

Note:

Il provvedimento entrerà in vigore il prossimo 11 dicembre, termine dal quale inizieranno a decorrere i 60 giorni per il decreto che conterrà l'adozione del **glossario unico**, ovvero l'elenco delle principali opere edilizie, con l'individuazione della categoria di intervento a cui le stesse appartengono e del conseguente regime giuridico a cui sono sottoposte.

Oltre alla ridenominazione del **Capo III** in «Segnalazione certificata di inizio di attività» e, oltre all'abrogazione dell'articolo 25, ecco le **modifiche più rilevanti apportate al Testo Unico dell'Edilizia (DPR n.380/2001)**:

articolo 5

- 1) al comma 2, lettera d), le parole «dei certificati di agibilità» sono soppresse;
- 2) al comma 3, le parole «Ai fini del rilascio del permesso di costruire,» sono soppresse;
- 3) al comma 3, la lettera a) è soppressa;
- 4) dopo il comma 3, è aggiunto il seguente: «3-bis. Restano ferme le disposizioni in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro di cui all'articolo 67 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.»;

- 1) al comma 1, lettera a), le parole «, ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW» sono soppresse;
- 2) al comma 1, dopo la lettera a), è aggiunta la seguente: «a-bis) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;»;
- 3) al comma 1, lettera b) le parole «di rampe o» sono soppresse e, dopo la lettera e), sono aggiunte le seguenti:

«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;

articolo 6

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.»;

4) i commi 2, 4, 5 e 7 sono abrogati;

5) al comma 6, lettera a), le parole: «dai commi 1 e 2» sono sostituite con le seguenti: «dal comma 1, esclusi gli interventi di cui all'articolo 10, comma 1, soggetti a permesso di costruire e gli interventi di cui all'articolo 23, soggetti a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire;»

E' inserito il seguente: «Art. 6 bis. (Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle

asseverata)

relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

4. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;

b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.

5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.»

1) al comma 1, le parole «nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali» sono soppresse;

articolo 20

2) dopo il comma 1 è inserito il seguente: «1-bis. Con decreto del Ministro della salute, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, sono definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici.»

1) la rubrica è sostituita dalla seguente: «Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività»;

2) il comma 1 è sostituito dal seguente:

«1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;

b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;

articolo 22

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c.»;

3) al comma 2, secondo periodo, le parole «del rilascio del certificato di agibilità» sono sostituite dalle seguenti: «dell'agibilità»;

4) i commi 3 e 5 sono abrogati;

5) al comma 6, le parole «di cui ai commi 1, 2 e 3» sono sostituite dalle seguenti: «di cui al presente Capo»;

6) al comma 7, le parole «di cui ai commi 1 e 2» sono sostituite dalle seguenti: «di cui al presente Capo» e le parole «dal secondo periodo del comma 5» sono sostituite dalle seguenti:

«dall'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 23»

articolo 23

1) la rubrica è sostituita dalla seguente: «Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire»;

2) prima del comma 1 è inserito il seguente:

«01. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività:

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);

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; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

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

Gli interventi di cui alle lettere precedenti sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività, diversi da quelli di cui alle lettere precedenti, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.»

3) ai commi 1, 2, 4, 5 e 7 le parole: «denuncia di inizio attività» e «denuncia» sono sostituite, rispettivamente, dalle seguenti: «segnalazione certificata di inizio attività» e «segnalazione»

«Art. 24 (L) (Agibilità).

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

a) 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;

b) 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.

5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:

a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;

b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;

**articolo 24 è
sostituito**

c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;

d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;

e) 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 stessi.

6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.»

1) al comma 1, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole «,fatto salvo quanto previsto dal comma 8-bis»;

2) al comma 7, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «Il deposito del certificato di collaudo statico equivale al certificato di rispondenza dell'opera alle norme tecniche per le costruzioni previsto dall'articolo 62.»;

3) al comma 8, le parole da «Per il rilascio» a «comunale» sono sostituite dalle seguenti: «La segnalazione certificata è corredata da»;

4) dopo il comma 8, è inserito il seguente: «8-bis. Per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica, il certificato di collaudo è sostituito dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori.»;

1) al comma 4, le parole «Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, nel rilasciare il certificato di agibilità» sono sostituite dalle seguenti: «Il comune, nell'ambito dei controlli della segnalazione certificata di cui all'articolo 24,»;

2) al comma 4, l'ultimo periodo è soppresso;

3) al comma 5, le parole «Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità» sono sostituite dalle seguenti: «I controlli della segnalazione certificata di cui all'articolo 24 prevedono la verifica»

**articolo 67
sono
apportate le
seguenti
modificazioni**

**articolo 82
sono
apportate le
seguenti
modificazioni**

I quattro **regimi amministrativi** definiti dal provvedimento:

- Attività di edilizia libera,
- Comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila),
- Segnalazione certificata di inizio attività (Scia), anche in alternativa al permesso di costruire,
- Permesso di costruire.