

PROCEDURE URBANISTICHE

La Legge 122/2010 ha modificato l'Art 19 della Legge 241/1990 (Nuove norme sul procedimento amministrativo) e sostituito la Denuncia Inizio Attività (DIA) con la **Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA)**.

L'intento del Legislatore è stato quello di **semplificare** l'apertura delle attività in qualsiasi settore, **non solo quello edilizio, ma dopo due anni ancora sono diverse le interpretazioni** ed i dubbi in materia.

La **DIA** era usata in edilizia per numerosi tipi di interventi tra cui la ristrutturazione di appartamenti, la demolizione e ricostruzione di edifici, il risanamento ed il consolidamento edilizio. Oggi alcuni di questi interventi possono essere effettuati con CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) ed altri con SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività).

Prima di presentare all'ufficio tecnico la Segnalazione, il richiedente, supportato dal proprio tecnico, deve verificare la realizzabilità dell'intervento e acquisire i documenti necessari per la realizzazione dei lavori. Al momento della richiesta al Comune, il cittadino ed il tecnico, dovranno autocertificare la sussistenza di tutti i presupposti richiesti dalla Legge.

In linea generale si utilizza la SCIA per quegli interventi che prima necessitavano di DIA salvo la manutenzione straordinaria senza interventi strutturali per cui ora si utilizza la CILA.

Segnalazione Certificata Inizio Attività: interventi edilizi.

E' possibile utilizzare la **SCIA** per:

- Restauro e risanamento conservativo.
- Ristrutturazione edilizia leggera cioè senza modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici e senza mutamento della destinazione d'uso.
- Manutenzione straordinaria con interventi strutturali, con aumento delle unità immobiliari e con incremento dei parametri urbanistici (nel caso in cui la manutenzione straordinaria non comprenda queste eccezioni si ricade in attività edilizia libera e va utilizzata la CILA).

Ad esempio, si ricade in MS con interventi strutturali in caso di ristrutturazione interna di una casa con la demolizione di una parte del solaio o la modifica di una scala strutturale.

Ma la SCIA può essere utilizzata anche per numerosi altri interventi che dipendono da specifiche norme locali: realizzazione di parcheggi a raso e parcheggi pertinenziali, frazionamento di immobili, nuovi volumi per impianti tecnologici, arredo urbano, interventi di consolidamento statico di edifici storici, etc.

Quando la SCIA non sostituisce la DIA

Gli interventi che sono soggetti alla DIA sono generalmente quelli dove la DIA è onerosa (chiamata anche Superdia) cioè quando è previsto il pagamento di oneri concessori. Ad esempio in caso di edifici costruiti con l'ausilio di piani urbanistici attuativi che danno indicazioni sulla volumetria e sulle dimensioni dell'immobile da costruire.

Presentazione della SCIA al comune

La SCIA va presentata all'ufficio tecnico del comune prima dell'inizio dei lavori. Molte amministrazioni utilizzano un sistema telematico che permette di inviare i documenti online.

Il Comune di Napoli è stato uno dei primi grandi comuni a permettere l'utilizzo di sistemi online per la presentazione di pratiche edilizie.

Soluzioni di questo tipo permettono un grande risparmio di tempo e denaro ai cittadini ed alle amministrazioni.

Inizio dei lavori

Come per la CIL, la SCIA permette di iniziare i lavori il giorno della presentazione al Comune. Tuttavia l'amministrazione ha a disposizione 60 giorni per verificare la regolarità della segnalazione ed, in caso di inadempienze, può provvedere all'interruzione dei lavori. Dopo questo lasso di tempo l'amministrazione può intervenire solo in caso di pericolo di danni per il patrimonio culturale e artistico, per la salute, l'ambiente e la sicurezza pubblica.

La SCIA deve essere completata dalle asseverazioni di un tecnico abilitato che assume maggiore responsabilità civile e penale rispetto alla DIA.

SCIA in sanatoria

La SCIA è utilizzata anche per sanare immobili irregolari tramite l'accertamento di conformità definito all'Art. 37 del Testo Unico dell'Edilizia. Con questo strumento si possono regolarizzare interventi che rispettano la doppia conformità. (Leggi: Dia in sanatoria)

Documenti da consegnare

La SCIA è composta da:

- modulistica dell'ufficio tecnico
- relazione tecnica di un professionista abilitato (architetto, ingegnere e, con alcune limitazioni, geometra o perito edile)
- elaborati grafici
- DURC
- prova del pagamento dei diritti di segreteria

Ma a seconda del tipo di intervento bisogna anche consegnare i nullaosta degli enti preposti o altri documenti asseverati da tecnici abilitati come:

- autorizzazione paesaggistica
- autorizzazione sismica del Genio Civile
- autorizzazione sanitaria della ASL
- relazione sul rispetto delle barriere architettoniche
- relazione energetica o certificazione energetica

La **Denuncia di Inizio Attività** (D.I.A.) è una pratica amministrativa che, nel mondo dell'edilizia, rappresenta oggi uno degli strumenti urbanistici più rilevanti.

Nasce, sotto diverso nome, con la legge n.47/85 che, all'art.26 "opere interne", obbligava chiunque intendesse compiere opere interne a fabbricati che non fossero in difformità degli strumenti urbanistici vigenti una "relazione a firma di un professionista abilitato (es. un Ingegnere, un Architetto o un Geometra iscritto al relativo albo professionale) [...] che asseveri le opere da compiersi [...]".

Oggi la D.I.A. è uno strumento estremamente potente, che serve alla Pubblica Amministrazione (in larga parte, gli uffici Tecnici dei Comuni) per compiere il ruolo di Vigilanza sull'attività edilizia che si svolge sul proprio territorio. Con una D.I.A. oggi si può, addirittura, costruire nuovi edifici, qualora sia presente un Piano Particolareggiato.

La D.I.A. è regolamentata, oggi, nel Testo Unico dell'Edilizia, racchiuso nel D.P.R. 380/2001 che, all'art. 22 e 23 ne descrive il potere e i limiti.

QUALI SONO LE OPERE SOGGETTE A DIA?

La legge (art.22 D.P.R. 380/2001) specifica che con la D.I.A. si possono fare le opere non riconducibili ad attività edilizia libera (art. 6 D.P.R. 380/2001), o al Permesso di costruire (art. 10 D.P.R. 380/2001).

È pertanto richiesta la D.I.A. per opere di, [restauro conservativo](#), [ristrutturazione edilizia](#) (così come definiti dall'art.3 del D.P.R. 380/2001).

Nessuna autorizzazione è prevista per gli interventi di **manutenzione ordinaria**, per i quali è prevista una semplice comunicazione da parte del proprietario dell'unità abitativa al Comune. Gli interventi di **manutenzione straordinaria** sono invece soggetti a C.I.L. (Comunicazione Inizio Attività) La D.I.A. può essere utilizzata, in taluni casi, anche per le varianti al Permesso di Costruire che non comportino variazione di sagoma, di superficie o di volume dell'edificio.

COSA SUCCEDA SE NON SI PRESENTA LA DIA?

Si entra nell'illecito e si diventa perseguibili a norma di legge in tre modi:

1. eseguendo operazioni edilizie per cui servirebbe un'autorizzazione diversa dalla D.I.A.
2. iniziando le opere soggette DIA prima dei 30 giorni previsti dal silenzio-assenso
3. eseguendo opere difformi da come sono state presentate nella D.I.A.
4. eseguendo opere senza richiedere la D.I.A. per le quali sarebbe richiesta.

La punizione è proporzionata al danno che si arreca (vedasi il D.P.R. 380/2001 - Testo Unico). Se si è nel terzo caso, una volta eseguite abusivamente le opere, si può presentare una Dichiarazione di Conformità (art.36 del T.U.) che, a firma di un Tecnico iscritto al relativo Albo, attesta che sono state fatte delle opere conformi agli strumenti urbanistici però senza richiedere il relativo permesso. Viene allora richiesta una ammenda, non inferiore a 1.000 €. e non superiore a 10.000 €, le opere devono essere conformi non solo alla situazione legislativa esistente al momento in cui sono state eseguite, ma devono rispettare anche le leggi approvate nel frattempo.

A CHI SI PRESENTA LA DIA E CHI LA PREPARA?

Si presenta all'Ufficio Tecnico del Comune (ogni Comune ne deve avere uno) a firma di un Tecnico Abilitato alla progettazione (Ingegnere, Architetto, Geometra o Perito) e deve contenere un progetto grafico rappresentante lo stato di fatto e la situazione futura, una relazione tecnica in cui si descrivono nel dettaglio le opere da compiersi e i riferimenti normativi, nazionali e locali, che interessano il provvedimento e la certificazione del fatto che il progettista si assume la responsabilità che le opere siano in conformità degli strumenti urbanistici vigenti al tempo dei lavori. In questo modo, la Pubblica Amministrazione scarica la responsabilità della correttezza delle operazioni sul Tecnico Abilitato, che, in tal senso, prende le difese dell'Amministrazione stessa e delle sue leggi. Pertanto la Parcella Professionale richiesta dal tecnico è adeguata alle responsabilità che si assume. Una volta presentata, la D.I.A. si ritiene approvata, come detto, dopo 30 gg dalla data di presentazione (fa fede la data di protocollo dell'Ufficio Tecnico), e si possono effettuare le opere edilizie.

ALLEGATI OBBLIGATORI ALLA DIA

- Domanda a firma del Proprietario o avente Ruolo
- Relazione tecnica dettagliata, a firma del progettista
- Elaborati progettuali ante e post operam, a firma del progettista
- Comunicazione Impresa esecutrice e DURC

La “Denuncia di inizio lavori” e la “Segnalazione certificata di inizio delle attività” sono accomunate dal fatto che devono essere presentate entrambe presso l’Ufficio Tecnico comunale.

Differenze tra SCIA E DIA

La più evidente delle differenze tra DIA e SCIA sta nel fatto che la prima ha bisogno di 30 giorni per essere accettata, durante i quali i tecnici esaminatori possono chiedere altri documenti o fermare sul nascere il progetto; con il secondo caso invece le operazioni possono essere avviate da subito, tenendo però presente che il Comune avrà 60 giorni di tempo per pretendere la modifica o la cessazione dell’operato.

Quando la SCIA non sostituisce la DIA

Le differenze tra DIA e SCIA non si limitano alle tempistiche: è necessario presentare la Denuncia quando:

- l’opera è soggetta a vincoli dovuti a motivi paesaggistici e culturali;
- si ha un cambiamento della volumetria o della sagoma della struttura.

Si può invece ricorrere alla SCIA in presenza di lavori:

- di restauro, messa in sicurezza dell’edificio e recupero della capacità strutturale;
- che prevedano l’accorpamento o la divisione di unità abitative;
- per la costruzione di parcheggi;
- per l’inserimento di nuove finestre.

Bisogna tenere presente che, di quest ultimo elenco, si dovrà ricorrere comunque alla DIA nel caso in cui l’opera causi un cambiamento sostanziale della struttura dell’immobile.

La documentazione da presentare per DIA e SCIA

Le differenze tra DIA e SCIA si fermano con la documentazione da allegare insieme all’atto: sebbene ogni realtà comunale richieda un certo tipo di allegati, è necessario che entrambi gli atti siano firmati da una figura professionale che se ne assuma la responsabilità, scaricandola al contempo dall’amministrazione che ha dato il permesso a procedere.

Oltre a questo deve essere presentato un progetto che sia conforme alle leggi in materia di edilizia e a norma di sicurezza.

Altri dati richiesti sono il nominativo del proprietario dell’immobile e della ditta lavoratrice.

CIL - Comunicazione dell'inizio dei lavori con allegati tecnici

Possono essere eseguiti previa **comunicazione dell'inizio dei lavori con allegati tecnici** da parte del proprietario dell'immobile o dell'avente titolo:

1. interventi di **manutenzione straordinaria** di cui all'*articolo 3, comma 1, lettera b)* del Dpr n. 380/01 smi, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici (*articolo 10 delle Norme tecniche di attuazione della Variante generale al prg*);
2. modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei **fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa**, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

La comunicazione dell'inizio dei lavori con allegati tecnici deve essere inoltrata per via telematica all'Amministrazione comunale compilando gli appositi modelli.

CHE COSA E' LA CILA?

La **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata** è una pratica amministrativa che, nel mondo dell'edilizia, rappresenta a partire dal 22 maggio 2010 con la **Legge di conversione n. 73/2010**, uno degli strumenti urbanistici più rilevanti.

Nasce, sotto diverso nome, con la legge n.47/85 che, all'art.26 "opere interne", obbligava chiunque intendesse compiere opere interne a fabbricati che non fossero in difformità degli strumenti urbanistici vigenti una "relazione a firma di un professionista abilitato (es. un Ingegnere, un Architetto o un Geometra iscritto al relativo albo professionale) [...] che asseveri le opere da compiersi [...]".

Oggi la C.I.L.A. è uno strumento estremamente potente, che serve alla Pubblica Amministrazione (in larga parte, gli uffici Tecnici dei Comuni) per compiere il ruolo di Vigilanza sull'attività edilizia che si svolge sul proprio territorio. Con una C.I.L.A. oggi si può ristrutturare il proprio appartamento, si possono effettuare opere di manutenzione ordinaria o straordinaria sul proprio immobile.

La C.I.L.A. è regolamentata, oggi, nel Testo Unico dell'Edilizia, racchiuso nel **D.P.R. 380/2001** che, all'art. 6 ne descrive il potere e i limiti.

QUALI SONO LE OPERE SOGGETTE A C.I.L.A.?

La legge **Legge di conversione n. 73/2010** specifica che con la C.I.L.A. si possono fare le opere non riconducibili ad attività edilizia libera, a D.I.A. o al Permesso di costruire (art. 10 D.P.R. 380/2001).

È pertanto richiesta la C.I.L.A. per opere di **manutenzione straordinaria**, (così come definiti dall'art.6 del **D.P.R. 380/2001**).

Nessuna autorizzazione è prevista per gli interventi di manutenzione ordinaria, per i quali è prevista una semplice comunicazione da parte del proprietario dell'unità abitativa al Comune.

COSA SUCCEDDE SE NON SI PRESENTA LA C.I.L.A.?

Si entra nell'illecito e si diventa perseguibili a norma di legge in tre modi:

- eseguendo opere senza richiedere la C.I.L.A. per le quali sarebbe richiesta.
- eseguendo operazioni edilizie per cui servirebbe una C.I.L.A. o autorizzazione diversa dalla C.I.L.A. (esempio D.I.A. o Permesso di costruire)
- eseguendo opere difformi da come sono state presentate nella C.I.L.A..

La punizione è proporzionata al danno che si arreca (vedasi il D.P.R. 380/2001 - Testo Unico). Una volta eseguite abusivamente le opere, si può presentare una Dichiarazione di Conformità (art.36 del T.U.) che, a firma di un Tecnico iscritto al relativo Albo, attesta che sono state fatte delle opere conformi agli strumenti urbanistici però senza richiedere il relativo permesso. Viene allora richiesta una ammenda, non inferiore a 1.000 €. e non superiore a 10.000 €.

Le opere devono essere conformi non solo alla situazione legislativa esistente al momento in cui sono state eseguite, ma devono rispettare anche le leggi approvate nel frattempo.

A CHI SI PRESENTA LA C.I.L.A. E CHI LA PREPARA?

Si presenta all'Ufficio Tecnico del Comune (ogni Comune ne *deve* avere uno) a firma di un Tecnico Abilitato alla progettazione (Ingegnere, Architetto, Geometra o Perito) e deve contenere un progetto grafico rappresentante lo stato di fatto e la situazione futura, una relazione tecnica in cui si descrivono nel dettaglio le opere da compiersi e i riferimenti normativi, nazionali e locali, che interessano il provvedimento e la certificazione del fatto che il *progettista si assume la responsabilità* che le opere siano in conformità degli strumenti urbanistici vigenti al tempo dei lavori. In questo modo, la Pubblica Amministrazione scarica la responsabilità della correttezza delle operazioni sul Tecnico Abilitato, che, in tal senso, prende le difese dell'Amministrazione stessa e delle sue leggi. Pertanto la Parcella Professionale richiesta dal tecnico è adeguata alle responsabilità che si assume. Una volta presentata, la C.I.L.A. si ritiene operativa

immediatamente (fa fede la data di protocollo dell'Ufficio Tecnico) e si possono effettuare le opere edilizie.

ALLEGATI OBBLIGATORI ALLA C.I.L.A.

- Domanda a firma del Proprietario o avente Ruolo
- Relazione tecnica dettagliata, a firma del progettista
- Elaborati progettuali ante e post operam, a firma del progettista
- Comunicazione Impresa esecutrice e DURC

Link utili:

Comune di Napoli, modulistica

<http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/13504>

<http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/12561>

<http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/12559>

<http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/12560>

<http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/12562>