



**UNIONE EUROPEA**  
Fondo Sociale Europeo  
Fondo Europeo di Sviluppo Regionale



*Agenzia per la Coesione Territoriale*



*Presidenza  
del Consiglio dei Ministri*  
Dipartimento della funzione pubblica

**GOVERNANCE  
E CAPACITÀ  
ISTITUZIONALE  
2014-2020**

**Progetto "Supporto all'operatività della riforma in materia di semplificazione"**

**CPU J59J16000760006**

**Webinar**

***Le misure di semplificazione amministrativa introdotte dalla legge  
n. 124/2015 e dai provvedimenti attuativi***

**La disciplina edilizia in Emilia-Romagna  
in attuazione della riforma del procedimento  
amministrativo (D.lgs. 126 e 222 del 2016) e del  
DPR n. 380 del 2001**

**a cura di  
Rossella Ventura**

**23 novembre 2017**

**FormezPA**

# **LA RIFORMA DELLA LEGISLAZIONE EDILIZIA REGIONALE**

LR 15 del 2013 riformata con LR 12 del 2017

**L'aggiornamento degli atti tecnici sulla  
standardizzazione della disciplina edilizia**

DGR 922 del 2017

# La riforma della legislazione edilizia regionale

**ha interessato:**

- 1. l'attività edilizia libera: gli interventi del tutto liberi e quelli soggetti a CILA**
- 2. La classificazione degli interventi**
- 3. La disciplina amministrativa dei titoli**
- 4. Vicende della esecuzione dei lavori (varianti, proroga dei titoli)**
- 5. La conformità edilizia e di agibilità**

A seguito

- dei decreti legge che hanno modificato la normativa edilizia
- della riforma Madia

# La standardizzazione/uniformazione della disciplina edilizia

## Comprende :

1. **Modulistica edilizia unificata**
2. **Definizioni tecniche uniformi ( parametri tecnici)**
3. **L'elenco della normativa tecnica e di settore sovraordinata avente diretta applicazione**
4. **Il regolamento edilizio tipo**

Con riguardo alla Modulistica unica, l'**uniformazione è prevista a livello statale** contenuta **nell'agenda per la semplificazione statale, nel DL 90/014, nel D.lgs 126/016** (approvati modelli con accordi della C.U del 4 maggio e del 6 luglio 2017)

Con riguardo al Regolamento edilizio tipo, definizioni uniformi, elenco normativa sovraordinata l'uniformazione è contenuta nell'art. 4 DPR 380/2001 e poi nell'intesa della C.U. del 20 ottobre 2016.

## LE RIFORME PER DECRETI LEGGE

IL testo unico statale dell' edilizia è stato modificato con interventi puntuali attraverso decreti legge:

- **DL 69 del 2013 (L. conv. 98/2013 )**
  - modifica disciplina della **ristrutturazione**
  - Modifica disc. della **SCIA**
- **DL 90 del 2014 (L. conv.114/2014 )**
  - **Modulistica** unica, agenda per la semplificazione
- **DL 133 del 2014 (L. conv.164/2014 )**
  - **Numerose modifiche alle categorie d'intervento, PdC in deroga, contributo di costruzione, varianti in corso d'opera**

## **RIFORMA CON GLI INTERVENTI NORMATIVI "Madia"**

la legge 124 del 2015 e i decreti attuativi sul procedimento amministrativo hanno avuto effetti nella materia edilizia

In attuazione dell'art. 5 della l. 124 sono stati emanati i decreti attuativi d.lgs. 126/016 (SCIA 1) e il d.lgs. 222/016 (SCIA 2) entrambi preceduti da intesa della conferenza unificata. **Il decreto SCIA 1** è intervenuto

**A) sulla presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni:**

- Sui **modelli unici** e standardizzati di cui le amm. devono dotarsi per definire in modo esaustivo per tipologia di procedimento i contenuti tipici, i dati da includere nelle istanze e nelle segnalazioni e nelle comunicazioni, la documentazione da allegare. **Obbligo di pubblicare** i modelli sui siti. **Divieto di chiedere** ulteriori informazioni e documenti e di chiedere documenti in possesso della pubblica amministrazione. **Sanzioni disciplinari;**
- **Sulla corrispondenza tra la data presentazione di istanze ecc. e la data della ricevuta (art. 18 bis l. 241)**

**B) Sulla disciplina generale delle attività soggette alla concentrazione dei regimi amministrativi (art. 19 bis della l. 241);**

## **RIFORMA CON GLI INTERVENTI NORMATIVI "Madia": LA RICEVUTA**

**Art. 18 bis l. 241** Obbligo per le amm. di rilascio immediato di una ricevuta, anche in via telematica, che attesti:

- l'avvenuta presentazione di istanze comunicazioni SCIA (titoli edilizi e agibilità)
- il tempo entro cui l'amm. è tenuta ove previsto a rispondere o entro cui si forma il silenzio assenso

La ricevuta può avere i contenuti della comunicazione di avvio del procedimento

**La data di protocollazione** (dell'istanza della comunicazione della SCIA) **non può essere diversa da quella di effettiva presentazione, le date devono coincidere**

## RIFORMA CON GLI INTERVENTI NORMATIVI "Madia": LA RICEVUTA

Anche nel caso di mancato rilascio della ricevuta o di protocollazione tardiva :

- i termini previsti dalla legge per il controllo e per il silenzio assenso decorrono comunque dalla data di effettiva presentazione. Perciò **la data di decorrenza dei termini è la data di effettiva presentazione**

Ove l'istanza, comunicazione segnalazione siano presentate ad un ufficio diverso da quello competente, i termini per il controllo e per il silenzio assenso decorrono dal ricevimento dell'istanza/com/SCIA. da parte dell'ufficio competente.



## RIFORMA CON GLI INTERVENTI NORMATIVI "Madia": SCIA UNICA

Art. 19 bis l. 241 disciplina la concentrazione dei procedimenti amministrativi

- Modello della SCIA unica che concentra in sé altre SCIA, comunicaz. Attestaz. Asseveraz. notifiche, necessarie per l'attività. La SCIA unica attiene ad attività liberalizzate sulle quali le PA svolgono una verifica sulla sussistenza dei requisiti richiesti dalla normativa. **Effetto abilitativo immediato dalla presentazione (per la LR 15/2013 decorsi 5 gg ).**

Il privato presenta allo sportello la **SCIA Unica: Unico è il titolo, UNICA è l'amm. ricevente, UNICA è l'amm. titolare del potere inibitorio/conformativo.**

Lo sportello trasmette le SCIA, com. attestaz. alle amm. competenti al controllo, le quali almeno 5 gg prima della scadenza del tempo per il controllo (entro 25 gg. dalla presentazione) possono fare proposte motivate al SUE per assumere provvedimenti sospensivi, conformativi, repressivi.

## **RIFORMA CON GLI INTERVENTI “Madia”: SCIA condizionata**

**Art. 19 bis l. 241** disciplina un'altra ipotesi di concentrazione dei procedimenti amministrativi

— Modello della SCIA condizionata all'acquisizione di atti di assenso comunque denominati. Si tratta di SCIA con allegate istanze di acquisizione di autorizzazioni di altre amministrazioni.

**Obbligo di convocazione della conferenza di servizi semplificata entro 5 gg.**

Effetto abilitativo della SCIA condizionata è differito alla data della comunicazione dello sportello dell'avvenuta acquisizione degli atti di assenso.

## RIFORMA CON GLI INTERVENTI NORMATIVI "Madia"

La concentrazione dei procedimenti amministrativi è applicata anche alla CILA (d. lgs. 222/016):

- L'interessato presenta allo sportello una **CILA unica con allegate altre segnalazioni, comunicazioni, dichiarazioni. Effetto abilitativo immediato dalla presentazione (nella modulistica edilizia della Regione 5 gg)**
- **L'interessato presenta allo sportello la CILA condizionata con le istanze di acquisizione di atti di assenso delle altre amministrazioni (con effetto abilitativo differito)**

## RIFORMA CON GLI INTERVENTI NORMATIVI "Madia"

Il d.lgs. 222/2016 (SCIA 2) è intervenuto con modifiche sostanziali al DPR 380/2001:

- riordino dei titoli (eliminata della CIL)
- aumento degli interventi di edilizia libera
- ridefinizione degli interventi soggetti a CILA SCIA
- introduzione della segnalazione certificata di agibilità

IL d.lgs. 222 contiene mappatura dei procedimenti (per commercio **edilizia** ambiente): per ogni attività è precisato il relativo regime amministrativo. Per l'edilizia la mappatura è nella sezione II della Tabella A

## RECEPIMENTO DELLE RIFORME NELLA NORMATVA REGIONALE

La l.r. 12 del 2017 **ha recepito le riforme statali**

- 1.** Il potenziamento delle **funzioni del SUE**
- 2.** Il **riordino dei titoli edilizi sotto il profilo sostanziale**
- 3.** Il **principio della concentrazione** di regimi amministrativi CILA/SCIA unica e della conferenza dei servizi
- 4.** **Previsione della conferenza dei servizi preventiva e facoltativa** per CILA/SCIA/PdC
- 5.** **La revisione della disciplina della agibilità**

# 1. FUNZIONI DEL SUE

- **Resta confermata la necessità di costituire, in forma singola o associata, il SUE** per l'esercizio delle funzioni edilizie (distinto dalla struttura che sovrintende al paesaggio e dalla polizia municipale che svolge i controlli edilizi)

**IL SUE** è il punto di accesso per gli interventi di edilizia residenziale.

**II SUAP** è il punto di accesso per gli interventi edilizi per gli insediamenti produttivi

Nei procedimenti per gli insediamenti produttivi il SUE

- verifica la conformità dell'intervento progettato alla disciplina urbanistica ed edilizia
- Svolge la vigilanza e il controllo dell'attività edilizia

**Preferenza per la unificazione** con il SUAP

# 1. FUNZIONI DEL SUE

- Rafforzate le **funzioni di sportello unico a seguito dell'obbligo della conferenza dei servizi** oltre a PdC anche per CILA/SCIA
- Aumentati i compiti dello sportello che si occupa della raccolta degli atti di assenso tramite conferenza dei servizi.
- Aumentato il livello di efficienza dello sportello unico che gestisce la trasmissione alle altre amministrazioni della SCIA unica e CILA unica e che entro 30 giorni **in raccordo con le altre amministrazioni** deve assumere provvedimenti conformativi/inibitori sulle SCIA (e sulle CILA per campione 10%)
- Confermato il compito di fornire **informazioni ai cittadini** sulla disciplina dell'attività edilizia (piani e norme di settore)
- Confermato il compito di rilasciare la valutazione preventiva per interventi soggetti a PDC e a SCIA

## 2. RIORDINO DEL SISTEMA DEI TITOLI EDILIZI

Nella riforma alla LR 15 sono confermati:

- a) **L'OBBLIGATORIETA'** della SCIA come modello procedimentale per determinati interventi,
- b) **LA RIDUZIONE DEL NUMERO DEI TITOLI EDILIZI**, confermata la esclusione della c.d. SUPER SCIA **come titolo autonomo alternativo al PdC**, i titoli previsti sono la CILA, la SCIA e il PdC  
(la comunicazione **non asseverata continua ad essere richiesta per** Opere temporanee e stagionali e Accatastamento all'urbano)
- c) **L'elenco degli interventi di attività edilizia libera**

Le modifiche hanno riguardato

- d) **i casi di attività edilizia sottoposta a CILA che sono ampliati**
- e) **La classificazione degli interventi appartenenti alla attività libera, a SCIA e PdC**
- e) **La CILA come titolo abilitativo residuale per opere non strutturali**



## 2. Segue **INTERVENTI DA ESEGUIRE con CILA**

Sono elencati all'art. 7, comma 4, della Lr n.15 attengono:

- alla manutenzione straordinaria, al restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, alle opere interne alle costruzioni, **ma non strutturali, salvo IPRIPI**
- alle modifiche interne edilizie sulla superficie coperta dei fabbricati destinati ad esercizio di impresa, **ma non strutturali**
- alle modifiche della destinazione d'uso senza opere e senza aumento del carico urbanistico
- Le opere pertinenziali **ma non strutturali,**
- le recinzioni,

## **2. Segue INTERVENTI DI ESEGUIBILI PREVIA CILA**

- le demolizioni,
- il recupero e il risanamento di aree libere
- i significativi movimenti di terra
- le serre stabilmente infisse al suolo
- ogni altro intervento che non sia tra quelli liberi, tra quelli subordinati a SCIA o a PdC, e che non interessi le parti strutturali

## **2. Segue CILA TITOLO ABILITATIVO**

**La CILA è assimilata ad un titolo abilitativo (SCIA):**

- richiede l'intervento di un professionista**
- è ampliato l'ambito al restauro e risanamento conservativo di edifici**
- ha assunto un carattere residuale**
- richiede la comunicazione di fine lavori**
- è soggetta al principio di concentrazione dei regimi amministrativi**
- è disciplinata da una apposita disposizione (art. 6 bis TU)**

## **2. segue CILA    TITOLO ABILITATIVO**

Per queste ragioni:

**La LR 15** ha uniformato la disciplina della CILA a quella della SCIA stabilendo:

- Il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio in caso di opere ricadenti in edifici tutelati
- il controllo documentale entro 5 giorni dalla trasmissione,
- il controllo di merito entro 30 gg (a campione), validità 3 anni
- l'applicazione del regime della concentrazione (CILA unica e condizionata) **vedi SLIDE SULLA SCIA**

**La modulistica regionale** ha previsto un solo modulo da usare per opere subordinate a CILA SCIA PdC, semplificando la modulistica statale che ha definito un modello per ogni tipologia di titolo abilitativo.

## 2. Segue LA SCIA: norme confermate

Nel nuovo testo della LR 15 sono confermate alcune caratteristiche del PROCEDIMENTO DELLA SCIA:

1. **Controllo preliminare** della completezza e adeguatezza della documentazione presentata entro 5 gg (**esteso alla CILA**)
2. Possibilità di richiedere **chiarimenti e integrazioni istruttorie**, con sospensione del termine del procedimento di controllo di merito (art.14, c.6) ma non dei lavori (**non previsto per la CILA**)
3. SCIA differita

Modificato l'elenco degli interventi sottoposti a SCIA specificato nell'art. 13 della lr 15 e nella modulistica (modulo 2).

## **2. Segue LA SCIA: CONTROLLO PRELIMINARE**

Controllo preliminare riguarda la completezza e l'adeguatezza della documentazione presentata per evitare che i lavori possano essere iniziati se il privato non abbia allegato

- tutti gli elaborati progettuali
- le istanze per il rilascio delle autorizzazioni

Il controllo avviene entro 5 gg lavorativi dalla presentazione:

- Con esito negativo attraverso la dichiarazione di inefficacia della SCIA
- Con esito positivo attraverso la comunicazione di regolare deposito o con silenzio assenso

## 2. Segue LA SCIA: CONTROLLO DI MERITO

**Controllo di merito** dei documenti presentati (entro termine perentorio di **30 gg** decorrenti dopo i 5 gg per il controllo preliminare):

- Possibilità di svolgere tale **controllo a campione** **minimo 20%** (*se l'amministrazione ha difficoltà organizzative* )
- Possibilità di **richiedere chiarimenti e integrazioni istruttorie** (con sospensione del termine per il controllo).

## 2. Segue LA SCIA: CONTROLLO DI MERITO

**ESITI** del controllo di merito:

Se emergono **elementi preclusivi** dell'intervento:

- **divieto di proseguire i lavori** e ordine di **ripristino**

Negli **altri casi**:

- ordine di **conformare** il progetto alla disciplina che risulta violata

*Con presentazione di **variazione progettuale** entro un termine max di **60gg**, trascorso inutilmente il quale, **ordine di ripristino***

*Con la sospensione dei lavori **per le parti interessate** dalla conformazione*



## 2. Segue SCIA CON EFFETTI DIFFERITI

La L.R. n. 15 ha confermato 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 del controllo (ed entro l'anno di efficacia della SCIA)

Si tratta di facoltà relativa a SCIA semplice e unica.

La SCIA condizionata può essere differita rispetto alla data della comunicazione del rilascio degli atti di assenso.

### 3. LA CONCENTRAZIONE DEI REGIMI AMMINISTRATIVI

Il principio di concentrazione dei regimi amministrativi è recepito nelle norme della LR 15 che regolano il SUE e il procedimento dei titoli :

- **A)** nell'ipotesi di attività edilizia subordinata a CILA o a SCIA che comprendono anche altre comunicazioni, segnalazioni e asseverazioni la cui verifica compete ad altre amministrazioni o ad altra struttura comunale
- **B)** nell'ipotesi di indizione di conferenza dei servizi semplificata quando l'attività edilizia è subordinata al rilascio di autorizzazioni o altri atti di assenso di competenza di altre amministrazioni (CILA/SCIA/PDC condizionati)

### **3. Segue SCIA UNICA CILA UNICA regime della concentrazione**

Ipotesi in cui nella SCIA o nella CILA siano contenute altre segnalazioni comunicazioni asseverazioni e notifiche (art. 14 comma 2 bis e art. 4 comma 5 bis)

- a) Lo sportello controlla la completezza entro 5 gg. dalla data di trasmissione
- b) Dopo il controllo, trasmette agli altri uffici e alle altre amm. Le comunicazioni asseverazioni segnalazioni di loro competenza ai fini del controllo di merito

### **3. Segue SCIA UNICA CILA UNICA Regime della concentrazione**

- c) Lo sportello raccoglie le determinazioni di altri uffici e amministrazioni che devono essere espresse entro 25 gg,
- d) Le amministrazioni possono chiedere allo sportello di sospendere il termine del controllo per chiarimenti e integrazioni,
- e) Lo sportello integra le proprie valutazioni con quelle delle altre amministrazioni e .....

### 3. Segue SCIA UNICA CILA UNICA Regime della concentrazione

in caso di **esito negativo del controllo** entro i successivi 5 gg.

- ordina motivatamente di **conformare** il progetto, con sospensione dei lavori per le parti interessate dalla modifica, con obbligo di presentare il progetto modificato entro max 60 gg, pena l'ordine di ripristino
- Sospende i lavori, vieta la prosecuzione e ordina il ripristino se l'esito negativo del controllo non è superabile.

In caso di **esito positivo** del controllo il SUE non deve assumere provvedimenti.

## Applicazione della conferenza di servizi

La modulistica statale non consente all'interessato di acquisire e allegare alcun assenso autonomamente ottenuto da PA, di conseguenza anche la modulistica regionale non consente tale acquisizione.

In vari incontri di illustrazione della riforma della LR 15/2013 si è dunque considerato l'obbligo della **conferenza di servizi anche nel caso di acquisizione di un solo atto di assenso**

La regola generale del ricorso alla conferenza non opera laddove oltre al titolo edilizio sia necessario acquisire solo l'autorizzazione paesaggistica. Infatti

- per **l'autorizzazione paesaggistica semplificata** trova applicazione il procedimento dell'art. 11, commi 5 e seguenti del DPR 31/2017, e la modalità del silenzio assenso di cui all'art. 17-bis della l. 241 se la soprintendenza non esprime il parere vincolante entro 20 gg;
- per **l'autorizzazione paesaggistica ordinaria** trova applicazione l'art. 146 del Codice, e il meccanismo del silenzio assenso previsto dall'art. 17-bis della l. 241 se la soprintendenza non rilascia il parere entro il termine di 45 gg. dal ricevimento della proposta comunale di provvedimento.

### 3. Segue SCIA CONDIZIONATA (CILA CONDIZIONATA)

Ipotesi in cui il **titolo edilizio (SCIA CILA)** sia subordinato ad atti di **assenso** (art. 14 comma 6 bis, art. 4 comma 5) di competenza di altre amministrazioni. Perciò:

- **Il privato non può acquisire autonomamente gli atti** di assenso, ma deve presentare al SUE la documentazione comprensiva degli elaborati necessari per ottenere gli assensi,

### 3. Segue SCIA CONDIZIONATA (CILA CONDIZIONATA)

Lo SU (quale amministrazione competente per il procedimento principale edilizio)

- **Svolge** il controllo preliminare di completezza entro 5 gg
- **convoca** la conferenza di servizi semplificata entro lo stesso termine non perentorio di 5 gg
- Sospende il termine di conclusione della conferenza se entro 15 gg le amm. richiedono integrazioni documentali
- **acquisisce** attraverso la conferenza semplificata le determinazioni delle altre amministrazioni che hanno **45/90 gg** per rendere le proprie determinazioni,
- **controlla** nel merito la pratica edilizia entro lo stesso termine
- **raccoglie** gli atti e i pareri interni (es. CQAP);



### 3. Segue SCIA CONDIZIONATA (CILA CONDIZIONATA)

Chiusa la conferenza lo SU integra gli esiti delle valutazioni ricevute nel proprio provvedimento:

- **adottando** la determinazione di conclusione positiva entro 5 gg se ha ricevuto esclusivamente atti di assenso positivi (cioè non condizionati) anche resi in maniera implicita;
- **adottando** la determinazione positiva entro 5 gg con necessità di conformare il progetto se il controllo comunale o gli atti assenso richiedono modifiche non sostanziali. In questo caso il SUE deve prima sentire i privati e le amministrazioni interessate.

### 3. Segue SCIA CONDIZIONATA (CILA CONDIZIONATA)

In caso di dissenso:

- Lo SU adotta entro 5 gg la determinazione conclusiva negativa e trasmette il **preavviso di diniego** se ha acquisito atti di dissenso insuperabili (per contrasto con disposizioni normative o col piano). Le osservazioni che il privato trasmette, attivano di nuovo la conferenza di servizi semplificata per l'esame delle osservazioni e una determinazione conclusiva con motivazione del mancato accoglimento delle osservazioni
- Lo SU convoca una **riunione in presenza (sincrona)** se ha acquisito atti di dissenso superabili (contenenti valutazioni discrezionali oppure se gli atti di assenso contengono condizioni contraddittorie che necessitano di coordinamento).

### 3. Segue Permesso di costruire con allegate altre segnalazioni

Il nuovo testo della LR 15 ha confermato

- Che la fase istruttoria inizia con una prima verifica di completezza della durata di 10 gg. L'incompletezza è sanzionata con l'improcedibilità.
- La fase istruttoria permane di 60 gg durante la quale **il responsabile** :
  - acquisisce gli atti di assenso di uffici comunali e il parere CQAP,
  - convoca gli interessati per chiarimenti istruttori e per definire le modifiche progettuali con la sospensione del termine di 60 giorni per l'istruttoria
  - Invia alle altre amministrazioni, le comunicazioni ecc. per il controllo di merito (art. 18 comma 7 ter) il quale potrà svolgersi entro 60 gg, nel tempo previsto per l'istruttoria (es. controllo del progetto strutturale)

### 3. Segue Permesso di costruire con allegate altre segnalazioni

Il provvedimento positivo finale è adottato dal dirigente entro i successivi 15 giorni.

L'inutile decorso del termine comporta il formarsi del provvedimento per silenzio assenso.

Nel caso di esito negativo viene comunicato il preavviso di rigetto con indicazione dei motivi che impediscono il rilascio del permesso

- entro il termine di 30 giorni (decorrenti dalla fine della fase istruttoria) è adottato il provvedimento finale, valutate le osservazioni pervenute.

### **3. Segue Permesso di costruire con acquisizione di atti di assenso**

#### **Il responsabile provvede:**

- alla convocazione della conferenza dei servizi asincrona (art. 18 comma 7) entro 5 gg dal ricevimento dell'istanza,
- Alla trasmissione dell'istanza e della documentazione alle PA ; anche quelle che devono solo controllare le eventuali segnalazioni unite al PdC potranno partecipare ed esprimere in tale sede le loro valutazioni.
- Alla sospensione del termine di conclusione per integrazioni documentali richieste dalle amm.

**La determinazione positiva di conclusione della conferenza costituisce il PdC e** sostituisce tutti gli atti di assenso delle amministrazioni.

**Il dissenso insuperabile** comporta l'adozione della determinazione conclusiva negativa e la comunicazione del preavviso di rigetto

**Il dissenso superabile** comporta la convocazione della conferenza in presenza

## 4. FACOLTA' DI CONFERENZA preventiva

E' una tipologia di conferenza prevista dalla l. 241 e dall'art. 23 bis del DPR 380 che può essere richiesta prima di presentare un titolo

**L'art. 4 bis della LR 15** ha previsto la facoltà per gli interessati di richiedere la convocazione preventiva della conferenza dei servizi, sia per la CILA e la SCIA (come previsto dalla norma statale) che per il PDC.

L'interessato presenta l'istanza allo sportello di convocazione della Conf. preliminare per acquisire prima del titolo edilizio gli atti di assenso necessari per eseguire l'intervento.

Il percorso è diverso: prima si acquisiscono gli atti presupposti poi si presenta o si richiede il titolo.

La documentazione e la progettazione da allegare è identica a quella per la presentazione del titolo.

#### **4. segue FACOLTA' DI CONFERENZA preventiva**

Verificata entro 10 gg la completezza dell'istanza, è convocata la conferenza preventiva

- si svolge in via telematica
- Comprende anche le amministrazioni che svolgono un controllo delle comunicazioni, asseverazioni ecc.
- Raccoglie i pareri e gli atti di assenso degli organi e uffici comunali.

Se la determinazione conclusiva del responsabile del procedimento è positiva, l'interessato entro 60 presenta il titolo edilizio.

## 4. segue FACOLTA' DI CONFERENZA preventiva

Il titolo edilizio è semplificato:

- l'asseverazione del progettista riguarda la conformità dell'intervento alla determinazione della conferenza;
- la parte progettuale sarà eventualmente di nuovo allegata, in base alle condizioni e alle modifiche richieste dalla determinazione conclusiva della conferenza.

Lo sportello ha tempi ridotti a **20 gg** per controllare la CILA e la SCIA e per il rilascio del PdC presentati a seguito della conclusione della conferenza preventiva.



## 5. AGIBILITA'

L'art. 23 della LR 15 ha semplificato la conformità edilizia e l'agibilità che è stata sottoposta al regime della segnalazione certificata mentre prima era un atto rilasciato dall'amministrazione anche per decorrenza del termine con silenzio assenso. Quindi l'agibilità:

- è subordinata ad un atto privato
- Attiva controlli successivi della PA
- Comporta l'immediato utilizzo dell'immobile

## 5. Segnalazione di Conformità Edilizia e di Agibilità (SCEA)

La riforma della LR n. 15 ha introdotto due novità, già presenti nella precedente modulistica regionale:

- La facoltà di presentare la SCEA in assenza di lavori (per immobili che possiedono i requisiti richiesti dalla modulistica per la loro agibilità)
  
- La precisazione che la SCEA è facoltativa, su iniziativa dell'interessato
  1. In caso di lavori soggetti a CILA (può essere richiesta in luogo della comunicazione di fine lavori)
  2. A seguito di sanatoria edilizia

## 5. SEGNALAZIONE DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ

- **Ribadita l'Obbligatorietà** della segnalazione di conformità edilizia-agibilità, **dopo la realizzazione di lavori** per:
  - tutti gli interventi realizzati con **SCIA o PdC**,
  - per le **opere private** abilitate con accordo di programma
- Confermate le **sanzioni**:
  - a) per il **ritardo** nella sua presentazione e
  - b) per la **mancata presentazione**

## 5. SCEA PER IMMOBILI PRIVI DI AGIBILITÀ

La SCEA può avere una duplice portata:

- **PIÙ LIMITATA:** di comunicare solo la corretta conclusione di un intervento edilizio, asseverando che i lavori sono stati realizzati in conformità al titolo abilitativo (**specialmente per lavori circoscritti**)
- **PIÙ AMPIA:** di comunicare che l'intera unità immobiliare/edificio presenta tutti i requisiti richiesti per acquisire l'agibilità,
  - a seguito di lavori che hanno coinvolto **l'intero immobile**
  - senza lavori, per la cessione dell'immobile

## 5. OGGETTO DEL CONTROLLO

Il controllo avviene entro **60 gg** (o **90 gg per opere complesse** individuate dal responsabile del procedimento) e comprende necessariamente l'ispezione dell'immobile.

**Il Controllo DI MERITO è Sistemico** per:

- Nuova costruzione
- Ristrutturazione urbanistica
- Ristrutturazione edilizia

ma il Comune può deliberare di sottoporli a **controllo a campione per una quota minima del 20%**, ove ricorrano carenze organizzative

**Controllo a campione** per tutti gli altri interventi nella quota minima del 20%

## 5. ESITO NEGATIVO DEL CONTROLLO

- ESITI NEGATIVI DEL CONTROLLO:
  - a) **sanzioni della L.R. n. 23 del 2004:**
    - se **totale/parziale difformità** rispetto al titolo,
    - ma anche se **varianti in corso d'opera illegittime**
  - b) **Ordine di conformare l'opera** alla normativa tecnica:
    - Se conforme al titolo che però presentava **carenze dei requisiti per l'agibilità accertate**
  - e, **in caso di inottemperanza entro 60 gg, si applica la sanzione (1000 euro) per la mancata presentazione di SCEA**
  - c) **Segnalazione al Catasto** della irregolarità:
    - Se **incoerenza della pratica catastale** rispetto alle caratteristiche dell'intervento

## Variazioni essenziali in corso d'opera

Modifiche che comportano l'obbligo di chiedere o presentare un nuovo titolo  
la consistenza è stata accresciuta dall'art. 14 bis della lr 23 del 2004

- **mutamento d'uso che comporta aumento del carico urbanistico**
- **Aumenti di entità superiore al 30% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, gli scostamenti superiori al 30% della sagoma o dell'area di sedime, la riduzione del 30% delle distanze minime tra fabbricati e dai confini;**
- **Gli aumenti della cubatura** rispetto al progetto del 20% con esclusione dei volumi tecnici e delle cubature accessorie
- Ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo che comporti **violazione delle norme tecniche per le costruzioni**, salvo il caso in cui sia acquisita preventivamente l'autorizzazione sismica o sia depositato il progetto strutturale in variante
- Ogni intervento difforme rispetto al titolo se effettuato su **immobili oggetto di tutela** salvo il caso che sia stato acquisito preventivamente l'atto di assenso dell'amministrazione preposta al vincolo (con esclusione variazione essenziale per interventi compresi negli artt. 149 e 167 codice)

## OGGETTO DELLE VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Sono modifiche **limitate** eseguibili nel corso dei lavori da regolarizzare alla fine dei lavori dopo la loro esecuzione

**la loro consistenza è anch'essa aumentata fino al nuovo limite previsto per le variazioni essenziali**

**Le varianti eseguite nel corso dei lavori in attuazione di titoli edilizi se **non raggiungono** la consistenza fissata dall'art. 14 bis della l.r. 23/2004 si regolarizzano alla fine dei lavori con SCIA.**



# **La standardizzazione della disciplina edilizia**

## Uniformazione di livello statale

E' in corso da tempo una intensa attività statale di uniformazione, attuata con vari **accordi ed intese in sede di conferenza unificata** per:

- Definire una modulistica edilizia statale con indicazione delle parti che sono modificabili dalle regioni (accordo del 4 .5.2017 e 6.7.2017) ;
- Adottare un regolamento edilizio tipo (art. 4 comma 1 sexies, DPR 380/01) che contiene un indice unico dei regolamenti edilizi, le definizioni dei parametri edilizi ed urbanistici, la ricognizione della normativa sovraordinata (Intesa del 20.10.2016);

## Recepimento dell'uniformazione statale

l'art. 2 bis aggiunto alla lr 15 ha indicato i temi dell'uniformazione che costituiscono livelli essenziali delle prestazioni

Questi temi sono stati oggetto del nuovo atto di coordinamento regionale **DGR 922/2017**, che ha sostituito i precedenti provvedimenti di cui la regione era già dotata (la DAL 279 del 2010 sulle prime definizioni uniformi e le delibere del 2014 sulla modulistica e sulla ricognizione della normativa sovraordinata da non riportare negli s

**L'atto di coordinamento e tutti gli allegati sono entrati in vigore l'1 luglio 2017 (scadenza stabilita dalle riforme Madia e dagli accordi della conferenza unificata).**

**Sono aggiornati periodicamente e sono disponibili sul sito web della regione -sezione Territorio- sottosezione Codice del governo del territorio**

## **Gli allegati della DGR 922/2017**

**L'allegato 1** è lo schema tipo dei regolamenti edilizi e contiene l'indice unico in base al quale i Comuni devono organizzare le disposizioni del proprio regolamento edilizio.

Le norme del regolamento devono essere riorganizzate secondo la struttura predefinita entro 180 gg (28.12.2017) o attraverso l'adozione di un regolamento edilizio nuovo (se il procedimento è già avviato la riorganizzazione è effettuata con l'approvazione) o affiancando al regolamento attuale una tavola di corrispondenza che riproduca l'indice generale dello schema tipo (con delibera di consiglio).

**L'allegato 2** riguarda le definizioni tecniche uniformi.

**Una parte delle DTU sono invariate perché uguali a quelle già operanti della precedente DAL 279/2010**

**Una parte delle DTU distinte da \* sono diverse e da recepire entro il 28.12.017, decorso il quale trovano applicazione.**

## **Gli allegati della DGR 922/2017**

**L'allegato 3** contiene l'elenco delle disposizioni sovraordinate attinenti all'urbanistica e all'edilizia che hanno diretta applicazione e che non devono essere riprodotte nei piani comunali:

- Per evitare che possano essere riprodotte con modifiche;
- Per consentire un automatico adeguamento della disciplina quando la norma sovraordinata venga modificata.

**L'allegato 4** riguarda la nuova modulistica da utilizzare dall'1.7.2017

## **LA MODULISTICA EDILIZIA- PREMESSA**

I modelli unici regionali sono stati predisposti

- per uniformare le modalità di presentazione delle pratiche edilizie
- per assicurare la certezza degli adempimenti agli operatori

I modelli unici sono completi:

- in essi sono ordinati tutti i dati e le informazioni necessari in quanto richiesti dalla normativa
- e sono elencati i documenti da allegare

Non possono essere richiesti adempimenti e dati ulteriori (derivanti da prassi amministrative o da una diversa interpretazione della normativa)

## **MODULISTICA UNIFICATA REGIONALE**

IN APPLICAZIONE DEL PRINCIPIO DELLA CONCENTRAZIONE DEI REGIMI AMMINISTRATIVI la modulistica non consente più di acquisire autonomamente autorizzazioni e atti di assenso in quanto vi è l'obbligo di allegare la documentazione per il rilascio di tali atti con conferenza di servizi.

**In via transitoria** era possibile ALLEGARE :

- LE AUTORIZZAZIONI OTTENUTE PRIMA DELL' 1 LUGLIO 2017
- LE AUTORIZZAZIONI richieste PRIMA dell' 1 LUGLIO e rilasciate DOPO l'1 luglio 2017

# MODULISTICA EDILIZIA REGIONALE COSA CAMBIA

## I Modelli sono 7

- 1 Presentazione/richiesta di titolo o Istanza di conf. servizi
- 2 Rel. tecnica asseverazione di titolo o Istanza
- 3 Segnalazione certificata di conformità ed. e agibilità
- 4 Rel. tecnica asseverazione della segnalazione di CEA
- 5 Comunicazione di fine lavori per opere soggette a CILA
- 6 Comunicazione opere temporanee e stagionali
- 7 Comunicazione di accatastamento da rurale a urbano

I modelli 5, 6 e 7 non sono cambiati

I modelli 3 e 4 sulla conformità edilizia e l'agibilità sono modificati in relazione al nuovo regime della segnalazione

I modelli 1 e 2 sono nuovi



## MODULI 1 e 2

Sono stati concentrati in un **unico modulo n. 1** i precedenti modelli di richiesta di PdC e quelli di presentazione della SCIA e della CILA.

Il modulo 2 è la relazione di asseverazione che riguarda i tre titoli di legittimazione.

Le informazioni, i dati e la documentazione da allegare ai diversi titoli, nonché l'ambito dell'asseverazione non differiscono.

## MODULI 1 e 2

I moduli 1 e 2 sono utilizzabili per eseguire opere

**CILA/SCIA ordinaria** (anche presentate dopo l'inizio dei lavori, a sanatoria, a sanatoria con opere, con inizio dei lavori differito)

**PdC ordinario** (anche in deroga, a sanatoria, in variante).

Quindi **procedimenti** di trasmissione/richiesta di titolo cui segue: una attività di controllo, di istruttoria di rilascio e eventualmente la convocazione della conferenza di servizi.

## MODULI 1 e 2

Si utilizzano per una **seconda** fattispecie di procedimento

L'istanza **FACOLTATIVA** del proprietario fatta al SUE di convocazione della conferenza di servizi **preventiva** per acquisire **prima del titolo edilizio** gli atti di assenso necessari per eseguire poi l'intervento edilizio.

**Il percorso procedimentale è diverso:** prima l'acquisizione degli atti presupposti poi la presentazione del titolo di legittimazione/la richiesta di PDC.

**L'art. 4 bis della LR 15** ha disciplinato l'istanza di conferenza preventiva richiedendo per essa la stessa documentazione prevista per il percorso ordinario. Nella conferenza viene valutato anche il progetto edilizio e controllate le segnalazioni, dichiarazioni, ecc. allegate.

## MODULI 1 e 2

Infine si utilizzano per presentare

**CILA/SCIA/PdC dopo la conferenza** di servizi preventiva ovvero ai titoli di legittimazione presentati/richiesti dopo la positiva conclusione della conferenza di servizi preliminare.

I modelli tengono conto delle **informazioni e dei dati già forniti** al SUE al momento della istanza di conferenza preventiva:

- nel **modello 1 sono indicati i quadri esclusi dalla compilazione** come ad es. quello sulla titolarità, sui precedenti edilizi, sulla localizzazione, sul contributo,
- nel **modello 2** l'asseverazione è limitata alla dichiarazione di conformità tra il progetto edilizio e la determinazione conclusiva della conferenza, al quadro 1.

## **Modulo 1    Ulteriori modifiche**

### Modulo 1 **Quadro documentazione antimafia**

L'aggiornamento è conseguente alla nuova norma regionale che dispone l'acquisizione della comunicazione antimafia dell'impresa che esegue l'intervento. La comunicazione:

- è acquisita dal SUE prima dell'inizio dei lavori;
- Per lavori con importo superiore a 150.000 euro
- se sono eseguiti con SCIA o con PDC.

La comunicazione può essere sostituita da una autodichiarazione in caso di lavori subordinati

- a SCIA
- a PdC per effetto di ritardo delle prefetture oltre i 30 gg previsti per il rilascio.

La comunicazione (o l'autodichiarazione) sono condizioni di efficacia del titolo

## **MODULI 3 e 4 per la conformità edilizia e l'agibilità (CEA)**

Aggiornamento dei moduli per effetto del decreto SCIA 2 che ha **modificato il regime della conformità edilizia e agibilità**: ora sottoposto a SCIA (senza attendere provvedimenti o il compimento del silenzio assenso) e con utilizzo immediato.

Nei moduli è **previsto**:

- a) **l'obbligo** di SCEA a seguito di SCIA e PdC;
- b) **la facoltà** di presentare una segnalazione di CEA:
  - parziale
  - a seguito di CILA
  - **senza esecuzione di lavori**
  - **dopo la sanatoria.**

## **MODULI 3 e 4 per la conformità edilizia e l'agibilità (SCEA)**

**Nel modulo 3 quadro a)** si trovano indicati i tipi di SCEA:

**Punto a.1** riguarda solo i casi di **SCEA a seguito di lavori**

a.1.1. SCEA per lavori parziali in immobile agibile

a.1.2 SCEA per lavori di un intero immobile o unità immobiliare

a.1.3 SCEA per agibilità parziale

a.1.4 **solo conformità edilizia delle opere senza agibilità**

(Esecuzione di lavori parziali su immobili che restano privi di agibilità)

**Punto a. 2** riguarda solo la **SCEA senza lavori**

## MODULI 3 e 4 conformità edilizia e l'agibilità (CEA) senza lavori

Nei quadri del modulo 4 (asseverazione) sono specificati i requisiti

Tecnici dell'immobile:

**Impianti** (documentazione/collaudato esistenti, oppure occorre una dichiarazione di conformità o di rispondenza alle norme attuali)

**Sicurezza** (collaudato statico esistente o certificato di idoneità statica)

**Prestazione energetica** (attestato di prestazione energetica)

**Barriere architettoniche** (normativa vigente all'epoca di costruzione)

**Acustica** (normativa vigente all'epoca di costruzione)

**Igiene e sanità** (normativa vigente all'epoca di costruzione)

**Allacciamenti fognari e utenze** (allegata l'autorizzazione o asseverato l'allaccio alle reti)



**RINGRAZIO TUTTI PER L'ATTENZIONE  
BUONA GIORNATA**