiliari sprovviste di valida certificazione di agibilità comporta l’applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro, fatti salvi, ricorrendone i presupposti, i provvedimenti conseguenti alla eventuale dichiarazione di inagibilità.”</i></p>
32	Determinazione delle variazioni essenziali	<p><u>comma 3</u></p> <p>Ai fini delle sanzioni edilizie di cui all’art. 31 non vi è alcuna distinzione tra <i>“totale difformità dal permesso”</i> e <i>“variazioni essenziali”</i>. La disposizioni di cui al presente comma incidono dunque <u>solo sulle sanzioni penali di cui all’art. 44</u>. Per eliminare i perduranti dubbi interpretativi si propone quindi una lieve rettifica del comma, come segue:</p> <p><i>“3. Ai sensi e per gli effetti dell’articolo 44 gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.”</i></p>

33	Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità	<p><u>comma 2</u></p> <p>Da lungo tempo è stata evidenziata dai professionisti e dalle amministrazioni comunali l'esigenza - <u>solo per ristrutturazioni edilizie abusive assai risalenti nel tempo</u> - di <u>proporzionare e rendere più eque le sanzioni pecuniarie</u> da applicarsi nei casi in cui il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile. Si propone di seguito un'ipotesi di riduzione per gli abusi antecedenti alla Legge n. 47/1985:</p> <p><i>"2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio. <u>Agli abusi che risultino eseguiti in data antecedente all'entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47, la sanzione pecuniaria si applica in misura semplice.</u>"</i></p> <p><u>comma 3</u></p> <p>Il comma 3 - riguardante sanzioni aggiuntive ove l'abuso riguardi beni vincolati ai sensi del Codice ("3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5.164 euro.") - <u>appare evidentemente superato dalla sopravvenuta disciplina sanzionatoria contenuta nel D.lgs. 42/2004 e s.m.i.</u></p> <p>Se ne propone pertanto l'<u>abrogazione</u>.</p> <p><u>comma 4</u></p> <p>Il comma 4 - 'ereditato' dalla vecchia legge n. 47/1985 - <u>attribuisce impropriamente alle Soprintendenze poteri discrezionali sull'applicazione di sanzioni edilizie per abusi su immobili genericamente ricadenti nelle zone 'A', ancorché non assoggettate a vincolo ai sensi del Codice</u> ("4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente."), risultando per ovvi motivi largamente disapplicato.</p> <p>Se ne propone pertanto l'<u>abrogazione</u>.</p>
34	Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire	<p><u>comma 2</u></p> <p>Anche per questa fattispecie di abusi da lungo tempo è stata evidenziata dai professionisti e dalle amministrazioni comunali l'esigenza - <u>limitatamente a difformità assai risalenti nel tempo</u> - di <u>proporzionare e rendere più eque le sanzioni pecuniarie</u> da applicarsi nei casi in cui la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità. Si propone di seguito un'ipotesi di riduzione per le difformità antecedenti alla Legge n. 47/1985:</p> <p><i>"2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. <u>Alle parziali difformità che risultino eseguite in data antecedente all'entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47, la sanzione pecuniaria si applica in misura semplice.</u>"</i></p>

37	Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità	<p><u>comma 1</u></p> <p>Con la <u>Legge 326/2003</u> è stato introdotto nel DPR 380/2001 (art. 27, comma 2) un <u>principio fondamentale</u>, in base al quale la sanzione ripristinatoria è sempre dovuta in <u>tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici</u> [2. <i>Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di <u>opere eseguite senza titolo</u> su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, <u>nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici</u> provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi (...).</i>]</p> <p>Ciò risponde ad evidenti principi di equità e proporzionalità delle sanzioni, in quanto non è plausibile che, nel caso di opere sottoposte a SCIA, ad un intervento in contrasto con gli strumenti urbanistici si applichi la stessa sanzione pecuniaria prevista per un intervento conforme.</p> <p>E' necessario quindi prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la sanzione <u>ripristinatoria</u> per gli interventi di cui all'art. 22, commi 1, 2 e 2-bis, eseguiti in assenza della o in difformità dalla SCIA, ove <u>difformi</u> dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici; - la sanzione <u>pecuniaria</u> per i medesimi interventi, ove eseguiti <u>in conformità</u> alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. <p>Alla luce della sopravvenuta sanzione amministrativa di 1.000 euro in caso di omessa presentazione della CILA, appare inoltre opportuno <u>adeguare proporzionalmente l'importo della sanzione pecuniaria minima</u>.</p> <p>Si propone di seguito una possibile riformulazione del comma 1:</p> <p><i>"1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1, 2 e 2-bis, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> a) <i>in caso di interventi eseguiti in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici, la remissione in pristino a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine gli interventi e le opere realizzati sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile si applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 2.000 euro;</i> b) <i>in caso di interventi eseguiti in conformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.500 euro."</i> <p><u>comma 2</u></p> <p>Il comma 2 - riguardante sanzioni aggiuntive ove l'abuso riguardi beni vincolati ai sensi del Codice ("2. <i>Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.</i>") - <u>appare evidentemente superato dalla sopravvenuta disciplina sanzionatoria contenuta nel D.lgs. 42/2004 e s.m.i.</u>, né se ravvisa la concreta applicabilità in caso di 'restauro abusivo' eseguito immobili "vincolati (...) in base a leggi regionali".</p> <p>Se ne propone pertanto <u>l'abrogazione</u>.</p>
----	---	---



		<p><u>comma 3</u></p> <p>Il comma 3 - 'ereditato' dalla vecchia legge n. 47/1985 - <u>attribuisce impropriamente alle Soprintendenze poteri discrezionali sull'applicazione di sanzioni edilizie per abusi su immobili genericamente ricadenti nelle zone 'A', ancorché non assoggettate a vincolo ai sensi del Codice</u> ("3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2."), risultando per ovvi motivi largamente disapplicato.</p> <p>Se ne propone pertanto l'<u>abrogazione</u>.</p>
		<p><u>comma 4</u></p> <p>Alla luce della sopravvenuta sanzione di 1.000 euro in caso di omessa presentazione della CILA, appare opportuno adeguare - equiparandola perlomeno a tale importo - la somma minima prevista in caso di sanatoria per interventi soggetti a SCIA.</p>
		<p><u>comma 5</u></p> <p>Alla luce del proposto trasferimento della disciplina procedimentale della SCIA nell'art. 22 (vedi), va aggiornato il relativo riferimento:</p> <p><i>"5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6 22, <u>comma 4-decies</u>, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro."</i></p>
44	Sanzioni penali	<p>I correttivi apportati al DPR 380/2001 negli ultimi anni, ispirati ad una progressiva liberalizzazione degli interventi edilizi 'minori', hanno determinato una qualche incertezza sull'applicabilità dell'ammenda di cui all'art. 1 lett. a) - con la quale è punita <i>"l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire"</i> - alle fattispecie liberalizzate dalle sopravvenute disposizioni.</p> <p>Dal momento che non pare messa in discussione la rilevanza penale di interventi (di qualsiasi genere) realizzati in violazione <i>"delle norme, prescrizioni e modalità esecutive"</i> previste dal titolo IV del DPR 380/2001 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni), nonché in violazione di quelle previste <i>"dai regolamenti edilizi"</i> e <i>"dagli strumenti urbanistici"</i>, appare opportuno, quantomeno, formulare in modo più chiaro ed esplicito sia il comma 1, lett. a) che il comma 2-bis del presente articolo, come di seguito indicato:</p> <p><i>"1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:</i></p> <p><i>a) l'ammenda fino a 10.329 euro per l'inosservanza, negli interventi edilizi comunque denominati, delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi e dagli strumenti urbanistici; la medesima sanzione si applica per l'inosservanza delle prescrizioni e modalità esecutive previste dal permesso di costruire;</i></p> <p><i>(...)</i></p> <p><i>2-bis. Le disposizioni del presente articolo riferite al permesso di costruire si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 01, eseguiti in assenza o in totale difformità dalla stessa."</i></p>
46	Nullità degli atti giuridici (...)	<u>comma 5-bis</u> - inserire "segnalazione certificata" in luogo di "denuncia"
48	Aziende erogatrici di servizi pubblici	<u>comma 3-bis</u> - inserire "segnalazione certificata" in luogo di "denuncia"

82	Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico	<p><u>comma 2</u> - aggiornare il riferimento relativo alla tutela dei beni culturali (non più D.Lgs. 490/99 ma D.Lgs. 42/2004)</p> <p><u>comma 4</u></p> <p>La nuova formulazione del comma (<i>"Il rilascio del permesso di costruire per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune. Il comune, nell'ambito dei controlli della segnalazione certificata di agibilità, per le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche."</i>) desta non poche perplessità, non solo sulla sua concreta applicabilità, ma anche e soprattutto sull'efficacia delle possibili contromisure adottabili in caso di accertata violazione delle norme in questione.</p> <p>In primo luogo la competenza delle verifiche relative all'agibilità - essenzialmente riferite a requisiti di carattere igienico-sanitario nonché relativi al rispetto di norme di sicurezza di varia natura - è riferibile quasi completamente alle ASL e solo in misura residuale ai comuni (si veda al riguardo la formulazione, sicuramente più appropriata, utilizzata all'art. 24, comma 6).</p> <p>In secondo luogo - come già segnalato a commento dell'art. 24, comma 6 -l'effettuazione <u>in sito</u> dei controlli sull'agibilità <u>entro il termine di 30 giorni</u> dalla presentazione della segnalazione è obiettivamente irrealistica. Va quindi tenuto conto che <u>decorso (inevitabilmente) tale termine</u> - alla luce delle disposizioni fondamentali che regolano l'istituto della segnalazione - il potere sanzionatorio della pubblica amministrazione <u>si riduce drasticamente</u> (Legge 241/1990, art. 19, comma 4, e art. 21-nonies / si veda anche Corte Cost. Sentenza n. 49/2016) rendendo pressoché inattuabile (in quanto tardiva) l'adozione di provvedimenti sanzionatori volti ad imporre l'effettiva conformazione dell'immobile alle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.</p> <p>Si propone quindi di <u>recuperare quantomeno l'obbligo di corredare la segnalazione con una dichiarazione 'giurata' del professionista</u> (eventuali mendaci dichiarazioni danno maggiore spazio e tempo ai provvedimenti sanzionatori dell'amministrazione), riformulando il comma come segue:</p> <p><i>"4. Il rilascio del permesso di costruire per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune. Gli organi e le amministrazioni competenti, nell'ambito dei controlli della segnalazione certificata di agibilità, per le opere di cui al comma 1, devono accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine la segnalazione certificata di agibilità è corredata da una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato."</i></p>
----	---	--



Tabella A / Sezione II

Ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi

1. Ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi

Per quanto riguarda le indicazioni contenute nella colonna denominata "concentrazione dei regimi amministrativi" si rinvia alle note di commento all'art. 20 del DPR 380/2001 ed ai successivi paragrafi 1.1 e 1.2.

Riguardo ad aspetti specifici di natura tecnica si forniscono altresì le seguenti indicazioni:

voce		note di commento / segnalazioni / emendamenti
1	manutenzione ordinaria	Il riferimento (univoco) agli "interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW" - seppur espressamente contenuto all'art. 6, comma 1, lett. a) del DPR 380/2001 - non appare corretto dal punto di vista tecnico-giuridico, alla luce delle (prevalenti) definizioni contenute nell'art. 3 del medesimo T.U.E.. Si veda al riguardo quanto segnalato con riferimento al citato art. 6.
2	manutenzione straordinaria (leggera)	Tra gli "elementi costitutivi della fattispecie": <ul style="list-style-type: none">- condivisibile, dal punto di vista interpretativo, il divieto di modifica della sagoma (che però per chiarezza <u>andrebbe espressamente inserito all'art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001 / vedi nota di commento</u>);- corretto il divieto di mutamento della destinazione d'uso, <u>senza però l'aggiunta della specificazione "urbanisticamente rilevante"</u>, non presente nella definizione della categoria di intervento né automaticamente desumibile dall'art. 23-ter del DPR 380/2001 (alla lettera <u>gli strumenti urbanistici comunali possono vietare "il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale"</u>: se ne deduce che costituisce pur sempre "mutamento della destinazione d'uso" anche quello definito "non rilevante" dal punto di vista urbanistico);- <u>non corretto tecnicamente il divieto di modifica dei prospetti</u>. La modifica 'puntuale' del prospetto di una unità immobiliare è considerata pacificamente compatibile con la categoria della manutenzione straordinaria purché si tratti di "modifiche" circoscritte (non "sistematiche") volte a "rinnovare" o "sostituire" elementi già presenti (es: modifica di una finestra per trasformarla in porta-finestra) e comunque non correlate ad insiemi sistematici di opere volte a trasformare l'organismo edilizio (= ristrutturazione edilizia)
3	manutenzione straordinaria (pesante)	Tra gli "elementi costitutivi della fattispecie" appare errata la specificazione "opere interne", non presente nell'art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001 né da esso desumibile (vedi commento alla voce precedente)
4	restauro e risanamento conservativo (leggero)	Inopportuna la separazione tra restauro 'leggero' e 'pesante' (vedi commento all'art. 22, comma 1, lett. c) / si propone di eliminare questa (nuova) fattispecie
5	restauro e risanamento conservativo (pesante)	Inopportuna la separazione tra restauro 'leggero' e 'pesante' (vedi commento all'art. 22, comma 1, lett. c) In caso di (auspicabile) accoglimento dell'emendamento va eliminato il riferimento alle "parti strutturali dell'edificio"

6	ristrutturazione edilizia (leggera)	<p>Riguardo agli "elementi costitutivi della fattispecie" occorre rilevare quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il riferimento all'"aumento del volume complessivo" non appare corretto, in quanto l'art. 10, comma 1, lett. c), del DPR parla di "modifiche" (quindi in ipotesi anche in decremento) "<u>della volumetria complessiva degli edifici</u>"; - riguardo alle "<u>innovazioni necessarie per adeguamento alla normativa antisismica</u>" si veda quanto segnalato nelle note di commento all'art. 3 del DPR 380/2001; - è corretto il riferimento al divieto di mutamento della destinazione d'uso "<u>nel centro storico</u>" (più appropriato semmai parlare di "<u>immobili compresi nelle zone omogenee A</u>"), senza però l'aggiunta della specificazione "<u>urbanisticamente rilevante</u>", non presente nella definizione della categoria di intervento né automaticamente desumibile dall'art. 23-ter del DPR 380/2001 (alla lettera gli strumenti urbanistici comunali possono vietare "<u>il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale</u>": se ne deduce che costituisce pur sempre "<u>mutamento della destinazione d'uso</u>" anche quello definito "<u>non rilevante</u>" dal punto di vista urbanistico). <p>Riguardo all'"intervento di demolizione e ricostruzione":</p> <ul style="list-style-type: none"> - va ribadito che, a meno di non <u>eliminare</u> - come proposto - il riferimento alla <u>modifica dei prospetti</u> nell'art. 10, comma 1, lett. c) del DPR 380/2001 (vedi nota di commento), <u>ben raramente</u> (in concreto quasi mai) <u>la ristrutturazione edilizia 'leggera' può ricomprendere ipotesi di demolizione e ricostruzione</u> (modifiche della sagoma e modifiche dei prospetti vanno inevitabilmente insieme); - <u>se non si provvede alla correzione sopra indicata va inserito anche il divieto relativo alle "modifiche dei prospetti"</u> (sarebbe del tutto illogico considerare tale divieto riferito alla sola ristrutturazione edilizia 'conservativa'); - con riferimento alla proposta abrogazione del comma 4 dell'art. 23-bis del DPR 380 (vedi nota di commento) si propone qui l'eliminazione del corrispondente riferimento alla deliberazione del Consiglio Comunale.
7	modifiche della destinazione d'uso di locali adibiti ad esercizio d'impresa	<p>Fattispecie da eliminare, in quanto automaticamente ricompresa nella ristrutturazione edilizia 'leggera' non strutturale (vedi commento all'art. 22, comma 1).</p> <p>La definizione presente in tabella è oltretutto quella (ormai superata) del vecchio art. 6, comma 2, lett. e-bis) del DPR 380/2001.</p>
8	ristrutturazione edilizia (pesante)	<p>Riguardo agli "elementi costitutivi della fattispecie" occorre rilevare quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>la ristrutturazione edilizia 'pesante'</u>, data la sostanziale inscindibilità delle modifiche della sagoma con le modifiche dei prospetti, <u>comprende la quasi totalità degli interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume</u>. Quindi - a meno di non accogliere, come auspicato, le modifiche proposte all'art. 10, comma 1, lett. c) del DPR 380 - <u>vanno inserite in questa voce e non nella voce n. 6 le specificazioni relative agli interventi di demolizione e ricostruzione</u>); - riguardo all'"<u>aumento del volume complessivo</u>", e al "<u>cambio d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico</u>" si veda quanto specificato alla voce n. 6; - manca il riferimento alla casistica di ristrutturazione edilizia comportante <u>modifiche della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio</u> (sicuramente 'pesante', conservativa o ricostruttiva che sia). <p>Tra i "<u>riferimenti normativi</u>" il richiamo all'art. 22, comma 3, del DPR (comma abrogato dal presente decreto), risulta superato e da sostituire con il nuovo comma 01 dell'art. 23.</p>
9	nuova costruzione di manufatto edilizio	<p>Nella definizione manca l'esclusione relativa agli interventi pertinenziali di cui alla lett. e.6) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001</p>
10	nuova costruzione in esecuzione di strumento urbanistico attuativo	<p>Nella colonna del "<u>regime amministrativo</u>" manca il riferimento all'Autorizzazione (la SCIA alternativa al permesso di costruire è facoltativa, non obbligatoria)</p>

11	ampliamento fuori-sagoma	<p>L'ampliamento "all'esterno della sagoma esistente" dei "manufatti edilizi" costituisce fattispecie espressamente ricondotta dal DPR 380/2001 alla <u>nuova costruzione</u>, fatta eccezione per gli interventi di cui "alla lettera e.6)" (tale eccezione andrebbe più chiaramente esplicitata e specificata per migliore comprensione della fattispecie di cui trattasi / vedi anche voce n. 34).</p> <p>Se da un lato gli ampliamenti fuori-sagoma sono da considerarsi (quasi sempre) nuova costruzione, occorre ricordare dall'altro che eventuali "modifiche della sagoma" di edifici esistenti (NB: si può dedurre quindi <u>senza ampliamenti</u>) possono intervenire anche nella <u>ristrutturazione edilizia 'pesante'</u> (voce n. 8). Si ritiene opportuno inserire una specificazione in questo senso negli "elementi costitutivi della fattispecie".</p>
15	manufatti leggeri utilizzati come abitazione o luogo di lavoro o magazzini o depositi	Nella colonna del "regime amministrativo" manca il riferimento al silenzio-assenso
16	manufatti leggeri in strutture ricettive	La fattispecie - in quanto <u>non espressamente contemplata dall'art. 6</u> - risulta <u>assoggettata a CILA</u> (vedi art. 6-bis, comma 1), con la sola eccezione dei manufatti destinati ad essere rimossi "entro un termine non superiore a novanta giorni"
17	realizzazione di pertinenze	Riguardo alla definizione della fattispecie si vedano le modifiche proposte all'art. 3, comma 1, lett. e.6), del DPR 380/2001 (eliminazione del riferimento alla disciplina contenuta negli strumenti urbanistici comunali)
19	nuova costruzione (clausola residuale)	Il riferimento "alle lettere precedenti" (presente nel testo del DPR) va adattato alla struttura della Tabella A e alla relativa numerazione delle fattispecie di intervento
32	movimenti di terra non inerenti l'attività agricola	Riguardo agli "elementi costitutivi della fattispecie" occorre rilevare che la fattispecie può ritenersi assoggettata a CILA <u>solo quando non si determini una "trasformazione permanente del suolo inedificato"</u> , ossia una rimodellazione sostanziale dell'assetto orografico del suolo, pacificamente soggetta a permesso di costruire.
33	serre mobili stagionali (con strutture in muratura)	<p>La fattispecie necessita di essere più attentamente valutata, in quanto ben difficilmente una serra "con strutture in muratura" può ritenersi "stagionale", trattandosi piuttosto, salvo casi particolarissimi, della <u>costruzione di "manufatti edilizi fuori terra"</u> di natura <u>permanente</u>, soggetti - ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e.1), del DPR 380/2001 - a permesso di costruire, non certo a CILA.</p> <p>Per non alimentare dubbi interpretativi si propone di eliminare la fattispecie dalla tabella o di riformularla in maniera più dettagliata ed appropriata.</p>
34	realizzazione di pertinenze minori	Riguardo alla definizione della fattispecie si vedano le modifiche proposte all'art. 3, comma 1, lett. e.6), del DPR 380/2001 (eliminazione del riferimento alla disciplina contenuta negli strumenti urbanistici comunali)
35	varianti in corso d'opera a permessi di costruire	<p>Il riferimento al regime amministrativo della CILA risulta errato in quanto la fattispecie è espressamente <u>assoggettata a SCIA</u> dall'art. 22, comma 2 del DPR 380/2001</p> <p>Anche in questo caso si ritiene <u>non corretta</u>, nella definizione della fattispecie, <u>l'aggiunta della specificazione "urbanisticamente rilevante"</u> riferita ai mutamenti della destinazione d'uso, non presente nell'art. 22 né automaticamente desumibile dall'art. 23-ter del DPR 380/2001 (vedi commento alle voci nn. 2 e 6).</p> <p>Gli "elementi costitutivi della fattispecie" sono da aggiornare anche nel (superato) riferimento al "rilascio del certificato di agibilità"</p>
38	mutamento di destinazione d'uso avente rilevanza urbanistica	<p>Alla luce delle liberalizzazioni introdotte negli ultimi anni per le attività d'impresa nonché delle ulteriori novità previste dal provvedimento in esame (si veda in particolare la nuova formulazione dell'art. 22, comma 1), <u>il riferimento al regime amministrativo dell'Autorizzazione appare errato.</u></p> <p>La casistica andrebbe <u>suddivisa in due tipologie, entrambe relative ad assenza di opere edilizie:</u></p>

		<ul style="list-style-type: none"> - mutamento della destinazione d'uso <u>senza opere edilizie</u>, che costituisce pacificamente <u>attività libera</u>, salvi i casi disciplinati da legge regionale; - mutamento della destinazione d'uso <u>senza opere edilizie</u> nei casi assoggettati a <u>SCIA</u> da legge regionale (vedi commenti agli artt. 10, comma 2, e 22, comma 4). <p>Viceversa <u>non appare tecnicamente corretto prevedere in tabella</u> - come fattispecie a sé stante - il <u>mutamento della destinazione d'uso con opere edilizie</u> (dell'inopportunità della specificazione "<u>urbanisticamente rilevante</u>" già si è ripetutamente detto), in quanto lo stesso costituisce una componente abbinabile - e, ove ricorra, inevitabilmente abbinata - ad una pluralità di tipologie di intervento edilizio (talora demolizione e ricostruzione, comunque denominata; talora ristrutturazione edilizia; talora restauro e risanamento conservativo) <u>da esse necessariamente 'assorbita'</u>.</p>
40	permesso di costruire in sanatoria	Nell'enunciato e negli " <u>elementi costitutivi della fattispecie</u> " il richiamo all'art. 22, comma 3, del DPR 380/2001 (comma abrogato dal presente decreto), risulta superato e da sostituire con il nuovo comma 01 dell'art. 23.
41	SCIA in sanatoria	Negli " <u>elementi costitutivi della fattispecie</u> " appare opportuno sostituire il termine " <u>domanda</u> " con " <u>segnalazione</u> ".

1.1. Permesso di costruire nel caso in cui sia necessario acquisire atti di assenso (concentrazione di regimi giuridici / art. 19-bis della legge 241/1990) / voci da n. 43 a n. 58

Come già evidenziato a commento dell'art. 20 del DPR 380/2001, la 'concentrazione dei regimi amministrativi' - modello procedimentale nel quale il provvedimento in esame ripone evidentemente rilevanti aspettative per il raggiungimento degli obiettivi di semplificazione amministrativa - merita una adeguata riflessione e ponderazione. Tale modello, per risultare efficace, deve essere attentamente relazionato alle esigenze del proponente, da un lato, e risultare concretamente ed efficacemente gestibile da parte delle pubbliche amministrazioni coinvolte, dall'altro. Diversamente nessun obiettivo di semplificazione verrà concretamente raggiunto.

Sotto questo profilo non si può non rilevare che la conferenza dei servizi - anche nella sua forma semplificata di cui art. 14-bis della legge 241/1990 - non può costituire il modello procedimentale ottimale per gli interventi edilizi. E' impensabile e irrealistico immaginare una gestione amministrativa basata sulla convocazione di un numero di conferenze di servizi pressoché equivalente al numero di pratiche edilizie inoltrate allo sportello unico comunale.

Il deposito di una istanza di permesso di costruire prima ancora di aver ottenuto determinati atti di assenso che possono incidere sostanzialmente sulla configurazione progettuale - in taluni casi fino ad elidere in radice l'intervento - appare, se imposto come obbligo, una inutile penalizzazione per il privato, oltre che un gravame aggiuntivo ingustificato per la pubblica amministrazione, costretta a produrre atti di gestione (protocollo, inserimento dati, provvedimenti di rigetto dell'istanza, etc.), che potrebbero essere tranquillamente evitati. Se l'intento (condivisibile) del legislatore è quello di estendere l'istituto del silenzio-assenso ai nulla-osta variamente denominati delle amministrazioni a diverso titolo coinvolte nei procedimenti edilizi, è preferibile elevare tale regola a principio valido in generale, senza necessariamente abbinarla ad un istituto procedimentale 'complicato' (per sua stessa natura) quale la conferenza di servizi.

L'inopportunità di prevedere l'obbligo di 'concentrazione dei regimi amministrativi' appare evidente soprattutto per i casi in cui l'intervento richieda l'ottenimento di una autorizzazione paesaggistica (costituente "atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire" secondo il Codice / voci nn. 45 e 46), o sia da eseguirsi in zone sismiche (voci nn. 47 e 48 / in questi casi l'inoltro al Genio Civile deve essere effettuato nell'imminenza dell'inizio dei lavori strutturali, non prima), in aree naturali protette (voce n. 54), o nelle zone appartenenti alla rete "Natura 2000" (voce n. 55).

Meno problematici appaiono i casi - anche perché statisticamente meno frequenti - in cui il permesso di costruire sia subordinato a nulla-osta o atti di assenso per la prevenzione incendi (voce n. 43), per l'utilizzo di terre e rocce da scavo (voce n. 44), per la tutela di un bene culturale (voce n. 49), per il vincolo idrogeologico (voce n. 50), per interventi nelle fasce di rispetto dei corpi idrici (voce n. 51), per interventi in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale (voce n. 53). Tuttavia le criticità evidenziate a commento dell'art. 20 del DPR 380/2001 valgono anche per queste casistiche.

Si propone pertanto di esplicitare che il ricorso alla 'concentrazione dei regimi amministrativi' opera nel procedimento per il rilascio del permesso di costruire solo laddove il proponente non abbia optato per l'acquisizione preventiva degli atti di assenso di altre amministrazioni.

Riguardo ad aspetti di dettaglio di forniscono altresì le seguenti indicazioni:

voce		note di commento / segnalazioni / emendamenti
44	attività di utilizzo di terre e rocce da scavo come sottoprodotti che provengono da opere soggette a DIA o AIA	Il riferimento alla DIA nella definizione dell'attività è un refuso (VIA)
45	Interventi edilizi che alterano i luoghi (...) in zona sottoposta a tutela paesaggistica	Nella definizione dell' "attività" è bene riportare più esattamente la formulazione del Codice ["(...) che alterano <u>lo stato dei luoghi</u> o l'aspetto esteriore degli edifici (...)]
46	interventi che rientrano tra gli interventi di lieve entità (...) DPR 139/2010 (...)	Nella definizione dell' "attività" è bene riportare più esattamente la formulazione del Codice ["(...) che alterano <u>lo stato dei luoghi</u> o l'aspetto esteriore degli edifici (...)]
49	beni culturali	La casistica pare riferibile a casi estremamente rari, in quanto <u>gli interventi diretti su beni culturali ben difficilmente possono eccedere la categoria del restauro e risanamento conservativo</u> (l'ipotesi di permesso di costruire semmai può riguardare la realizzazione interventi posti in adiacenza e/o in interrelazione funzionale con beni culturali). Per tali (rarissimi) casi non si ravvisa l'utilità di prevedere l'obbligo di concentrazione dei regimi amministrativi.
51	interventi su immobili in area soggetta a tutela	Nella prima colonna occorre specificare meglio di quale tutela si tratta (fasce di rispetto dei corpi idrici).
56	in caso di domande per il rilascio di concessioni edilizie (...)	La casistica - riferita alla produzione di una "documentazione di previsione di impatto acustico" - risulta poco comprensibile, anche per i riferimenti normativi alquanto risalenti nel tempo, e va quindi meglio esplicitata.
57	realizzazione di opere in conglomerato cementizio e armato normale, precompresso e a struttura metallica	Nella colonna della "concentrazione dei regimi amministrativi" il termine 'denuncia' va sostituito con 'comunicazione asseverata'
58	cantieri in cui operano più imprese esecutrici oppure (...)	La comunicazione dell'impresa (o delle imprese) "contestualmente alla domanda di permesso di costruire" appare fuori luogo, in quanto l'impresa viene di norma scelta e comunicata contestualmente all' <u>inizio dei lavori</u> , che può avvenire anche dopo un anno dal rilascio del titolo.

1.2. CILA e SCIA nel caso in cui sia necessario acquisire atti di assenso (concentrazione di regimi giuridici / art. 19-bis della legge 241/1990) / voci da n. 59 a n. 74

La 'concentrazione dei regimi amministrativi' - soprattutto laddove presuppone lo svolgimento sistematico di conferenze di servizi per interventi edilizi di entità modesta, se non addirittura minima - appare sproporzionata rispetto alla finalità perseguita e in concreto pressoché impraticabile, risultando oltretutto poco coerente con la natura stessa di atti ontologicamente 'non procedurali' come la segnalazione certificata (SCIA) e la comunicazione asseverata (CILA).

Il deposito di una SCIA edilizia o di una CILA prima ancora di aver ottenuto determinati atti di assenso che possono incidere sostanzialmente sulla configurazione progettuale - in taluni casi fino ad elidere in radice l'intervento - appare, se imposto come obbligo, una inutile penalizzazione per il privato, oltre che un gravame aggiuntivo ingustificato per la pubblica amministrazione, costretta a produrre atti di gestione (dichiarazioni di inefficacia delle SCIA, archiviazione di CILA etc.) che potrebbero essere tranquillamente evitati.

L'inopportunità di prevedere l'obbligo di 'concentrazione dei regimi amministrativi' appare evidente soprattutto per i casi (voci nn. 61 e 62) in cui l'intervento richiede l'ottenimento di una autorizzazione paesaggistica ("atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio", secondo il Codice), un nulla-osta relativo ad un bene culturale (voce n. 65), una autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico (voce n. 66), una autorizzazione ai fini antisismici (voce n. 64).

Analoghe perplessità possono esprimersi anche per i casi - seppur in teoria meno frequenti - in cui occorrono nulla-osta o atti di assenso per la prevenzione incendi (voce n. 59), l'utilizzo di terre e rocce da scavo (voce n. 60), gli interventi in aree naturali protette (voce n. 70) o nelle zone appartenenti alla rete "Natura 2000" (voce n. 71).

Si propone pertanto di esplicitare che il ricorso alla 'concentrazione dei regimi amministrativi' opera negli interventi edilizi 'minori' solo laddove il proponente non abbia optato per l'acquisizione preventiva degli atti di assenso di altre amministrazioni.

Riguardo ad aspetti di dettaglio di forniscono altresì le seguenti indicazioni:

voce		note di commento / segnalazioni / emendamenti
60	attività di utilizzo di terre e rocce da scavo come sottoprodotti che provengono da opere soggette a DIA o AIA	Il riferimento alla 'DIA' nella definizione dell'attività è un refuso (VIA)
61	Interventi edilizi che alterano i luoghi (...) in zona sottoposta a tutela paesaggistica	Nella definizione dell' "attività" è bene riportare più esattamente la formulazione del Codice ["(...) che alterano <u>lo stato dei luoghi</u> o l'aspetto esteriore degli edifici (...)"]
62	interventi che rientrano tra gli interventi di lieve entità (...) DPR 139/2010 (...)	Nella definizione dell' "attività" è bene riportare più esattamente la formulazione del Codice ["(...) che alterano <u>lo stato dei luoghi</u> o l'aspetto esteriore degli edifici (...)"]
67	Interventi su immobili in area soggetta a tutela	Nella prima colonna occorre specificare meglio di quale tutela si tratta
72	In caso di domande per il rilascio di concessioni edilizie (...)	La casistica - riferita alla produzione di una "documentazione di previsione di impatto acustico" - risulta poco comprensibile, anche per i riferimenti normativi alquanto risalenti nel tempo, e va quindi meglio esplicitata. Trattandosi di fattispecie ordinariamente riferita al "rilascio di concessioni edilizie relative a <u>nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali</u> ", il riferimento a casi di 'SCIA unica' appare pertinente - salvo maggiori approfondimenti - solo per l'insediamento di attività a <u>bassa rumorosità</u> o per le quali è possibile produrre una <u>dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà</u> in luogo della documentazione di previsione di impatto acustico.

1.3. Attività edilizia libera: casi in cui è necessario acquisire preventivamente un diverso titolo di legittimazione / voci da n. 75 a n. 90

Le voci ricomprese in questa sezione della tabella necessitano in generale di una più attenta valutazione in termini di attinenza con le fattispecie di attività edilizia libera di cui all'art. 6 del DPR 380/2001.

In generale si rileva che - salvo per le autorizzazioni di competenza della stessa amministrazione comunale - l'inoltro alle amministrazioni competenti tramite sportello unico comunale appare una inutile complicazione per l'interessato.

Da incentivare semmai l'inoltro diretto per via telematica delle istanze alle diverse amministrazioni.

Riguardo ad aspetti di dettaglio di forniscono altresì le seguenti indicazioni:

voce		note di commento / segnalazioni / emendamenti
75	interventi edilizi riconducibili alla tabella di cui all'allegato I del DPR 151/2011, categorie B e C	L'invio all'amministrazione competente ai controlli di prevenzione incendi (V.V.FF.) tramite sportello unico comunale appare una inutile complicazione per l'interessato (nessuna comunicazione è dovuta al comune sotto il profilo prettamente edilizio)
76	attività di utilizzo di terre e rocce da scavo come sottoprodotti che provengono da opere soggette a DIA o AIA	Il riferimento alla DIA nella definizione dell'attività è un refuso (VIA)
77	Interventi edilizi che alterano i luoghi (...) in zona sottoposta a tutela paesaggistica	Nella definizione dell' "attività" è bene riportare più esattamente la formulazione del Codice ["(...) che alterano lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici (...)]
78	interventi che rientrano tra gli interventi di lieve entità (...) DPR 139/2010 (...)	Nella definizione dell' "attività" è bene riportare più esattamente la formulazione del Codice ["(...) che alterano lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici (...)]
79	interventi edilizi in zone classificate come località sismiche a bassa sismicità	La fattispecie appare poco pertinente, in quanto <u>l'attività edilizia libera di cui all'art. 6 pare escludere di norma la realizzazione di opere di rilevanza strutturale.</u> In ogni caso l'invio all'amministrazione competente (Genio Civile) tramite sportello unico comunale appare una inutile complicazione per l'interessato (nessuna comunicazione è dovuta al comune sotto il profilo prettamente edilizio)
80	interventi edilizi in zone classificate come località sismiche ad alta e media sismicità	La fattispecie appare poco pertinente, in quanto <u>l'attività edilizia libera di cui all'art. 6 pare escludere di norma la realizzazione di opere di rilevanza strutturale.</u> In ogni caso l'invio all'amministrazione competente (Genio Civile) tramite sportello unico comunale appare una inutile complicazione per l'interessato (nessuna comunicazione è dovuta al comune sotto il profilo prettamente edilizio)
81	interventi aventi ad oggetto l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali	L'invio all'amministrazione competente (Soprintendenza) tramite sportello unico comunale appare una inutile complicazione per l'interessato (nessuna comunicazione è dovuta al comune sotto il profilo prettamente edilizio)

82	interventi su immobili sottoposti a vincolo idrogeologico	<p>La fattispecie appare poco pertinente, in quanto <u>l'attività edilizia libera di cui all'art. 6 non pare ricomprendere fattispecie necessitanti di autorizzazione o di dichiarazione ai fini del vincolo idrogeologico.</u></p> <p>In ogni caso - salvi gli eventuali casi di competenza comunale - l'invio all'amministrazione competente tramite sportello unico comunale appare una inutile complicazione per l'interessato (nessuna comunicazione è dovuta al comune sotto il profilo prettamente edilizio)</p>
83	Interventi su immobili in area soggetta a tutela	<p>Nella prima colonna occorre specificare meglio di quale tutela si tratta (fasce di rispetto dei corpi idrici).</p> <p>L'invio all'amministrazione competente tramite sportello unico comunale appare una inutile complicazione per l'interessato (nessuna comunicazione è dovuta al comune sotto il profilo prettamente edilizio)</p>
84	costruzioni in area di rispetto del demanio marittimo	L'invio all'amministrazione competente tramite sportello unico comunale appare una inutile complicazione per l'interessato (nessuna comunicazione è dovuta al comune sotto il profilo prettamente edilizio)
85	costruzioni o opere in prossimità della linea doganale in <u>e nel</u> mare territoriale	<p>Da verificare se possano sussistere in concreto ipotesi di intervento riconducibili all'attività edilizia libera di cui all'art. 6.</p> <p>In ogni caso l'invio all'amministrazione competente (circoscrizione doganale) tramite sportello unico comunale appare una inutile complicazione per l'interessato (nessuna comunicazione è dovuta al comune sotto il profilo prettamente edilizio)</p>
86	interventi da realizzare in aree naturali protette	L'invio all'amministrazione competente tramite sportello unico comunale appare una inutile complicazione per l'interessato (nessuna comunicazione è dovuta al comune sotto il profilo prettamente edilizio)
87	intervento nelle zone appartenenti alla rete "Natura 2000"	L'invio all'amministrazione competente tramite sportello unico comunale appare una inutile complicazione per l'interessato (nessuna comunicazione è dovuta al comune sotto il profilo prettamente edilizio)
88	In caso di domande per il rilascio di concessioni edilizie (...)	La casistica - riferita alla produzione di una " <i>documentazione di previsione di impatto acustico</i> " per interventi soggetti al rilascio di un titolo edilizio - <u>non appare pertinente con le fattispecie di attività edilizia libera di cui all'art. 6</u> , e risulta altresì poco comprensibile, anche per i riferimenti normativi alquanto risalenti nel tempo.
89	realizzazione di opere in conglomerato cementizio e armato normale, precompresso e a struttura metallica	<p>La fattispecie appare poco pertinente, in quanto <u>l'attività edilizia libera di cui all'art. 6 pare escludere di norma la realizzazione di opere di rilevanza strutturale.</u></p> <p>In ogni caso l'invio all'amministrazione competente (Genio Civile) tramite sportello unico comunale appare una inutile complicazione per l'interessato (nessuna comunicazione è dovuta al comune sotto il profilo prettamente edilizio)</p>
90	cantieri in cui operano più imprese esecutrici oppure (...)	La fattispecie appare poco pertinente, in quanto è alquanto improbabile che per la realizzazione di interventi di attività edilizia libera ex art. 6 vengano a determinarsi situazioni di cantiere così rilevanti

2. Altri adempimenti successivi all'intervento edilizio / voci da n. 91 a n. 96

voce		note di commento / segnalazioni / emendamenti
91	agibilità	Riguardo alla definizione di cui alla colonna "attività" si rinvia alle modifiche proposte all'art. 24, comma 1 del DPR 380/2001
93	comunicazione di fine lavori	Nei "riferimenti normativi" vanno aggiunti anche quelli riferiti alla SCIA (vedi commento all'art. 22) e alla CILA (art. 6-bis, comma 3)
94	deposito della dichiarazione di conformità (...)	Nella definizione di cui alla colonna "attività" è ancora presente il riferimento al 'rilascio' del certificato di agibilità