

**LR 15/2013**  
**semplificazione della disciplina**  
**edilizia**

**Relazione del Dott. Giovanni Santangelo**

- A. miglioramento della **qualità della regolazione** dell'attività edilizia
- B. recepimento critico delle **riforme statali** della materia edilizia
- C. riforma del **sistema dei controlli**
- D. adeguamento della **disciplina sanzionatoria**

## A.1- Premessa: necessità di migliorare la qualità della regolazione

Evidente importanza di **migliorare la qualità della regolazione**, come fattore competitivo dei territori, ma prima ancora di benessere sociale, in quanto:

- Semplifica gli iter amministrativi
- Riduce gli oneri amministrativi
- accelera il rilascio delle autorizzazioni
- Riduce le incertezze applicative e il conseguente contenzioso

## A.2. - MISURE PER MIGLIORARE LA QUALITÀ DELLA REGOLAZIONE

Sono state introdotte  **misure per**:

- 1** **Rendere uniforme la “disciplina generale”** dell'attività edilizia, superando l'eccessiva differenziazione locale, causa di incertezze e localismi della disciplina edilizia,
- 2** **aumentare la conoscibilità e la certezza della “disciplina speciale”**, che discende direttamente da previsioni urbanistiche, essendo legata a peculiarità del territorio o a scelte di pianificazione (circa le tutele o i livelli dei servizi e gli standard richiesti).

## **A.2.1- Misure per rendere uniforme la disciplina generale edilizia**

### **1. Definizioni cogenti:**

- a) Dei parametri edilizi**
- b) Degli interventi edilizi**
- c) Degli usi**

### **2. Procedure edilizie uniche, quanto a:**

- a) titoli e procedimenti abilitativi**
- b) agibilità**
- c) sistema dei controlli**

### **3. Normativa tecnica uniforme**

### **4. Modulistica e Documentazione unificata**

### **5. Utilizzo delle tecnologie informatiche**

## A.2.1.- ATTI DI COORDINAMENTO TECNICO

Principale strumento di tale uniformazione sono gli atti di coordinamento tecnico:

- Atto della **Giunta regionale**,
- Predisposto e condiviso **in sede di CAL**
- Elaborato con il diretto **coinvolgimento professionisti e imprese** dal Tavolo tecnico per il coordinamento delle politiche di G.d.T.
- Da recepire **entro 180 gg** nel RUE e negli altri piani
- Trascorso tale termine **operano direttamente** prevalendo sulle previsioni incompatibili

Elencazione **non tassativa** nell'art. 12

## a) DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI EDILIZI:

### a) definizioni uniformi DEI PARAMETRI EDILIZI: dando generale efficacia alla DAL 278/2010:

- Automatica operatività dopo 180 gg dall'entrata in vigore della legge (dal 28 gennaio 2014)
- Possibilità per i comuni di approvare con delibera del Consiglio tabella di equivalenza

## b) DEFINIZIONI UNIFORMI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

### b) Definizioni uniformi DEGLI INTERVENTI EDILIZI:

- Contenute nell'**Allegato** alla legge,
- a sua volta **conforme alle definizioni statali**:
  - **Es.** implementazione della definizione di ristrutturazione edilizia:
    - R. **“conservativa”**:
      - leggera o
      - pesante
    - R. **“ricostruttiva”**

## Es.: NOZIONE DI RISTRUTTURAZIONE

### Ristrutturazione:

- Insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente

La R. può anche comportare:

- limitate modifiche:
  - del volume \* (ampliamenti o sopraelevazioni)
  - delle superfici \*
  - della sagome e dei prospetti
  - del numero delle unità immobiliari \*
- cambio della destinazione d'uso \*

\* NB: Caratteristiche che differenziano la R. dagli interventi di manutenzione straordinaria

## Es.: NOZIONE DI RISTRUTTURAZIONE

La R. può essere:

1. **CONSERVATIVA**: se prevede la conservazione della struttura complessiva dell'edificio originario (NON ne prevede la demolizione e ricostruzione)

- comprende anche il **recupero dei sottotetti** (ex L n. 11 del 1998)

2. **RICOSTRUTTIVA**: se prevede, **nell'ambito di un unico intervento edilizio**, la demolizione completa dell'edificio originario e la sua ricostruzione;

- cui è equiparato il **ripristino di edificio crollato o demolito** antecedentemente (purché si abbia documentazione dell'edificio originario): D.L. del Fare

## 1.1 RISTRUTTURAZIONE (CONSERVATIVA) PESANTE

**La R. conservativa è definita:**

**1.1 R. pesante** qualora:

- Oltre a un insieme di opere sistematiche sull'edificio originario
- comporti anche **limitate modifiche:**
  - del **volume** (ampliamenti o soprelevazioni)
  - delle **superfici**
  - della **sagome** e dei **prospetti**
  - **del numero delle unità immobiliari**
- Cambio della **destinazione d'uso nel centro storico**
- modificazioni della **sagoma di immobili sottoposti a vincolo** ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

## 1.2 RISTRUTTURAZIONE (CONSERVATIVA) SEMPLICE

**R. Conservativa è definita :**

**1.2 R. semplice (o leggera),** se si limita ad un insieme sistematico di opere sull'edificio originario, con (eventuale) cambio d'uso al di fuori del centro storico

La differenza è **rilevante solo** ai fini della applicazione, **nel caso di R. pesante,** delle **sanzioni penali** previste dall'art. 44 del DPR n. 380 del 2001.

## 2. RISTRUTTURAZIONE RICOSTRUTTIVA

**2. La R. RICOSTRUTTIVA:** se prevede, nell'ambito di un unico intervento edilizio la demolizione completa dell'edificio originario e la sua ricostruzione;

- Comprende anche il “ripristino edilizio” cioè il ripristino di edificio crollato o demolito antecedentemente (purché si abbia documentazione delle sue caratteristiche originarie)

## 2. RISTRUTTURAZIONE RICOSTRUTTIVA

- **La ricostruzione deve avvenire :**
  - **Con la medesima volumetria, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico**
  - Con la possibilità:
    - del **cambio d'uso** e
    - di **limitate modifiche degli altri parametri:**
      - » sedime,
      - » sagoma (salvo che per gli edifici vincolati)
      - » numero unità immobiliari
      - » superficie (senza incidere sui volumi)

## DIFFERENZE TRA LE VARIE TIPOLOGIE DI RISTRUTTURAZIONE

**EFFETTI** della identificazione delle due forme di ristrutturazione sono:

- a) Che se l'intervento edilizio non presenta i requisiti essenziali di una di esse, **è nuova costruzione**.

Per es., non è una ristrutturazione (ma è NC):

- Una **R. RICOSTRUTTIVA** che preveda anche aumento di volume,
- Una **R. RICOSTRUTTIVA** o una **R. CONSERVATIVA** che prevedano anche significative modifiche della sagoma, del sedime, ecc.

## DIFFERENZE TRA LE VARIE TIPOLOGIE DI RISTRUTTURAZIONE

### EFFETTI:

- b) Che in caso di opere abusive, cambia la sanzione:
- nei casi di R. CONSERVATIVA SEMPLICE e di R. RICOSTRUTTIVA si applica **(solo) la sanzione amministrativa** art. 15 L.R. n. 23/2004
  - nel caso di una R. PESANTE abusiva si applica **anche la sanzione penale**

## b) DEFINIZIONI UNIFORMI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

NB: Necessità di apposite norme urbanistiche per limitare o escludere talune facoltà proprie di ciascun intervento:

- **es.** la delibera consiliare sulla limitazione della modifica della sagoma in centro storico (art. 23-bis, comma 4 DPR 380/2001)

## A.2.2. - PROCEDURE UNIFORMI

### 2. Uniformazione delle procedure edilizie:

- **non si prevede** più la possibilità per i Comuni di:
  - modificare l'iter di rilascio dei titoli edilizi
  - sottoporre a P.d.C. i principali interventi sull'esistente,
  - ampliare le funzioni della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (ora competente solo per gli interventi su immobili vincolati)
- **Rimane riservata ai Comuni** la facoltà di:
  - introdurre la c.d. super SCIA,
  - prevedere il controllo a campione delle SCIA presentate (in caso di carenza del personale)

## A.2.3 - NORMATIVA TECNICA UNIFORME

### 4. Normativa tecnica uniforme:

- a) rinvio (solo) alla normativa tecnica “vigente”, cioè prevista da leggi, e atti di natura regolamentare (DM, DAL, DG, ecc. ),
- b) Individuata attraverso atto di coordinamento tecnico (c.d. NON RUE),
- c) Abrogazione esplicita delle delibere sui requisiti cogenti e volontari, *(dubbi sulla possibilità di introdurre o modificare a livello locale la normativa tecnica vigente, bensì solo di incentivare più elevati livelli qualitativi)*

### A.2.3. - REQUISITI IGIENICO SANITARI E PARERE PREVENTIVO

- d) necessità della predefinitone dei requisiti igienico-sanitari delle opere eventi significativo impatto sulla salute e sull'ambiente, attraverso atti di coordinamento tecnico
- e) conseguente soppressione del parere preventivo congiunto Ausl-Arpa.

## A.2.4 - MODULISTICA UNIFICATA

### 3. Modulistica e Documentazione unificata regionale,

Attraverso atto di coordinamento tecnico, che potrà **distinguere tra la documentazione:**

- indispensabile ai fini dell'istruttoria comunale (di CIL, SCIA, PDC),
- Indispensabile ai fini dell'inizio lavori (es. autorizzazione /deposito sismico);
- che l'interessato può riservarsi di presentare a fine lavori (es. progettazione def. Impianti).

## A.2.5 - UTILIZZO DELLE TECNOLOGIE INFORMATICHE

Assoluta evidenza delle potenzialità degli strumenti informatici come, mezzo tecnico per **migliorare la gestione del settore edilizio**, per:

- raccogliere e rendere immediatamente disponibili informazioni ( sui piani, sugli oggetti edilizi, sulle pratiche edilizie precedenti, ecc.)
- presentare e istruire la pratica edilizia
- interpolazione della pratica edilizia anche da Amm. diverse dal Comune

La **“disciplina speciale”**, propria di ogni **realtà locale**, **deve poter rimanere differenziata**, in quanto, deriva:

- dalle **caratteristiche e valori** del territorio
- da **specifiche scelte** della pianificazione urbanistica (le tutele ma anche gli obiettivi di sviluppo locale)

### A.3. – MISURE PER LA CONOSCIBILITÀ E CERTEZZA DELLA DISCIPLINA SPECIALE

Obbligo però per i Comuni di predisporre la c.d. **TAVOLA DEI VINCOLI** (e le relative SCHEDE DEI VINCOLI), quale:

- **elaborato costitutivo** ( a pena di illegittimità):
  - del PSC
  - di ogni variante parziale o altro strumento urbanistico
- **aggiornabile**, con deliberazione consiliare, di mera ricognizione, in caso di modifiche apportate dagli altri livelli di pianificazione (sovraordinati o settoriali)
- **riferimento necessario** per la ValSAT del piano stesso

### A.3. – CONOSCIBILITÀ E CERTEZZA DELLA DISCIPLINA SPECIALE

#### OBIETTIVO:

- aumentare la **conoscibilità** e la **certezza delle posizioni giuridiche**,
- ma anche incentivare la predisposizione di una **pianificazione essenziale**, che tenga conto degli effetti diretti sull'attività edilizia

È previste un atto di coordinamento tecnico per uniformare la legenda delle Tavole dei vincoli

## B. PREMESSA: RIFORME PER DECRETI

La riforma statale della disciplina edilizia per decreti legge:

- **DL 40 del 2010 (L. conv. 73/2010):**
  - 5 regimi giuridici (4 titoli DIA, PDC, **CIL con asseverazione**, **CIL senza asseverazione** + attività edilizia liberalizzata)
- **DL 78 del 2010 (L. conv.122/2010):**
  - Sostituzione della DIA con la **SCIA**
- **DL 70 del 2011 (L. conv. 106/2011)**
  - Interpretazione autentica **Super-DIA** e non sostituzione **autorizzazioni** presupposte
- **DL 5 del 2012 (L. conv. 35/2012) e 83 del 2012 (L. conv. 134/2012)**
  - Modifiche disciplina della **SCIA**
  - Ruolo del **SUE**
- **DL 69 del 2013 (L. conv. 68/2013 )**
  - modifica disciplina della **ristrutturazione**
  - Modifica disc. della **SCIA**

## B. PREMESSA: NECESSITÀ DI CALARE LE RIFORME NELLA ESPERIENZA AMMINISTRATIVA REGIONALE

La L.R. 15:

1. recepisce le **riforme statali** dell'edilizia, perseguendo:
  1. Il potenziamento delle **funzioni del SUE e il chiarimento rispetto a quelle del SUAP**
  2. **Il riordino dei titoli edilizi**
  3. L'armonizzazione della **disciplina della SCIA** con le esigenze di tutela del territorio e di certezza delle posizioni giuridiche
  4. Ulteriori semplificazioni del **permesso di costruire**
  5. La revisione della disciplina della **agibilità**
2. riforma Il **sistema dei controlli e**
3. Adegua la **disciplina sanzionatoria**

## B.1. POTENZIAMENTO DELLA FUNZIONE DEL SUE

- Confermata la necessità di costituire, in forma singola o associata, il SUE per funzioni edilizie (*distinto dalla struttura che sovrintende al paesaggio e dalla polizia municipale, per quanto attiene ai controlli edilizi*)
- Preferenza per la unificazione con il SUAP
- Rafforzate le funzioni di **sportello unico**:
  - **obbligatoria**, per i PDC
  - **Facoltativa**, per le SCIA e per le CIL
- Previsione di accordi regionali per standardizzare tempi e modalità di espressione delle autorizzazioni (e altri atti di assenso) di **enti terzi**
- Confermato il compito di fornire informazioni ai cittadini sulla disciplina dell'attività edilizia (piani e norme di settore)

## B.1. CHIARIMENTO RAPPORTO CON IL SUAP

- Chiarimento delle **funzioni del SUE nei procedimenti SUAP**:
  - Verifica della conformità dell'intervento alla disciplina dell'attività edilizia
  - Vigilanza e controllo dell'attività edilizia
- **Precisazioni circa la confluenza**:
  - delle **CIL** e delle **SCIA**, nel **procedimento automatizzato**, di cui **art. 5 DPR 160/ 2010** (con la possibilità di richiedere preventivamente al SUAP di acquisire la documentazione mancante)
  - dei **PDC**, nel **procedimento Ordinario**, di cui **art. 7 DPR n. 160/2010**.

## B.2 - RIORDINO DEL SISTEMA DEI TITOLI EDILIZI

Premessa: **principio di differenziazione** (desumibile da art. 6, c.5, art. 10, c. 3, e art. 22, c. 4, DPR 380/2011), tra:

- **titolo edilizio richiesto per l'intervento** (che può essere **modificato dalle Regioni** nei limiti fissati dalla norma statale,) e
- **disciplina sostanziale**, circa la onerosità, le sanzioni amministrative e penali (stabilita dal legislatore statale)

## B.2 - RIORDINO DEL SISTEMA DEI TITOLI EDILIZI

La L.15 ha previsto:

- a) **LA RIDUZIONE DEL NUMERO DEI TITOLI EDILIZI**, attraverso la soppressione:
- della **DIA come titolo autonomo**, nei casi in cui sia prevista dal DPR 380 come alternativa al permesso di costruire (c.d. super dia)
  - della **CIL non asseverata**
- b) **LA MASSIMA SEMPLIFICAZIONE DEI TITOLI EDILIZI** richiesti per i vari interventi, che sia **compatibile con la salvaguardia** della qualità edilizia e del territorio,

## B.2 - RIORDINO DEI TITOLI EDILIZI

- Ampliando i casi di **attività edilizia liberalizzata, con :**
  - **Le attività prima assoggettate al regime della CIL non asseverata,**
  - le **opere esterne** per abbattimento barriere architettoniche
  - **l'accatastamento all'urbano**
- **Sottoponendo a CIL asseverata anche del mutamento di destinazione d'uso senza opere senza aumento del carico urbanistico (prima DIA/SCIA)**

## B.2 - RIORDINO DEL SISTEMA DEI TITOLI EDILIZI

- **Assoggettando a SCIA (e non a PDC) anche:**
  - Le **nuove costruzioni** in piani attuativi compiutamente regolati (**Super-SCIA**)
  - le **ristrutturazioni pesanti**
  - le **varianti in corso d'opera**
  - la **demolizione**
  - le **piscine private**

## B.2 - RIORDINO DEL SISTEMA DEI TITOLI EDILIZI

- c) ma anche la **certezza e unicità del titolo edilizio** (richiesto per ciascuna tipologia di intervento edilizio) attraverso:
- **obbligatoria** sottoposizione degli interventi al titolo edilizio individuato dalla legge
  - **Tassatività** dei casi di
    - » Attività edilizia liberalizzata
    - » CIL asseverata
    - » PDC
  - **Criterio residuale** per individuare interventi soggetti a SCIA

## B.2 - RIORDINO DEI TITOLI EDILIZI

### d) Chiarimento degli interventi sottratti ai titoli edilizi:

- **Tutte le Opere pubbliche** (*purché la validazione del progetto sia subordinata a verifica di conformità alla disciplina dell'attività edilizia*)
- **Le opere private approvate con accordo di programma** (*purché il Comune operi il medesimo accertamento di conformità prima della stipula* )
- Impianti per la produzione di energia rinnovabile soggetti a **PAS o procedimento unico**  
art. 12 D.Lgs. N. 387/2003 o altri titoli speciali

## B.3. - ARMONIZZAZIONE DELLA SCIA: 1. PREMESSA

**La L.R. 15 tiene conto delle caratteristiche della SCIA e dei principi che la stessa introduce:**

- il privato è legittimato ad avviare una attività direttamente dalla legge, ove ricorrano i requisiti e presupposti richiesti, (senza la necessità di atto P.A.)
- In tal modo è ampliata l'autonomia/responsabilità dei privati (committenti e professionisti)
- Possibilità dell'immediato avvio dei lavori
- Svolgimento ex post dei controlli (con eventuale ricorso a provvedimenti interdittivi della prosecuzione dei lavori e ordine di ripristino o conformazione dell'intervento)

## B.3.2 – LE SCELTE GENERALI DELLA LEGGE

Si sono così considerati sia le **opportunità** sia i **rischi** che ne conseguono in campo edilizio. In particolare:

a) Le **OPPORTUNITÀ** di ulteriore valorizzazione dell'autonomia dei privati (non solo per interventi soggetti a SCIA):

- **SCIA con effetti differiti**

ma anche

- **Proroga dei titoli edilizi** su comunicazione dei privati,
- **Varianti in corso d'opera**

## B.3.2 – LE SCELTE GENERALI DELLA LEGGE

- b) Considera il **RISCHIO** di danno ai valori ambientali, paesaggistici e culturali, attraverso:
- Il controllo preliminare di completezza e adeguatezza della documentazione presentata, per evitare che i lavori possano essere iniziati anche se il privato non sia in possesso:
    - delle autorizzazioni e certificazioni
    - di tutti gli elaborati progettuali
- che fanno presumere, salva la successiva verifica nel merito, che egli abbia valutato e possieda tutti i requisiti e presupposti necessari.

## B3.4 – PROCEDIMENTO DELLA SCIA: CONTROLLO PRELIMINARE

Modifiche del PROCEDIMENTO della SCIA rispetto a quello statale:

1. Controllo preliminare della completezza e adeguatezza della documentazione presentata:
  - **Sulla base:**
    - della corretta individuazione dell'immobile e delle sue caratteristiche (Tavola dei vincoli),
    - della corretta qualificazione dell'intervento che si intende realizzare (definizioni uniformi)

### B.3.4 – PROCEDIMENTO DELLA SCIA: CONTROLLO PRELIMINARE

- Il Comune verifica, entro **5 gg lav.**, se:
  - Sono state acquisite tutte le autorizzazioni necessarie
  - Se è stata allegata tutta la documentazione progettuale richiesta (salvo quella che il privato si riserva di presentare a fine lavori: V. prec. § A.2.3)

## B3.4 – PROCEDIMENTO DELLA SCIA: CONTROLLO PRELIMINARE

- ESITI del controllo preliminare:
  - dichiarazione dell'**inefficacia** della SCIA (cioè della non legittimazione all'inizio dei lavori):  
*Piuttosto che: - ordine di interruzione dei lavori  
- ordine di ripristino*
  - Comunicazione di **regolare deposito o silenzio assenso**  
*trascorsi 5 gg lavorativi dalla presentazione, in assenza di comunicazione degli esiti negativi del controllo*

**2. Controllo di merito dei documenti presentati (entro termine perentorio di **30 gg**):**

- Possibilità di svolgere tale **controllo a campione**
- Possibilità di **richiedere chiarimenti e integrazioni istruttorie** (con sospensione del termine).

## B.3.4 – PROCEDIMENTO DELLA SCIA: CONTROLLO DI MERITO

- **ESITI** del controllo di merito:
  - Se emergono **elementi preclusivi** dell'intervento:
    - **divieto di proseguire i lavori**
    - ordine di **ripristino**
  - Negli **altri casi**, ordine di **conformare** l'opera alla normativa che risulta violata (*con variazione progettuale da presentare entro un termine max di 60gg*)

### B.3.4 – INTERVENTO STRAORDINARIO DOPO I 30GG

3. Trascorsi i 30 gg per il controllo di merito, rimane doveroso svolgere i controlli di legittimità:

- d'ufficio,
- su segnalazione dei contro-interessati o di agenti di polizia giudiziaria

Tale accertamento può comportare:

a) La valutazione (discrezionale, in contraddittorio con gli interessati), se procedere ad Autotutela, per poi assumere misure interdittive

### B.3.4 – INTERVENTO STRAORDINARIO DOPO I 30GG

- b) L'assunzione diretta di misure interdittive:
- Se vi è pericolo di danno ad interessi sensibili (amb., paes., cult., salute, difesa naz.), qualora il progetto non sia conformabile
  - Se è accertata la falsità o il mendacio circa asseverazioni, dichiarazioni sostitutive, atti di notorietà o certificazioni
- c) La segnalazione agli interessati delle carenze progettuali che risultino (solo) **preclusive del rilascio dell'agibilità**

## B.3.5 - SCIA CON EFFETTI DIFFERITI

Introduzione della c.d. SCIA con effetti differiti, avente tre diverse forme:

1. La **SCIA CON INIZIO LAVORI DIFFERITO**, qualora l'interessato precisi nella segnalazione che i lavori saranno avviati:
  - solo al termine del controllo di merito
  - In altra data, comunque successiva al termine degli stessi (ed entro l'anno di efficacia della SCIA)

## B.3.5 - SCIA CON EFFETTI DIFFERITI

2. La **SCIA con inizio lavori differito, negli ambiti individuati dal Comune**, che riguarda:

interventi di ristrutturazione con modifica della sagoma, da realizzare

negli ambiti del centro storico individuati con delibera del Consiglio comunale, (nei quali è consentito modificare la sagoma ma i lavori non possono essere iniziati prima della conclusione del termine per il controllo di merito (30 gg)

## B.3.5 - SCIA CON EFFETTI DIFFERITI

3. La **SCIA AD EFFICACIA DIFFERITA**, che si ha quando l'interessato richiede al SUE di **acquisire atti di assenso di altre Amm.:**
- **La SCIA ha efficacia solo dopo** l'acquisizione completa della documentazione necessaria,
  - **cui può seguire:**
    - l'immediato inizio dei lavori, (e del controllo di merito), ovvero
    - l'inizio dei lavori differito, a seguito di specifica segnalazione dell'interessato

## B.3.5 - SCIA CON EFFETTI DIFFERITI

**I vantaggi dei primi due casi**, consistono nel fatto che se il SUE accerta un vizio del progetto:

- non scattano le conseguenze negative conseguenti all'inizio dei lavori in carenza di titolo:
  - **l'avvio del procedimento per abuso edilizio** e la conseguente **sospensione dei lavori** (interruzione del cantiere)
  - **la comunicazione all'autorità giudiziaria**
- **E il SUE si limita a :**
  - **Dichiarare che la SCIA è inefficace e ad ordinare di non iniziare i lavori**, per l'esistenza di fattori preclusivi
  - **ovvero**
  - **Ordinare agli interessati di conformare il progetto alla norma violata**

## B.3.5 - SCIA CON EFFETTI DIFFERITI

**nel terzo caso:**

- **l'efficacia della SCIA è solo sospesa**, fin tanto che non si acquisisce la documentazione necessaria,
- dopo tale acquisizione, si producono gli effetti ordinari della SCIA:
  - o l'immediata efficacia della SCIA
  - o l'efficacia differita a dopo il controllo di merito (se il privato ha optato nella segnalazione per questa soluzione).

## B.3.6 – PROROGA DELLA SCIA

5. Per la PROROGA DELLA SCIA, o meglio dei termini indicati nella SCIA:
- di inizio (max 1 anno)
  - e di ultimazione lavori (max 3 anni)
- Anteriormente alla decadenza del titolo,
  - Occorre una comunicazione motivata dell'interessato, che indichi:
    - Le ragioni per cui si chiede la proroga
    - La durata della proroga (i termini comunque non possono superare quelli di validità della SCIA stessa)
  - E asseverazione del progettista che non sono entrate in vigore contrastanti previsioni

## B.4 – INNOVAZIONI PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE

- **Obbligatoria raccolta degli atti di assenso di altre amministrazioni da parte del SUE**
- **conferenza di servizi**, che ricomprende il titolo edilizio, in caso di ritardo o di parere negativo (che non sia conseguente all'accertamento di un fattore preclusivo)
- Sanzione della **improcedibilità della istanza**, in caso di incompletezza (secondo quanto previsto dall'apposito atto di coordinamento tecnico)

## B.4 - INNOVAZIONI PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE

- Richiesta di chiarimenti istruttori o di modeste modifiche progettuali attraverso **convocazione degli interessati**
- **Raddoppio dei termini istruttori solo per i progetti particolarmente complessi** (individuati con atto di coordinamento tecnico)

## B.5 – REVISIONE DELLA DISCIPLINA DELLA AGIBILITÀ

- **Ribadita l'Obbligatorietà** del certificato di conformità edilizia-agibilità, per:
  - tutti gli interventi soggetti a **SCIA o PDC**,
  - per le **opere private** abilitate con accordo di programma
- **Non è richiesta** per interventi soggetti a **CIL asseverata**, per i quali è richiesto eventualmente **l'aggiornamento della certificazione degli impianti tecnologici**

## B.5 – REVISIONE DELLA DISCIPLINA DELLA AGIBILITÀ

- Controllo **Sistematico** per,
  - Nuova costruzione
  - Ristrutturazione urbanistica
  - Ristrutturazione edilizia
  - Varianti in corso d'opera con requisiti di variazione essenziale
- Controllo **a campione** per tutti gli altri interventi (quota minima del 25%)
  - L'inserimento nel campione deve essere comunicato entro 10 gg dalla istanza di agibilità
  - Silenzio assenso (su quanto asseverato nella scheda tecnica descrittiva) per chi non riceve detta comunicazione, cioè per gli interventi non facenti parte del campione (i restanti 75%).

## B.5 – REVISIONE DELLA DISCIPLINA DELLA AGIBILITÀ

- Termine perentorio per il controllo di **90 gg**:
  - **Interrotto** da richiesta di integrazione
  - con **Silenzio assenso** su quanto attestato dal professionista

## B.5 – REVISIONE DELLA DISCIPLINA DELLA AGIBILITÀ

Il controllo:

- riguarda di norma la conformità dell'opera realizzata al progetto autorizzato,
- ma può estendersi anche alla presenza dei requisiti richiesti per l'agibilità (sicurezza, igiene, antisismica, risparmio energetico, barriere architettoniche, ecc.)
- La correttezza della documentazione che il privato si è riservato di presentare a fine lavori
- La legittimità della SCIA per le varianti in corso d'opera se presentata a di fine lavori
- La corretta classificazione catastale

## B.5 – REVISIONE DELLA DISCIPLINA DELLA AGIBILITÀ

- ESITI NEGATIVI DEL CONTROLLO:
  - Applicazione delle **sanzioni della L.R. n. 23 del 2004**:
    - se totale/parziale difformità rispetto al titolo,
    - ma anche se varianti in corso d'opera illegittime
  - **Ordine di conformare l'opera** alla normativa vigente:
    - Se carenza dei requisiti per l'agibilità
  - **Segnalazione al Catasto** della irregolarità:
    - Se **incoerenza della pratica catastale** rispetto alle caratteristiche dell'intervento

## C - SISTEMA DEI CONTROLLI DEI TITOLI EDILIZI (SCIA E PDC)

### 1. Conferma della necessità di un controllo sulla progettazione,

- per verificare che l'intervento che si intende realizzare sia rispondente alla normativa vigente e ai vincoli che gravano sull'immobile
- controllo che in caso di **SCIA**, assolve anche alla funzione cautelare, già ricordata, di evitare inizio lavori in presenza di fattori preclusivi dell'intervento

### 2. Superamento dei controlli sulle varianti in corso d'opera (rimesse alla responsabilità dei professionisti)

### **3. Valorizzazione del controllo sull'opera realizzata, per verificare:**

- la **conformità dell'opera** effettivamente realizzata
  - **al progetto originario** e **alle eventuali varianti** in corso d'opera, legittimate con la presentazione della SCIA di fine lavori
  - ai **requisiti** richiesti per la sua **agibilità**
- La **regolarità dell'accatastamento** /variazione catastale
- La **documentazione progettuale** che il soggetto si è riservato di presentare a fine lavori;

## D. – MODIFICHE AL REGIME SANZIONATORIO

1. Semplificazione dell'accertamento del **valore venale** degli abusi edilizi (riferito a quello di mercato)
2. Adeguamento del **regime sanzionatorio**:
  - a) all'ampliamento della categoria della AEL
  - b) al nuovo titolo edilizio: la SCIA
  - c) per rafforzare l'obbligo della agibilità degli edifici
  - d) Al nuovo regime delle varianti in corso d'opera
3. regolarizzazione degli **abusivi parziali pre L. n. 10/1977**

## D.1 – VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

1. Parametrazione ai valori immobiliari definiti dall'**Osservatorio mercato immobiliare (OMI)** dell'Agenzia del territorio)

In assenza di tali parametri, necessità di una determinazione **caso per caso**, da parte:

- delle (eventuali) strutture comunali competenti in materia di **stime immobiliari** o
- in loro carenza, delle **Commissioni VAM**.

## D.2 – ADEGUAMENTO REGIME SANZIONATORIO

- a) sanzione (solo) pecuniaria per le **AEL** difformi dalla disciplina edilizia (salvo che l'interessato ripristini);
- b) sanzione (solo) pecuniaria per le **SCIA** difformi dalla disciplina edilizia (salvo che l'interessato ripristini);
- c) sanzione pecuniaria per il **ritardo nella istanza di agibilità** e per la **mancata richiesta** dopo un anno dalla fine lavori;
- d) riconduzione delle variazioni essenziali ai soli fini sanzionatori e raddoppio delle soglie (dal 10 al 20%) di taluni parametri dell'abuso (superficie coperta, rapporto di copertura, perimetro, altezza del fabbricato, sagoma, sedime, distanze minime )

## D.3 – REGOLARIZZAZIONE ABUSI PRE L. N. 10/1977

### 3. Esclusione dell'obbligo di ripristino e regolarizzazione delle

- parziali difformità
- rispetto a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della L.R. n. 10 del 1977

senza svolgimento del procedimento sanzionatorio, bensì attraverso:

- la presentazione di una SCIA e
- il pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione dovuti (art. 17 l.r. n. 23/2004)

NB rimangono ferme eventuali sanzioni settoriali