

CITTÀ DI VIBO VALENTIA

DIPARTIMENTO 2 – SETTORE 4 -

Territorio e Pianificazione Urbana Sostenibile

Servizio 1- Urbanistica-Abusivismo-ERP

AVVISO - ATTIVITA' EDILIZIA

In data 22 novembre 2016 è stato emanato dal Presidente della Repubblica il Decreto Legislativo n. 222 che reca "Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124", pubblicato sulla gazzetta Ufficiale n. 277 del 26 novembre 2016, supplemento ordinario n. 52, in vigore dall'11 dicembre 2016.

In materia edilizia il Decreto Legislativo n. 222/2016 apporta le seguenti principali novità :

- **Individuazione dettagliata delle attività in materia edilizia;**
- **Ridefinizione dei titoli edilizi abilitativi;**
- **Introduzione della Segnalazione Certificata per l'agibilità degli edifici;**
- **Nuova definizione dei requisiti igienico sanitari di carattere prestazionale degli edifici (da definire con successivo Decreto)**
- **Obbligo di un glossario unico (da adottare con successivo Decreto)**

Individuazione dettagliata delle attività in materia edilizia

Al Decreto Legislativo n. 222/2016 è allegata la Tabella A che alla "Sezione II - Edilizia" codifica la così definita "Ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi".

Nella tabella vengono elencate 105 tipologie di attività e, per ognuna di esse vengono individuati :

- il regime amministrativo;
- la concentrazione dei regimi amministrativi;
- i riferimenti normativi.

Ridefinizione dei titoli edilizi abilitativi

L'art. 3 del decreto Legislativo n. 222/2016 interviene con modifiche e nuovi articoli sul D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Vengono modificati gli articoli 5, 6, 20, 22, 23, 23 bis e viene introdotto l'art. 6 bis.

In base alla nuova normativa, sono soggetti ad **edilizia libera**, cioè senza alcun titolo abilitativo, i seguenti interventi :

- a) gli interventi di “manutenzione ordinaria” ossia gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- a-bis) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;
- b) 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;
- c) 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;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- e-bis) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;
- e-ter) 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;
- e-quater) 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;
- e-quinquies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Sono soggetti a **CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata)** i seguenti interventi edilizi:

- a) gli interventi non riconducibili ad Edilizia Libera ex art. 6 del D.P.R. 380/2001;
- b) gli interventi non riconducibili a Permesso di Costruire ex art. 10 del D.P.R. 380/2001;
- c) gli interventi non riconducibili a SCIA ex art. 22 del D.P.R. 380/2001.

Sono soggetti a **SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività)** i seguenti interventi edilizi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso (n.b.: nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso), anche quando riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo ossia gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili (n.b.: tali interventi comprendono il

consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio), anche quando riguardino le parti strutturali dell'edificio;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia ossia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (n.b.: tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Importante sottolineare che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto quando venga rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente) e diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c, ossia 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 decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.;

d) 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, che non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

e) 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.

Sono soggetti a **SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività)** in sostituzione del Permesso di Costruire i seguenti interventi edilizi:

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) ossia gli interventi 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 decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.;

b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni 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;

c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Sono soggetti a **Permesso di Costruire** i seguenti interventi edilizi:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) 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 decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

Introduzione della Segnalazione Certificata per l'agibilità degli edifici

L'attestazione dell'agibilità di un edificio, ovvero la verifica della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e conformità degli impianti installati, da valutare secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché l'attestazione della conformità dell'opera al progetto presentato, avvengono mediante deposito in Comune di specifica segnalazione certificata da parte del titolare del titolo abilitativo (o dei suoi successori o aventi causa) entro quindici giorni "dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento".

La segnalazione certificata di agibilità può esser anche "**parziale**" e riguardare perciò:

- 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 segnalazione certificata per l'agibilità va presentata nei seguenti casi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e conformità degli impianti installati.

La documentazione depositata deve esser completa di:

- attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, e risparmio energetico;
- certificato di collaudo statico ovvero, per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli impianti stessi.

L'utilizzo dell'edificio e/o dell'immobile può avvenire dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione predetta, completa e corretta.

Nel caso in cui la segnalazione sia condizionata all'acquisizione di atti di assenso comunque denominati o pareri di altri uffici e amministrazioni, ovvero all'esecuzione di verifiche preventive, si applica quanto previsto dall'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990 n. 241 in materia di Conferenza dei Servizi.

Nei 30 giorni successivi alla presentazione della segnalazione, il RUP competente ha la facoltà di esperire un sopralluogo dell'edificio e **l'obbligo** di verificare la veridicità delle attestazioni ricevute: qualora si riscontrasse la non veridicità delle attestazioni si procederà a predisporre il diniego/rigetto della segnalazione certificata.

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934 n. 1265, per ragioni igieniche.

Nuova definizione dei requisiti igienico sanitari di carattere prestazionale degli edifici (da definire con successivo Decreto)

L'art. 3 del Decreto 222/2016 modifica l'art. 20 del D.P.R.380/2001 prevedendo che, con decreto del Ministero della salute, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, entro 90 giorni dall'entrata in vigore del decreto, saranno ridefiniti ex novo le caratteristiche igienico sanitarie ed i requisiti di carattere prestazionale di cui si dovrà tenere conto durante tutto il processo di progettazione, acquisizione del titolo abilitativo corretto, realizzazione, collaudo e attestazione di agibilità degli organismi edilizi.

Obbligo di un glossario unico (da adottare con successivo Decreto)

Il Decreto 222/2016 prevede che, al fine di garantire l'omogeneità del regime giuridico su tutto il territorio nazionale, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro delegato per la semplificazione e la pubblica amministrazione (da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del D.Lgs. 222/2016), venga adottato un glossario unico contenente l'elenco delle principali opere edilizie, con l'individuazione della categoria di intervento a cui le stesse appartengono e del conseguente regime giuridico cui le stesse vengano sottoposte.

Si pubblica unitamente al presente Avviso il Decreto Legislativo n. 222/2016 e la Tabella A allo stesso allegata che nella "Sezione II - Edilizia" codifica la "Ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi" e si elimina dal sito il precedente Prontuario Titoli Edilizi.

Alle sezione Modulistica si pubblica il Modello per la presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità.

Il funzionario di P. O.
f.to arch. Giuseppina Eulilli

Il dirigente
dott. Filippo Nesci