

# Edilizia e Territorio

## Edilizia privata, in arrivo la tabella unica nazionale con intervento-titolo abilitativo. Guida al decreto «Scia 2»

19 agosto 2016 - Fabrizio Luches

Più chiarezza con le norme nazionali (Dlgs approvato in prima lettura) - Più spazio all'edilizia libera (ad esempio per i pannelli solari) e regimi semplificati

Le novità più rilevanti per il settore edile sono contenute nell'ultimo decreto attuativo della riforma Madia, denominato "Scia 2", approvato in prima lettura il 18 luglio 2016 dal Consiglio dei ministri.

Il provvedimento, oltre a completare la disciplina generale della Scia di cui al [d.lgs. 126/2016](#), opera una precisa individuazione delle attività private soggette ai diversi regimi amministrativi di controllo, con lo scopo di fornire un quadro di regole chiare e tassative (anche se l'elenco non potrà dirsi ancora definitivo, data la possibilità in capo alle amministrazioni di individuare ulteriori fattispecie, per specificità territoriale, rispetto a quelle individuate dallo Stato).

**Per quanto attiene all'edilizia**, le attuali sette fattispecie di "regimi" amministrativi contemplate dal dpr 380/2001 saranno ridotte a cinque, attraverso l'abolizione della comunicazione di inizio lavori (CIL) per l'attività libera tout court e della DIA alternativa al permesso di costruire (che sarà sostituita dalla SCIA con inizio posticipato dei lavori).

**Si inverte il principio di residualità** per l'individuazione del regime a cui assoggettare gli interventi edili non espressamente indicati dalle norme: dalla vigente residualità attribuita alla Scia, si passerà alla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), per cui gli interventi non riconducibili all'elencazione delle opere soggette a permesso di costruire o a segnalazione certificata, saranno realizzabili tramite comunicazione asseverata (che una volta integrata con la comunicazione di fine lavori, sarà valida anche per l'attribuzione della categoria e classe catastali, come già previsto dalla legge 164/2014).

Viene **soppresso anche il procedimento relativo alla certificazione di agibilità**, sostituito da un'apposita segnalazione certificata di agibilità attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici (o loro porzioni e unità immobiliari) e degli impianti in essi installati.

Non mancano **semplificazioni anche in materia di sicurezza delle costruzioni**: il certificato di collaudo statico assorbirà il certificato di rispondenza dell'opera alle norme tecniche, mentre la dichiarazione di regolare esecuzione del direttore dei lavori sostituirà il collaudo per gli interventi di riparazione e gli interventi locali sulle costruzioni esistenti.

In materia di bonifica, viene introdotta nel Codice dell'ambiente una nuova procedura per gli interventi su siti inquinati, attraverso la riscrittura dell'articolo 245 d.lgs. 152/2006, con lo scopo di agevolare gli interventi di rigenerazione e riqualificazione degli ambiti urbani compromessi sotto il profilo ambientale, promossi da soggetti estranei alla potenziale contaminazione del sito.

### Il nuovo inquadramento degli interventi edili e il ruolo della CILA

Quando entrerà in vigore il decreto, i regimi autorizzativi (rectius amministrativi) contemplati dal TUE saranno cinque e riconducibili alle seguenti fattispecie:

- 1) interventi eseguibili in **attività edilizia libera senza alcun adempimento** preliminare (art. 6 dpr 380/2001);
- 2) interventi in **attività libera soggetti a preventiva comunicazione** di inizio lavori **asseverata** (la CILA di cui al neo introdotto art. 6-bis che diventa la fattispecie residuale);
- 3) interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio lavori (**SCIA** di cui al nuovo comma 1 art. 22), anche in alternativa al permesso di costruire (di cui al nuovo comma 01 art. 23);
- 4) interventi soggetti al **permesso di costruire** (art. 10);
- 5) interventi per cui è possibile richiedere il rilascio del **permesso di costruire in luogo della presentazione della Scia** (comma 7 art. 22).

La [Tabella A, allegata al decreto](#), riporta nella Sezione II la ricognizione degli interventi edilizi individuati nel Tue con i connessi regimi amministrativi previsti per la loro esecuzione, indicando anche le modalità per l'applicazione del nuovo istituto della concentrazione di cui all'art. 19-bis l. 241/1990: la Tabella contiene infatti tre sotto sezioni, dedicate alla ricognizione degli interventi per la cui esecuzione sia necessario acquisire atti di assenso di altre amministrazioni, previste dalle leggi di settore aventi incidenza con gli interventi edili, quali ad esempio le valutazioni in materia di prevenzione incendi di cui al d.p.r. 151/2011, in materia di terre e rocce da scavo di cui al dm 161/2012, in materia di antisismica, ovvero in tutti i casi di autorizzazioni ambientali ex d.lgs. 152/2006 (anche in aree protette ex l. 394/1991 e d.p.r. 357/1997) e paesaggistiche ex d.lgs. 42/2004 (anche in forma semplificata ex d.p.r. 139/2010).

### **Il ruolo centrale della CILA (in quanto fattispecie residuale)**

Come già evidenziato, la riforma attribuisce ruolo centrale (come fattispecie residuale) alla CILA, per cui il nuovo articolo 6-bis del Tue statuirà che tutti gli interventi non realizzabili in attività libera senza adempimenti (art. 6), non soggetti a Scia (art. 22) o a permesso di costruire (art. 10), saranno realizzabili previa comunicazione (anche per via telematica), dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente. Restano ovviamente salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e delle sovraordinate normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (es. norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, e ovviamente le disposizioni in materia di tutela ambientale e beni culturali).

Al pari dell'istituto già previsto dall'abrogando comma 4 dell'articolo 6 Tue, **la nuova CILA, comunicazione di inizio dei lavori** asseverata obbligatoriamente da un tecnico abilitato, sarà corredata da un elaborato progettuale e dovrà indicare i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori (pertanto si conferma la possibilità di eseguire lavori in cd. "economia" senza affidamento a ditte, solo per gli interventi liberi senza adempimenti preliminari). Resta confermata altresì la facoltà in capo alle Regioni (a statuto ordinario) di estendere l'ambito applicativo della Cila a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli individuati a livello statale, nonché disciplinare, con legge regionale, le modalità per l'effettuazione dei controlli e la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro in caso di mancata comunicazione (ridotta a 333 euro se la comunicazione interviene a opere già avviate).

### **Il nuovo regime dell'agibilità**

Sotto il profilo sostanziale, la riscrittura dell'articolo 24 e l'abrogazione dell'art. 25 Tue previste dal decreto in commento, non contengono elementi di particolare novità rispetto alle recenti novelle apportate all'istituto dalle leggi 98/2013 e 164/2014, se non per lo spostamento - in capo al privato - delle attestazioni di sussistenza delle condizioni di legge, prima attribuite al "certificato" rilasciato dalla PA (anche tacitamente per silenzio), mentre la dichiarazione di conformità dell'opera al progetto presentato era già onere attribuito al richiedente (ex art. 25, c.1, lett. b).

**Il nuovo istituto della "segnalazione certificata di agibilità"** (il cui acronimo dovrebbe essere "Sca", tanto per restare in tema di semplificazioni, ancorché la Tabella A, Sez. II, par. 2, n.91 la equipari alla Scia), al pari della precedente istanza di certificazione, dovrà essere presentata allo Sportello unico entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura, nei medesimi casi già previsti (nuove costruzioni; ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di igiene e sicurezza) e con le medesime allegazioni documentali.

Non si comprendono pertanto le effettive esigenze legate al nuovo istituto, i cui benefici acceleratori sono riconducibili esclusivamente alla fase finale del procedimento, legata non tanto al materiale rilascio del certificato da parte della PA, ma all'incertezza registrata nella prassi e derivante dalla certificazione implicita per silenzio assenso (e per cui i privati spesso dovevano richiedere specifica attestazione al fine degli incombeni previsti in sede di compravendita immobiliare), permanendo oltretutto in capo alla PA una fase di controllo e di eventuale ispezione nei trenta giorni dal ricevimento della segnalazione.

Forse un più concreto vantaggio procedurale si sarebbe potuto ottenere, semplicemente incorporando tali documenti e attestazioni nella comunicazione di fine dei lavori, senza andare a introdurre un nuovo istituto ancorché assimilabile alla Scia (è utile segnalare che l'unico riferimento alle norme generali della Scia è il rinvio al termine di cui all'art. 19, comma 6-bis, l. 241/1990 per l'espletamento delle verifiche successive alla presentazione della segnalazione di cui trattasi).

L'unica vera novità è la precisazione sull'utilizzo delle costruzioni, facoltizzato dalla data di presentazione della segnalazione di agibilità corredata della documentazione di legge, fatto salvo l'obbligo di conformare l'immobile alle eventuali prescrizioni stabilite dagli organi e dalle amministrazioni competenti, ad esito delle verifiche successive effettuate. Precisazione che sembra superare definitivamente le questioni connesse alla conservazione della particolare fattispecie di illecito amministrativo (divieto di abitare gli edifici sforniti di certificato di agibilità), rilevante anche per la valutazione delle conseguenze antigiusdittiche di reato (ex plurimis Cassazione penale, sez. III, 22/10/2010, n. 3885 e sez. un., 6/3/2003 n. 12878), ancora prevista dall'articolo 221, comma 1 dell'intramontabile Tuls di cui al regio decreto 1265/34; fattispecie che dovrebbe intendersi implicitamente abrogata dal comma 6 del nuovo articolo 24 Tue, come sostituito dal decreto.