

Segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA edilizia)

Normativa:

- Legge Regionale N. 16 del 10 agosto 2016, n.16
- Artt. 22, 23 e altri DPR n. 380/01 (con le modifiche dell'art. 3 del D. Lgs. n. 222 del 25 novembre 2016).
- art. 19, 19-bis l. 7 agosto 1990, n. 241,
- artt. 5, 6 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160
- art.10, commi 1, 2 e 3, L.R. 10 agosto 2016, n.16

Segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA)

Trattasi di una licenza edilizia a tutti gli effetti, anche se la segnalazione, che assume l'efficacia titolo abilitante, non è rilasciata dal dirigente incaricato, ma viene presentata al Comune dal un tecnico abilitato.

Esistono due tipologie di SCIA, secondo l'intervento edilizio

- **SCIA** (normale) per opere minori, di cui all'Art. 22 c. 1 e 2 DPR n. 380/01), gli interventi di cui alla SCIA (normale) **NON PUÒ** portare modifica ai parametri edilizi: (volumetria complessiva, prospetto, localizzazione, ecc.). In caso d'abuso: Violazione amministrativa.
- **SCIA** (in alternativa "super") per opere soggette al Permesso di costruire, o proprie -. Di cui all'Art. 23 DPR n. 380/01). (Si deve aggiungere anche la SCIA "super" propria (Art. 22 c.2/bis DPR n. 380/01) gli interventi di cui alla **SCIA** (In alternativa "super") - **PUÒ** portare modifica a tutti i parametri edilizi. Consente la realizzazione degli interventi già sottoposti al "Permesso di costruire", (alternativamente o obbligatoriamente, secondo le regioni. (Propria per le varianti **NON** essenziali di cui all'art. 22 c. 2/bis). In caso d'abuso: Reato. (Art. 44 DPR n. 380/01)

SCIA Presentazione della Segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA) (Art. 23 del DPR n. 380/01)

La certificazione asseverata deve essere presentata da un soggetto avente titolo per commissionare o compiere i lavori, (proprietario, assuntore, titolare di un diritto reale, usufruttuario, e altri come indicato dal regolamento edilizio), utilizzando nello specifico stampato, File: DIPARTIMENTO URBANISTICA.pdf da pag. 1 a pag. 28.

La certificazione asseverata deve essere presentata presso lo Sportello unico per l'Edilizia (SUE) o trasmessa via e-mail o PEC, **nell'apposito stampato** di cui sopra, allegando, secondo l'intervento edilizio, elaborati progettuali e la documentazione prevista. (O chiedendo siano acquisite). (Trovano applicazioni le disposizioni in materia di Amministrazione digitale). L'interessato ha la possibilità, di richiedere autonomamente atti di assenso alle amministrazioni competenti e, una volta ottenuti, allegarne copia alla SCIA presentata agli atti del comune, (o a quella da presentare). In alternativa l'interessato per le autorizzazioni e atti di assenso alle amministrazioni competenti, comunque denominate, può rivolgere istanza allo Sportello unico affinché provveda ad acquisirle direttamente. In tutti i casi l'inizio dei lavori può effettuarsi dopo la data del rilascio.

Comunicazione del nome dell'impresa (Art. 23 DPR n. 380/01)

La normativa prevede l'obbligo a carico del titolare di comunicare allo Sportello unico, prima di iniziare i lavori:

- Il nome della/e impresa/e esecutrice/i che esegue le opere di cui al progetto assentito. Tale obbligo sussiste anche in caso di lavori eseguiti in economia mediante affidamento delle singole lavorazioni a lavoratori autonomi. La mancata segnalazione, prima dell'inizio effettivo dei lavori, è sanzionata dal punto di vista amministrativo con il pagamento di una sanzione pecuniaria. (Art. 90 c. 9 D. Lgs. n. 81/08).
- Comunicazione dell'idoneità dell'impresa (Art. 90, c.1 e 9 e seguenti, del D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i., attestante l'avvenuta verifica dell'idoneità tecnico-

professionale delle imprese affidatarie dei lavori e della loro regolarità contributiva, per le opere soggette a Permesso/SCIA super, (se dovuta, in relazione all'intervento).

Comunicazione del nome del direttore dei lavori (Art. 23 del DPR n. 380/01)

Il titolare della SCIA deve altresì comunicare, allo Sportello unico per l'edilizia, prima dell'inizio dell'intervento, il nome del direttore dei lavori, se soggetto diverso dal progettista che ha asseverato la stessa SCIA.

Dichiarazione di fine lavori al Comune

Il titolare della SCIA ha l'obbligo di comunicare allo Sportello unico la fine dei lavori, allegando copia del certificato di collaudo che il progettista - direttore dei lavori rilascia e altra eventuale documentazione richiesta. La mancata comunicazione di fine lavori e quindi della consegna di tale documentazione comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria. (Art. 23 c. 2 e 7 DPR n. 380/01)

Dichiarazione riguardante la variazione catastale

Il titolare del titolo abilitante ha altresì l'obbligo di presentare gli atti relativi all'avvenuta presentazione della variazione catastale concernenti le opere realizzate, ovvero, la dichiarazione del tecnico, che le stesse, al riguardo, non hanno comportato alcuna modificazione.

Presentazione della Segnalazione certificata d'agibilità (SCA)

Qualora sia prevista la SCA, secondo la tipologia delle opere e interventi effettuati, lo stesso soggetto titolare della **(SCIA)**, ha il compito di consegnare entro 15 giorni dalla dichiarazione di fine lavori, la stessa Segnalazione certificata d'agibilità **(SCA)** con le asseverazioni del direttore dei lavori e quant'altro previsto nello stampato specifico. (Art. 24 DPR n. 380/01 come modificato dal D. Lgs. 25 novembre 2016, n. 222).

Tecnico che assevera l'intervento, che firma la certificazione del collaudo e la documentazione per la Segnalazione certificata d'Agibilità (SCA) - (Possono essere più tecnici)

La predisposizione della **(SCIA)** spetta al progettista, direttore dei lavori, o altro professionista iscritto all'albo, con competenza specifica, che firma ed assevera le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato ed approvato.

La certificazione, la documentazione e asseverazione redatta sotto la propria responsabilità, avviene ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, (quale persona esercente un servizio di pubblica necessità).

Certificato di collaudo (Art. 23 c. 7 DPR 380/01).

Al termine delle opere o interventi eseguiti grazie alla "SCIA", il direttore dei lavori (progettista) deve rilasciare al committente un certificato di collaudo che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione e la documentazione prevista. (L'inosservanza è sanzionata dall'art. 37 c. 5 DPR n. 380/01.)

Se dovuta, in relazione all'intervento, anche le certificazioni necessarie per la presentazione della Segnalazione certificata d'Agibilità **(SCA)**.

Adempimenti dello Sportello unico (Art. 23 DPR 380/01 e artt. 19, e 19/bis L 241/90).

Ricevuta alla presentazione della (SCIA) (Art. 18-bis della legge n. 241 del 1990)

La disciplina prevede che all'atto della presentazione della **(SCIA)** lo Sportello rilasci immediatamente, anche in via telematica, una ricevuta che ne attesta l'avvenuta presentazione.

Avvio del procedimento e comunicazione del responsabile del procedimento (Art. 8 della l. n. 241/1990)

Se non avviene contestualmente alla consegna della ricevuta, senza ritardo, comunica all'interessato l'avvio del procedimento, contenete altresì l'indicazione:

- o Dell'amministrazione competente.
- o Della persona responsabile del procedimento.

- o Dell'ufficio in cui si può prendere visione degli atti.

Verifica validità della (SCIA)

Se la verifica è positiva e la SCIA è conforme alla normativa, comunica all'interessato la validità della stessa.

Richiesta di ulteriore documentazione (Ai sensi dell'art. 19 c. 3 e 6/bis L. n. 241/90).

Se nella verifica è accertata la carenza dei requisiti e dei presupposti richiesti per lo svolgimento dell'attività edilizia, richiede documentazione, o elementi integrativi di giudizio, e indica le condizioni per conformare l'atto.

Se sono necessarie documentazioni, certificazioni, comunicazioni, nulla osta o altro, che il Comune è nell'impossibilità di reperirli, lo Sportello unico, richiede, per una volta soltanto, tale documentazione necessaria per completare l'iter procedurale.

In questo caso l'efficacia della **(SCIA)** deve essere ritardata in attesa del reperimento degli atti mancanti.

SCIA (unica) e (SCIA condizionata) - Acquisizione di documentazione presso altre amministrazioni (Art. 5 c. 1/bis del DPR n. 380/01)

Se per la validità della stessa sono necessarie altre SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche, (anche di altre amministrazioni), queste vengono acquisite direttamente, (compreso il DURC se dovuto).

Il rilascio o il diniego degli atti deve essere comunicato al richiedente.

Elementi ostativi all'accettazione della Segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA) - Provvedimento di conformazione alle norme (Art. 19 c. 3 e 6/bis L. n. 241/90).

Nell'ipotesi che la **(SCIA)** sia stata presentata in assenza dei presupposti e requisiti di legge o risulti non completa, (attenzione NON nella presentazione di atti, o pareri, che devono essere acquisiti direttamente dall'ufficio), per esempio, nelle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni del tecnico e quindi sia conformabile, (sanarla, rendere regolare) l'ufficio comunica al titolare, al progettista, (entro 30 giorni dalla presentazione), che vi sono elementi ostativi all'accettazione della stessa e richiede (con atto scritto notificato) ulteriori elementi di giudizio e controdeduzioni, (entro un termine minimo di 30 giorni).

Anche in questo caso l'efficacia dell'atto deve essere ritardata in attesa della fine dell'iter procedurale.

Divieto di iniziare o proseguire i lavori (Art. 23 c. 6 DPR 380/01).

La mancata conformazione della (SCIA), comporta il divieto di iniziare o prosecuzione dei lavori (con specifica ordinanza notificata) e l'applicazione, nella seconda ipotesi, in relazione alla tipologia dei lavori realizzati con **(SCIA)** inidonea, delle sanzioni amministrative ripristinatorie penali, se ricorrenti.

ATTENZIONE! L'esecuzione di opere, non previste dalla stessa SCIA, o in difformità, anche nel silenzio dello sportello unico, porta sempre in qualsiasi momento, anche a lavori ultimati, all'adozione dei provvedimenti sanzionatori previsti dal DPR n. 380/01, (o legge regionale).

Autotutela del Comune (Ai sensi dell'art. 21 - quater L. n. 241/90).

L'efficacia della (SCIA) può essere sospesa, anche successivamente all'inizio dei lavori, per gravi motivi. (Presenza di un pericolo o di un danno al patrimonio artistico e culturale, all'ambiente, alla salute e alla pubblica sicurezza o la difesa nazionale).

Opere e interventi edili soggetti a (SCIA normale) (Art. 22 c 1e 2 del DPR n. 380/01)

Art. 10 della L.R. n 16 del 2016 1. Inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 3 e 5 della L.R. n 16 del 2016 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente. 2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività 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, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di

vigilanza urbanistica ed edilizia nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. 3. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurino 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. 4. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività: a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c), in zone non comprese all'interno delle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 ovvero non ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali, o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa una fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri; b) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c), con esclusione delle zone e degli immobili di cui alla lettera a), e nei soli casi in cui siano verificate le seguenti tre condizioni: 1) il solaio sia preesistente; 2) il committente provveda alla denuncia dei lavori ai sensi dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, ed all'eventuale conseguente autorizzazione ai sensi dell'articolo 16; 3) la classificazione energetica dell'immobile dimostri una riduzione delle dispersioni termiche superiori al 10 per cento rispetto alle condizioni di origine; c) 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 planivolumetriche, 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; d) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi di cui all'articolo 5, comma 1, lettera d); e) le opere per la realizzazione della parte dell'intervento non ultimato nel termine stabilito nel permesso di costruire, ove i lavori eseguiti consentono la definizione planivolumetrica del manufatto edilizio e le opere di completamento sono conformi al progetto attuato. 5. Gli interventi di cui al comma 4, lettere a), b) e c), sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 7. Gli interventi di cui al comma 4, lettera d), sono soggetti ai contributi di costruzione come determinati al punto 6) della lettera d) del comma 1 dell'articolo 5. 6. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3, che riguardino immobili compresi in zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968, o sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004, ovvero ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa una fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri o sottoposti a vincolo di assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. 7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 7. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1.

Contenuto della Segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA) (Artt 22 e. 23 del DPR n. 380/01)

La **(SCIA)** deve essere, accompagnata da una dettagliata asseverazione, a firma di un Tecnico abilitato. La **(SCIA)** deve contenere la documentazione (ovvero l'autocertificazione) necessaria per l'individuazione dell'intervento edilizio, gli opportuni elaborati progettuali con la descrizione delle opere e la dichiarazione di conformità delle stesse alla normativa di settore.

Autocertificazione da allegare alla (SCIA) (Artt 22 e. 23 del DPR n. 380/01)

Con le autocertificazioni, attestazioni o asseverazioni, allegate alla **(SCIA)**, è possibile sostituire pareri di organi o enti, in altre parole l'esecuzione di verifiche preventive, salvo i casi di esclusione e i riscontri successivi degli stessi enti o da parte dell'amministrazione.

Documentazione esclusa dall'auto certificazione. (Art. 23 c. 1bis del DPR n. 380/01)

La normativa esclude dall'autocertificazione:

- L'autorizzazione, nulla osta, assensi vari, concernenti l'assetto idrogeologico, i vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.
- Gli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla sicurezza, ecc.
- L'autorizzazione sismica, (o il deposito del progetto, o dichiarazione) prevista dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche, in conformità alla normativa regionale; (se l'atto compete al Comune, il termine dei 30 gg. decorre dalla del rilascio).
- L'autorizzazione imposta dalla normativa comunitaria.

Inizio dei lavori con la (SCIA) (Artt 22 e. 23 del DPR n. 380/01)

Solo dopo 30 gg. dalla presentazione della **(SCIA)**, avere comunicato il nome dell'impresa, (del direttore dei lavori se tecnico diverso dal progettista), posizionato il cartello di cantiere, è consentito l'inizio dei lavori dopo.

Attenzione! Se lo Sportello unico deve acquisire atti d'assenso comunque denominati, l'inizio dei lavori avverrà solo dopo il reperimento degli stessi, con comunicazione all'interessato

Validità: tre anni dalla data di presentazione o efficacia o inizio dei lavori.

Decadenza: mancato inizio lavori dopo un anno,

Parte non ultimata. Dopo la scadenza, la realizzazione della eventuale parte non ultimata dell'intervento è subordinata alla presentazione di una nuova SCIA, o CILA, secondo la tipologia dei lavori rimasti.

Sanatoria per le opere eseguite in assenza o difformità dalla SCIA

I lavori edili relativi a interventi e opere rientranti fra quelle soggette a **(SCIA)**, eseguite in assenza della stessa, in difformità totale o parziale, NON in contrasto con gli strumenti urbanistici, nonché dalla restante normativa sullo svolgimento dell'attività edilizia, anche sospesi con la prescritta ordinanza, possono essere sanati, a richiesta del soggetto responsabile, previo pagamento della sanzione prevista come oblazione, di eventuali contributi, se dovuti, e contestuale presentazione di una **(SCIA)** ritardata in sanatoria o resa conforme alla disciplina. (Prevede l'accertamento di conformità per la SCIA in alternativa e propria, l'art. 36 e l'art. 37 DPR n. 380/01 così come recepite dalla Legge Regionale N. 16 del 10 agosto 2016, n.16.)

Titolo da esibire in cantiere (Art. 27 DPR n. 380/01)

La sussistenza del titolo, da esibire agli organi di vigilanza, è provata con la copia della SCIA da cui risulti la data di ricevimento della stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché le autocertificazioni previste.

Cartello di cantiere (Art. 27 DPR n. 380/01)

Come espressamente previsto dal regolamento edilizio, prima di iniziare i lavori di cantieramento, il costruttore deve collocare il cartello di cantiere, con le indicazioni previste dalla normativa, in luogo visibile dalla pubblica via.

- La mancata collocazione, per le opere soggette a Permesso/SCIA alternativa "super", costituisce reato: art. 44/a DPR n. 380/81, in relazione all'art. 27).
- La mancata collocazione, per le opere soggette a SCIA normale: violazione amministrativa al regolamento edilizio.

Contributi (Art. 16 DPR n. 380/01 – Strumenti urbanistici comunali))

SCIA - Contributi – Oneri

Se l'intervento da realizzare è a titolo oneroso, in quanto rientra negli interventi che comportano aumento del carico urbanistico e aumento della superficie calpestabile, l'interessato allega il prospetto di calcolo preventivo del contributo di costruzione, commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione, a firma di tecnico abilitato, in tal caso il committente deve eseguire il versamento degli oneri concessori nella misura

vigente (secondo le norme regionali e comunali che regolano le modalità di calcolo e di pagamento degli oneri stessi).

SCIA - Diritti di segreteria e diritti di istruttoria

- Sono previsti i diritti di segreteria e diritti di istruttoria dovuti per la presentazione della **SCIA**, da corrispondere nel seguente modo attraverso: versamento su CCP 12335923 intestato a Tesoreria Comunale di Comitini o bonifico sul conto corrente di tesoreria dell'ENTE- dell'importo pari a € 52,00 – causale: DIRITTI DI SEGRETERIA per SCIA ; versamento su CCP 12335923 intestato a Tesoreria Comunale di Comitini o bonifico sul conto corrente di tesoreria dell'ENTE - dell'importo pari a € 120,00 (per gli interventi, esclusi quelli in alternativa al P.di C.), altri importi per gli interventi in alternativa al P.di C vedasi le tariffe di cui ai Permessi di Costruire stabiliti dalla G.M. n. 21 del 20 marzo 2019;

Sanzioni previste in caso di effettuazione dei lavori senza la Segnalazione certificata d'Inizio attività (SCIA normale) o in difformità (Art. 37 del DPR n. 380/01 o legge regionale).

L'esecuzione di opere o interventi edilizi, soggetti a **(SCIA)** in assenza, in parziale o totale difformità, costituisce violazione amministrativa. *(Se non contrasto con gli strumenti urbanistici, altrimenti sconfina nel penale)*. In caso d'abuso trovano applicazione i provvedimenti sanzionatori pecuniari amministrativi ad opera del Dirigente dello Sportello unico, titolare della vigilanza edilizia.

- o Applicazione della sanzione pecuniaria (art. 37 DPR n. 380/01: doppio del valore venale, min. 516 €.