

## **GLI INTERVENTI SUBORDINATI ALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' DOPO IL DECRETO SCIA 2**

*(D.Lgs. 25.11.2016, n. 222)*

### **Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 31/2016)<sup>1</sup>**

*(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n. 15/2013)*

E' stato pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 52/L alla Gazzetta Ufficiale 26.11.2016, n. 277, il D.Lgs. 25.11.2016, n. 222, che attua la riforma della P.A. delineata dalla L. 124/2015 (cd. "riforma Madia"), ed in particolare i criteri di delega contenuti nell'art. 5 relativi a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), silenzio assenso, autorizzazione espressa e comunicazione preventiva.

Il Decreto entrerà in vigore il prossimo 11 dicembre.

Si tratta del decreto cui comunemente si fa riferimento come "SCIA 2", poiché fa seguito all'altro provvedimento di attuazione della delega in oggetto, contenente semplificazioni procedurali in tema di SCIA (vedi DTO n. 11/2016).

L'obiettivo del decreto "Scia 2", per quanto attiene alle competenze di questo Settore, è la semplificazione del panorama normativo riguardante i procedimenti da seguire per la realizzazione degli interventi edilizi. Nel testo è infatti presente una tabella che, in corrispondenza del lavoro da eseguire, riporta la procedura richiesta e il titolo edilizio necessario.

Ma non solo, perché la nuova norma interviene in modo significativo sul Testo Unico dell'Edilizia (DPR n. 380/2001) eliminando la Denuncia di Inizio Attività (DIA), ora sostituita completamente dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), e la Comunicazione di Inizio Lavori (CIL).

Nello specifico, gli articoli del TUE che sono stati modificati sono i seguenti:

1. Art. 5 (R) - Sportello unico per l'edilizia;
2. Art. 6 (L) - Attività edilizia libera;
3. Art. 6-bis. - Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata;
4. Art. 20 (R) - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire;
5. Art. 22 (L) - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività;
6. Art. 23 (L comma 3 e 4 - R comma 1, 2, 5, 6 e 7). Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire;
7. Art. 23-bis.- Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori;
8. Art. 24 (L) - Agibilità;
9. Art. 25 (R) - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità;
10. Art. 67 (L, comma 1, 2, 4 e 8; R, commi 3, 5, 6 e 7) - Collaudo statico;
11. Art. 82 (L) - Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico.

Di seguito, si esaminano le modifiche introdotte dal D.Lgs. SCIA 2, in riferimento alla modifica dell'articolo 22 del Testo Unico per l'Edilizia, anche in rapporto alla corrispondente disciplina regionale dell'Emilia Romagna. Per quest'ultima si tiene conto anche delle modifiche in corso di approvazione tramite il disegno di legge regionale "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio".

<sup>1</sup> *La presente Disposizione Tecnico Organizzativa riveste carattere regolamentare.*  
Settore Sviluppo Urbano - Sportello Unico per l'Edilizia

Art. 22 (L) – Interventi subordinati a <b>denuncia di inizio attività</b>	Art. 22 (L) – Interventi subordinati a <b>segnalazione certificata di inizio attività</b>
<p align="center"><b>Testo previgente</b></p>	<p align="center"><b>Testo aggiornato a D.Lgs. n. 222/2016</b></p>
<p><del>1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.</del></p> <p>2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini <del>del rilascio del certificato di</del> agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.</p> <p>2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.</p> <p><del>3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:</del></p> <p><del>a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);</del></p> <p><del>b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;</del></p> <p><del>c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni piano volumetriche.</del></p> <p>4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44.</p> <p><del>5. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.</del></p> <p>6. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.</p> <p>7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dal secondo</p>	<p>1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:</p> <p>a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;</p> <p>b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;</p> <p>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).</p> <p>2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.</p> <p>2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.</p> <p>3. abrogato.</p> <p>4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44.</p> <p>5. abrogato.</p> <p>6. La realizzazione degli interventi di cui al presente Capo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490. (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.).</p> <p>7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente Capo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 23. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37.</p>

<del>periodo del comma 5.</del> In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37.	
<b>Aggiornamenti storici all'articolo 22</b>	
<b>Data di pubblicazione</b>	<b>Aggiornamenti</b>
21/01/2003	Il DECRETO LEGISLATIVO 27 dicembre 2002, n. 301 (in G.U. 21/01/2003, n.16) ha disposto (con l'art. 1, comma 1 lettera e)) la modifica dell'art. 22.
21/06/2013	Il DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n. 69 (in SO n.50, relativo alla G.U. 21/06/2013, n.144) , convertito con modificazioni dalla L. 9 agosto 2013, n. 98 (in S.O. n. 63, relativo alla G.U. 20/08/2013, n. 194), ha disposto (con l'art. 30, comma 1, lettera e)) la modifica dell'art. 22, comma 2.
12/09/2014	Il DECRETO-LEGGE 12 settembre 2014, n. 133 (in G.U. 12/09/2014, n.212) , convertito con modificazioni dalla L. 11 novembre 2014, n. 164 (in S.O. n. 85, relativo alla G.U. 11/11/2014, n. 262), ha disposto (con l'art. 17, comma 1, lettera m)) la modifica dell'art. 22 commi 1 e 2 e l'introduzione del comma 2-bis all'art. 22.
18/01/2016	La LEGGE 28 dicembre 2015, n. 221 (in G.U. 18/01/2016, n.13) ha disposto (con l'art. 54, comma 1, lettera f)) la modifica dell'art. 22, comma 6.
26/11/2016	Il DECRETO LEGISLATIVO 25 novembre 2016, n. 222 (in SO n.52, relativo alla G.U. 26/11/2016, n.277) ha disposto (con l'art. 3, comma 1, lettera f)) la modifica dell'art. 22 rubrica e commi 1, 2, 3, 5, 6 e 7.
<b>LEGGE REGIONALE 30 luglio 2013, n. 15</b>	
<b>Art. 13 – Interventi soggetti a SCIA</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (Progetto L.R. Tutela ed uso del territorio – art. 69)</b>
<p><del>1. Sono obbligatoriamente subordinati a SCIA gli interventi non riconducibili alla attività edilizia libera e non soggetti a permesso di costruire, tra cui:</del></p> <p><del>a) gli interventi di manutenzione straordinaria e le opere interne che non presentino i requisiti di cui all'articolo 7, comma 4;</del></p> <p><del>b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico cognitive come definite all'articolo 7, comma 1, lettera b), qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004 o gli immobili aventi valore storico architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo A 9, comma 1, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio e comportino modifica della sagoma e degli altri parametri dell'edificio oggetto dell'intervento;</del></p> <p><del>c) gli interventi restauro scientifico e quelli di restauro e risanamento conservativo;</del></p> <p><del>d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera f) dell'Allegato, compresi gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 (Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti);</del></p> <p><del>e) il mutamento di destinazione d'uso senza opere che comporta aumento del carico urbanistico;</del></p> <p><del>f) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;</del></p> <p><del>g) le varianti in corso d'opera di cui all'articolo 22;</del></p> <p><del>h) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393);</del></p> <p><del>i) le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione ai sensi della lettera g.6) dell'Allegato;</del></p> <p><del>j) le recinzioni, le cancellate e i muri di cinta;</del></p> <p><del>k) gli interventi di nuova costruzione di cui al comma 2;</del></p> <p><del>l) gli interventi di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi;</del></p> <p><del>m) il recupero e il risanamento delle aree libere urbane e gli interventi di rinaturalizzazione;</del></p> <p><del>n) i significativi movimenti di terra di cui alla lettera m) dell'Allegato.</del></p> <p>2. Gli strumenti urbanistici comunali possono individuare gli interventi di nuova costruzione disciplinati da precise disposizioni sui contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi, per i quali gli interessati, in alternativa al permesso di costruire, possono presentare una SCIA. Le analoghe previsioni riferite nei piani vigenti alla denuncia di inizio attività sono attuate mediante SCIA.</p>	<p>1. Sono realizzate con SCIA le varianti al titolo abilitativo che non costituiscono variazione essenziale ai sensi dell'articolo 14 bis della L.R. n. 23 del 2004.</p> <p>2. Gli strumenti urbanistici comunali possono individuare gli interventi di nuova costruzione disciplinati da precise disposizioni sui contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi, per i quali gli interessati, in alternativa al permesso di costruire, possono presentare una SCIA. Le analoghe previsioni riferite nei piani vigenti alla denuncia di inizio attività sono attuate mediante SCIA.</p> <p>3. Ove non sussistano ragionevoli alternative progettuali, gli interventi di cui al comma 1, lettera b) possono comportare deroga alla densità edilizia, all'altezza e alla distanza tra i fabbricati e dai confini stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica e dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.</p> <p>4. Gli strumenti urbanistici possono limitare i casi in cui gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d), sono consentiti mediante demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, con modifiche agli originari parametri. All'interno del centro storico di cui all'articolo A-7 dell'Allegato alla legge regionale n. 20 del 2000 i Comuni individuano con propria deliberazione, da adottare entro il 31 dicembre 2013 e da aggiornare con cadenza almeno triennale, le aree nelle quali non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma e quelle nelle quali i lavori di ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA. Nella pendenza del termine per l'adozione della deliberazione di cui al secondo periodo, non trova applicazione per il predetto centro storico la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma.</p>

<p>3. Ove non sussistano ragionevoli alternative progettuali, gli interventi di cui al comma 1, lettera b) possono comportare deroga alla densità edilizia, all'altezza e alla distanza tra i fabbricati e dai confini stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica e dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.</p> <p>4. Gli strumenti urbanistici possono limitare i casi in cui gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d), sono consentiti mediante demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, con modifiche agli originari parametri. All'interno del centro storico di cui all'articolo A-7 dell'Allegato alla legge regionale n. 20 del 2000 i Comuni individuano con propria deliberazione, da adottare entro il 31 dicembre 2013 e da aggiornare con cadenza almeno triennale, le aree nelle quali non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma e quelle nelle quali i lavori di ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA. Nella pendenza del termine per l'adozione della deliberazione di cui al secondo periodo, non trova applicazione per il predetto centro storico la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma.</p>	
--	--

Con il D.Lgs. n. 222/2016:

- a) La "vecchia" Denuncia di inizio attività (DIA), già tempo addietro sostituita dalla SCIA e che sopravviveva nel Testo Unico dell'Edilizia solo per gli interventi realizzabili con tale procedura in alternativa al permesso di costruire (cd. "SuperDIA" o più tecnicamente "DIA alternativa al permesso di costruire") viene definitivamente abbandonata in favore della SCIA alternativa al permesso di costruire (nuovo art. 23 del TUE). La disciplina pregressa, fatto salvo il mutamento del titolo, rimane sostanzialmente invariata (interventi realizzabili, onerosità del procedimento, possibilità di richiedere comunque per gli stessi interventi il permesso di costruire, ecc.), ed è attuata tramite modifiche di coordinamento agli artt. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001. La SCIA alternativa al permesso di costruire è ammessa per ristrutturazioni pesanti, interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi, interventi di nuova costruzione effettuati in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali. In questi casi, data la complessità degli interventi, non è possibile iniziare i lavori nello stesso giorno in cui si presenta la segnalazione, ma si deve attendere il termine di 30 giorni (come accadeva con la DIA);
- b) La SCIA cessa di avere il ruolo di titolo edilizio ordinario e residuale (a favore della CILA), ed oggi il suo campo di applicazione è rappresentato da un elenco "chiuso" di opere, ovvero, e solo:
1. gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
  2. gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
  3. 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).

Con il progetto di legge regionale sull'uso e tutela del territorio:

- a) come per la nuova norma statale la SCIA cessa di aver il ruolo di titolo edilizio ordinario e residuale ed il suo campo di applicazione viene limitato esclusivamente alle varianti al titolo abilitativo (PdC o SCIA per gli interventi in corso alla data di approvazione della riforma, mentre, per i nuovi titoli edilizi successivi solo al PdC) che non costituiscono variazione essenziale ai sensi dell'articolo 14 bis della L.R. n. 23 del 2004.

Castel San Giovanni, martedì 13 dicembre 2016



Firmato digitalmente da  
**SILVANO GALLERATI**  
Responsabile del Settore Sviluppo Urbano



<sup>2</sup> Questo documento è sottoscritto sul file originale (in formato .p7m) con firma digitale. Il documento originale, in formato elettronico, è conservato presso l'archivio informatico del Settore IV – Sviluppo Urbano – Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castel San Giovanni. Ogni duplicazione del documento originale, anch'essa sottoscritta con firma digitale, costituisce originale. Si ATTESTA che, ai sensi dell'art. 23 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. n. 235/2010), la presente copia su supporto analogico dell'originale in formato elettronico, ha la stessa efficacia probatoria dell'originale in tutte le sue componenti.