

Come individuare il titolo edilizio corretto per ogni intervento a fronte del nuovo decreto SCIA 2 che fornisce tabelle caso per caso.

Con l'approvazione del **decreto SCIA 2**, che attua la Riforma della Pubblica Amministrazione (Legge 124/2015), diventa più facile individuare il **titolo abilitativo per ogni intervento edilizio**. Apportando alcune modifiche al Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001), il decreto chiarisce quali lavori possono essere realizzati in regime di edilizia libera, senza rischio di cadere nell'abusivismo edilizio e di iniziare lunghi e costosi contenziosi, e quali invece richiedono necessariamente la SCIA.

Decreto SCIA 2

In particolare il decreto SCIA 2:

- provvede alla **mappatura completa**, con una tabella riassuntiva, dei procedimenti edilizi, in corrispondenza dei quali vengono indicate le procedure burocratiche da seguire;
- individua con precisione le attività oggetto di procedimento di mera comunicazione o segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o di silenzio assenso, nonché quelle per le quali è necessario il titolo espresso e introduce le conseguenti disposizioni normative di coordinamento. Inoltre è prevista la semplificazione di regimi amministrativi in materia edilizia.

Vengono inoltre riassunti gli **adempimenti** successivi all'intervento edilizio e la nuova disciplina sulla Segnalazione certificata di agibilità.

Edilizia libera

La nuova normativa abroga **CIL** (Comunicazione di inizio lavori), facendo rientrare nell'edilizia libera tutti gli interventi per cui era prevista, e la **DIA** (Denuncia di Inizio Attività), sostituita già dal 2010 dalla SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), lasciando però in vigore la Super Dia, alternativa al permesso di costruire. D'ora in poi la SCIA prende il posto della DIA al 100%, quindi avremo la SCIA alternativa al permesso di costruire.

A seguito dell'eliminazione della CIL, tra le attività di edilizia libera, c'è per esempio l'eliminazione delle barriere architettoniche (anche se può essere necessaria la CILA se si installano ascensori esterni), l'installazione di pannelli fotovoltaici a servizio degli edifici al di fuori dei centri storici, opere dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee, da rimuovere al massimo entro 90 giorni, le pavimentazioni esterne, aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Interventi con SCIA

Serve invece la **SCIA** in caso di manutenzione straordinaria sulle parti strutturali degli edifici, restauro e risanamento conservativo sulle parti strutturali degli edifici, ristrutturazione edilizia che non comporti modifiche alla volumetria, cambio di destinazione d'uso degli edifici nei centri storici

e cambio di sagoma degli edifici vincolati. La SCIA è inoltre necessaria per gli interventi di **manutenzione straordinaria “pesante”** che vedano coinvolte le strutture, contemplino la modifica di prospetti e volumi e quando, in zona A, contempla mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante.

Permesso di costruire

Il **permesso di costruire** dovrà d’ora in poi essere richiesto per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, E 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, interventi effettuati nei centri storici che implicino una modifica della destinazione d’uso, interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli.

SCIA alternativa al permesso di costruire

La **SCIA alternativa al permesso di costruire** (ex Super DIA), occorre in caso di interventi di ristrutturazione che implicano modifiche sostanziali come variazioni alla volumetria e ai prospetti, cambio di destinazione d’uso degli edifici nei centri storici, cambio di sagoma degli edifici vincolati, interventi di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi e accordi negoziali che contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, interventi di nuova costruzione che attuano strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Interventi con CILA

Vengono ampliate le competenze della **CILA** (Comunicazione di inizio lavori asseverata), necessaria per tutti gli interventi non rientranti tra le attività di edilizia libera, né tra quelli soggetti a permesso di costruire e SCIA. La CILA può essere inviata anche online allegando gli elaborati progettuali e una relazione di un tecnico abilitato che attesti la conformità dei lavori agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi, alla normativa antisismica, a quella sul rendimento energetico in edilizia. La comunicazione deve dichiarare che i lavori non interessano parti strutturali dell’edificio e contenere i dati identificativi dell’impresa che effettua gli interventi. La CILA va infatti utilizzata in caso di **manutenzione straordinaria “leggera”**, ovvero per gli interventi che non riguardano la struttura. Si potrà usare la CILA, inoltre, per la modifica della destinazione d’uso dei locali adibiti ad esercizio di impresa e per tutti gli interventi non ricompresi in quelli che necessitano della SCIA e del permesso di costruire.

Segnalazione certificata di agibilità

La **Segnalazione certificata di agibilità**, da presentare entro 15 giorni dalla fine dei lavori, sostituisce il certificato di agibilità. A livello di procedura non cambia niente rispetto al passato, ma viene spostata sul tecnico asseverante (direttore dei lavori o professionista abilitato) la responsabilità della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti e la conformità dell’opera al progetto presentato.