



# Città di Montalto Uffugo

(Provincia di Cosenza)



SERVIZIO DEL TERRITORIO

## TITOLI EDILIZI: *CIL - CILA - SCIA - super SCIA - SCIA per l'agibilità*

Con l'entrata in vigore del **DLgs 222/2016** che apporta modifiche al DPR 380/2001, scompaiono definitivamente la DIA, la super DIA e la CIL (*ad esclusione delle temporanee*).

Restano in piedi 6 titoli abilitativi:

1. **Edilizia libera** (senza necessità di alcun titolo)
2. **CIL** (comunicazione inizio lavori) *solo per opere temporanee*
3. **CILA** (comunicazione inizio attività asseverata)
4. **SCIA** (segnalazione certificata di inizio attività)
5. **super SCIA** (segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire)
6. **PdC** (Permesso di costruire).

Inoltre, viene introdotta la nuova **SCIA per l'agibilità** (Segnalazione certificata inizio attività).

## Edilizia libera (senza necessità di alcun titolo): **quando usarla.**

Come previsto dall'art. 6 della nuova versione del DPR 380/2001 sono realizzabili in **edilizia libera, e quindi senza alcun titolo abilitativo**, i seguenti interventi:

1. gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a);
2. gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
3. gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
4. le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
5. i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
6. le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
7. le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
8. i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
9. le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;

Occorre tuttavia rispettare le norme relative a:

- *antisismica*
- *sicurezza*
- *antincendio*
- *questioni igienico-sanitarie*
- *efficienza energetica*
- *tutela dal rischio idrogeologico*

- *codice dei beni culturali e del paesaggio*

## La nuova **CIL** (Comunicazione inizio lavori): **quando usarla.**

La CIL (comunicazione di inizio lavori) è disciplinata dall'art. 6, comma 1, lett. *e-bis*) del DPR 380/2001.

In particolare la CIL (comunicazione inizio lavori) è necessaria per opere dirette a soddisfare obiettivi **esigenze contingenti e temporanee** e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a **90 giorni**.

La CIL va consegnata all'amministrazione comunale (Sportello unico per l'edilizia) prima di iniziare i lavori.

## La nuova **CILA** (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata): **quando usarla**

La CILA (comunicazione di inizio lavori) è disciplinata dall'art. 6 bis del DPR 380/2001. Gli interventi residuali non riconducibili all'elenco di cui agli articoli:

- *6 (edilizia libera non soggetta a titolo abilitativo o soggetta a CIL, comunicazione inizio lavori);*
- *10 (interventi soggetti permesso di costruire);*
- *22 (interventi soggetti a SCIA, segnalazione certificata inizio attività).*

Sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le 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, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al DLgs 22 gennaio 2004, n. 42.

L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un **tecnico abilitato**, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

La comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'**impresa** alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate.

La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la **sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro**. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

## La nuova SCIA (Segnalazione certificata inizio attività): **quando usarla**

La SCIA (segnalazione certificata inizio attività) è disciplinata dall'art. 22 del DPR 380/2001.

Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi, degli artt. 49 e 57 della Legge regionale n. 19/2002 e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

- *Gli interventi di manutenzione straordinaria, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;*
- *Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;*
- *Gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli ove è necessario il permesso di costruire:*
  - *non portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente;*
  - *non comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti;*
  - *limitatamente alle zone omogenee A, non comportino mutamenti della destinazione d'uso;*
  - *non comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del DLgs 42/2004.*
- *Sono realizzabili mediante SCIA (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.*

Sono realizzabili mediante SCIA (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.

## La nuova SCIA alternativa al permesso di costruire (super SCIA): **quando usarla**

La SCIA (segnalazione certificata inizio attività) è disciplinata dall'art. 23 del DPR 380/2001.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività:

- *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 degli edifici o 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 DLgs 42/2004;*
- *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 plano-volumetriche, 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;*

- *Gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche;*

Gli interventi da realizzare mediante SCIA alterativa sono soggetti a contributo di costruzione.

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività, **almeno 30 giorni prima** dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali.

Il progettista deve asseverare 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.

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 3 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.

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.

## **Il Permesso di Costruire (PdC): quando usarlo**

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a **permesso di costruire**.

In particolare, come previsto dall'art. 10 del DPR 380/2001, gli interventi soggetti a permesso di costruire sono i seguenti:

- Gli interventi di nuova costruzione;
- Gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia che:
  - portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente;
  - comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti;
  - limitatamente alle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
  - comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Dlgs 42/2004.

## La nuova SCIA per l'agibilità (Segnalazione certificata inizio attività): **quando usarla**

A seguito del DLgs 222/2016 (decreto SCIA 2), l'agibilità non viene più rilasciata dal Comune, ma viene attestata con segnalazione certificata.

Grazie alle nuove regole, la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, sono attestati mediante segnalazione certificata di agibilità.

Non è più il Comune a rilasciare il Certificato, ma il titolare dell'attività edilizia a certificare, mediante l'aiuto del direttore dei lavori e di un tecnico abilitato nominato ad hoc, a certificare la sussistenza delle condizioni di agibilità dell'immobile.

Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- *nuove costruzioni;*
- *ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;*
- *interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.*

L'agibilità può riguardare:

- Singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- Singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

La mancata presentazione della segnalazione comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria che va da 77 a 464 euro.

La Conferenza Stato-Regioni, nella seduta del 4 maggio, ha adottato i nuovi moduli unificati standardizzati nazionali (pubblicati sulla Gazzetta ufficiale n. 128 del 5 giugno 2017).

La Regione Calabria ha recepito con delibera n. 239 del 13 giugno 2017 e decreto dirigenziale del 16 giugno 2017 la modulistica unificata adeguandola alle normative regionali.