

## Campo di applicazione, adempimenti, procedura e costi.

La **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)**, introdotta dall'art. 49, comma 4 bis, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, in sostituzione della Dichiarazione di Inizio Attività (**DIA**) contenuta nel previgente art. 19 della Legge n. 241/1990, è disciplinata nel campo edilizio dall'art. 22 del D.P.R. 380/2001, come integralmente modificato dal **D.Lgs. n. 222/2016** (il cosiddetto **Decreto SCIA 2**), in vigore dall'11 dicembre 2016, che ha istituito anche la **Segnalazione Certificata di Agibilità** in sostituzione del precedente Certificato e la **SCIA alternativa al Permesso di Costruire** al posto della **Super-Dia**.

Le Regioni e gli Enti locali devono adeguarsi **entro il 30 giugno 2017** alle nuove disposizioni. In attesa dell'adozione di un *glossario* unico valido su tutto il territorio nazionale, al Decreto SCIA 2 è stata allegata una tabella esplicativa ("**Tabella A**"), contenente un elenco di attività per ognuna delle quali è individuato il relativo regime amministrativo, l'eventuale concentrazione di regimi ed i riferimenti normativi.

La SCIA si configura come una semplice *segnalazione* – corredata dalla documentazione richiesta dalla normativa di settore – da parte dell'interessato all'amministrazione pubblica competente, non utilizzabile nei casi in cui siano richiesti "titoli espressi" – ovvero in presenza di vincoli normativi di carattere ambientale, paesaggistico, culturale o inerenti la salute, la sicurezza pubblica, la difesa nazionale – senza che vengano preventivamente acquisiti gli atti di assenso (autorizzazione, nulla osta, parere preventivo, ecc) dell'Ente preposto alla tutela del vincolo stesso (art. 22, c. 6, D.P.R. n. 380/2001, cosiddetta **SCIA Condizionata**).

Rispetto alla DIA l'innovazione più importante consiste nel poter iniziare qualsiasi attività dalla data di presentazione della SCIA all'amministrazione competente, purché siano verificate due condizioni, ovvero:

- i. siano stati acquisiti tutti i preventivi atti di assenso, eventualmente previsti dalle leggi e norme vigenti;
- ii. le attività e/o gli immobili oggetto di intervento non siano localizzati all'interno dei centri storici e nelle altre aree di particolare pregio ambientale, storico, artistico (ovvero all'interno delle Zone "A" di cui al D.M. n. 1444/1968 ed aree equipollenti), in cui l'inizio dei lavori può avvenire solo dopo 30 giorni dalla data di presentazione della SCIA (comma 4, art. 23-bis, D.P.R. n. 380/2001).

### Campo di applicazione

Dall'11 dicembre 2016 gli interventi realizzabili con SCIA sono:

- A. gli interventi di manutenzione straordinaria (pesante) riguardanti le parti strutturali dell'edificio (art. 3, comma 1, lettera b), D.P.R. n. 380/2001; punto 4, Tab. A, D.Lgs. 222/2016), ovvero gli interventi le cui caratteristiche non rientrano nel campo di applicazione della CILA;
- B. gli interventi di restauro e di risanamento conservativo (pesante) riguardanti le parti strutturali dell'edificio (art. 3, c. 1, lett. c) DP.R. n. 380/2001; Punto 6 Tab. A D.Lgs. 222/2016);

- C. gli interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta “semplice” o “leggera” (art. 3, c. 1, lett. d) D.P.R. n. 380/2001; Punto 7, Tab. A D.Lgs. 222/2016) che non presenti i caratteri né della Ristrutturazione ricostruttiva, né della Ristrutturazione pesante, (art. 10, comma 1, lettera c), D.P.R. n. 380/2001).
- D. le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale (art. 22, D.P.R. n. 380/2001). In questo caso le S.C.I.A. sono considerate parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale – ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia e dell'agibilità -e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;
- E. gli interventi edilizi attuati da proprietari di immobili finalizzati alla costruzione di parcheggi al piano terra o nel sottosuolo dei fabbricati, anche in deroga ai vigenti strumenti urbanistici, nonché gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di parcheggi ad uso esclusivo dei residenti nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non siano in contrasto con i piani urbani del traffico, tengano conto della superficie soprastante, siano compatibili con la tutela dei corpi idrici e rispettino i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale (art. 137, D.P.R. n. 380/2001; art. 9, L. 24 marzo 1989, n. 122);
- F. gli interventi di demolizione e ricostruzione che nel rispetto dei volumi originari comportano una variazione della sagoma (Art. 30, D.L. 21 giugno 2013, n. 69), escluso il caso di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e di immobili localizzati nelle aree individuate dai Comuni all'interno dei centri storici o delle zone equipollenti nelle quali è esclusa l'applicabilità della SCIA;
- G. l'installazione di impianti radioelettrici, con tecnologia UMTS od altre, con potenza in singola antenna uguale od inferiore ai 20 Watt, fermo restando il rispetto dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità indicati nell'art. 87, D.Lgs. 1° agosto 2003, n. 259. La SCIA deve essere conforme ai modelli predisposti dagli Enti locali e, ove non predisposti, al modello B di cui all'allegato n. 13 del suddetto decreto. La segnalazione è priva di effetti qualora entro 30 giorni dalla presentazione della pratica sia stato comunicato un provvedimento di diniego da parte dell'ente locale o un parere negativo da parte dell'organismo competente, (art. 87-bis, D.Lgs. n. 259/2003).
- H. la costruzione, esercizio e modifica di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili al di sotto della soglia (D.Lgs. n. 387/2003, art. 12, c. 5; Punto 97, Tab. A, D. Lgs n. 222/2016). In questo caso i lavori oggetto della segnalazione possono essere avviati decorsi 30 gg. dalla presentazione.

Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo della S.C.I.A. (art. 22, comma 4, D.P.R. n. 380/2001).

### **Soggetti interessati**

Può presentare la SCIA edilizia il titolare di un diritto reale sull'immobile (ad es. proprietario, usufruttuario, persona fisica o giuridica) o chiunque ne abbia titolo in base a valido negozio giuridico (es.: delega o procura, da parte del proprietario).

### **Adempimenti**

La S.C.I.A. edilizia va presentata su carta semplice al Comune prima dell'inizio dei lavori e va redatta compilando il modello unico semplificato apposito disponibile presso ogni Comune o scaricabile via internet. Con l'accordo sancito in Conferenza Unificata il 4

maggio 2017 è stato adottato il nuovo modulo della SCIA (*Modulo B*), diviso in due sottomoduli (*Moduli B1 e B2*) relativi rispettivamente alla SCIA ed alla SCIA alternativa al Permesso di Costruire, unificabili nelle regioni che hanno disciplinato entrambi i titoli abilitativi. La sezione riguardante “I Soggetti Coinvolti” costituisce un modulo a se stante (*Modulo D*), sempre obbligatorio, in comune con CIL e CILA.

Adottati anche il modello di Segnalazione Certificata di Agibilità (*Modulo F*), ed il modello di Comunicazione di Fine Lavori (*Modulo E*). Le amministrazioni comunali hanno l'obbligo di pubblicare sul loro sito istituzionale i moduli unificati e standardizzati in oggetto entro il 30 giugno 2017, eventualmente adattati dalle Regioni alle specifiche normative regionali entro il 20 giugno 2017, in modo da rispettare la scadenza di fine giugno.

La SCIA diventa efficace dalla data della sua protocollazione. L'attestazione di avvenuta presentazione è rappresentata da una ricevuta rilasciata immediatamente anche in via telematica. In caso di mancato rilascio della ricevuta, la S.C.I.A. presentata produce comunque i suoi effetti.

Se per lo svolgimento di un'attività soggetta a SCIA sono necessarie altre SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche, l'interessato può presentare una S.C.I.A. Unica, in modo da concentrare i regimi amministrativi in un solo procedimento (art. 19-bis, L. n. 241/1990). E' compito dello Sportello Unico inviare i documenti ricevuti alle amministrazioni competenti (ASL, Vigili del Fuoco, ecc) ed assicurare una risposta unica al richiedente.

È considerata come illecito disciplinare sanzionabile la richiesta da parte delle Amministrazioni di atti, informazioni, segnalazioni, asseverazioni, comunicazioni e notifiche ulteriori rispetto a quanto previsto nei moduli medesimi; la richiesta di integrazioni documentali è possibile solo nel caso di mancata corrispondenza tra il contenuto della SCIA e quanto pubblicato sul sito istituzionale. Analogamente non possono più essere richiesti dalla pubblica amministrazione documenti, certificati ed atti già in suo possesso (es. visura catastale, DURC, precedenti titoli abilitativi edilizi, ecc), ma solo elementi che consentano all'Amministrazione di acquisirli o di effettuare i relativi controlli (art. 2, c. 4, D.Lgs. n. 126/2016).

## **Procedura**

Verificata la sussistenza preliminare degli eventuali atti di assenso richiesti da leggi e norme vigenti ed escluso il caso di interventi nelle zone “A” o equipollenti, la S.C.I.A. è immediatamente operativa dal momento della presentazione allo Sportello Unico. L'amministrazione competente ha 30 giorni di tempo dalla data di recepimento dell'istanza per verificare la sussistenza dei requisiti e dei presupposti e la regolarità della documentazione presentata (solo in caso di SCIA in materia edilizia, altrimenti i giorni sono 60 – art. 19, comma 6-bis, L. n. 241/90).

Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute; per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale; e solo dopo aver verificato l'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione della attività dei privati alla normativa vigente. Restano ferme le disposizioni relative alla

vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal Testo Unico Edilizia e dalle leggi regionali (art. 19, comma 6-bis, L. n. 241/1990).

Ultimato l'intervento, il Richiedente è tenuto a depositare allo sportello unico la Comunicazione di Fine Lavori, unitamente al certificato di collaudo finale redatto dal tecnico incaricato, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato, ed alla ricevuta della variazione catastale conseguente alle opere realizzate o, in caso contrario, una dichiarazione in cui si attesta che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento (art. 23, comma 7, D.P.R. n. 380/2001).

La SCIA edilizia ha un termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova Segnalazione.

In caso di presentazione di una SCIA unica allo Sportello Unico, è l'amministrazione ricevente a trasmettere immediatamente i documenti alle altre amministrazioni interessate, al fine di consentire, per quanto di loro competenza, il controllo sulla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per lo svolgimento dell'attività e la presentazione, almeno cinque giorni prima della scadenza dei 30 giorni previsti, di eventuali proposte motivate per l'adozione dei provvedimenti.

### **Costi**

Diritti di segreteria, variabili da Comune a Comune, ed eventuali contributi concessori, se dovuti.

### **Sanzioni**

Gli interventi realizzati in assenza o in difformità della S.C.I.A. non comportano l'applicazione di sanzioni penali, ma sanzioni pecuniarie comprese tra 516 e 10.329,00 Euro ed eventuali richieste di ripristino stato ante quo a cura e spese del responsabile nel caso di interventi su immobili vincolati o siti all'interno di centri storici (art. 37, D.P.R. n. 380/2001).

Le dichiarazioni mendaci o le false attestazioni o asseverazioni presentate a corredo della SCIA per provare l'esistenza dei requisiti o dei presupposti previsti dalle norme di riferimento sono punibili con la reclusione da uno a tre anni (art. 483 c.p.), salvo che il fatto non costituisca più grave reato (art. 21, L. n. 241/1990)