



LEGGE REGIONALE 15/2013

SEMPLIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA EDILIZIA

Pubblicata il 31 luglio 2013

In vigore dal 28 settembre 2013

-tranne art.55, in vigore dal 31 luglio 2013-



TITOLI ABILITATIVI

I titoli abilitativi sono 2:

Permesso di Costruire (PdC) e

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).

La Denuncia di Inizio Attività (DIA) è sostituita dalla SCIA.

Sono modificati gli interventi di edilizia libera attuabili con e senza Comunicazione di Inizio Lavori (CIL).



PdC

Cambiamenti riguardanti interventi da realizzare con PdC:

- Demolizione (da PdC a SCIA);
- Recupero e risanamento aree libere (da PdC a SCIA);
- Parcheggi pertinenziali (L122/89, art.9, «Legge Tognoli») in centro storico (da PdC a SCIA).



SCIA

Cambiamenti riguardanti interventi da realizzare con SCIA:

- Cambio d'uso senza opere e senza aumento di carico urbanistico (da SCIA a CIL);
- Recinzioni, cancellate e muri di cinta (da CIL a SCIA);
- Nuova costruzione in attuazione di PUA (da DIA a SCIA);
- Demolizione (da PdC a SCIA);
- Recupero e risanamento aree libere (da PdC a SCIA);
- Parcheggi pertinenziali (L122/89, art.9, «Legge Tognoli») in centro storico (da PdC a SCIA).



CIL

Interventi da realizzare con CIL (**edilizia libera con comunicazione**):

- le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa;
- Cambio d'uso senza opere e senza aumento di carico urbanistico;
- Manutenzione straordinaria.

Per la presentazione è necessaria la nomina del progettista e la consegna di relazione ed elaborati grafici. Per la mancata presentazione è prevista sanzione di € 258,00.



CIL

Interventi da realizzare con CIL (edilizia libera con comunicazione):

- opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee e stagionali e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture;
- Comunicazione di variazione iscrizione catastale di fabbricati che mantengono la funzione residenziale, senza opere, da rurale a civile.

Per la presentazione NON è necessaria la nomina del progettista e la consegna di relazione ed elaborati grafici. Per la mancata presentazione è prevista sanzione di € 258,00.





CIL

Interventi da realizzare in **edilizia libera senza comunicazione** :

- interventi previsti in precedenza, con aggiunta di:
- interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive (definizione più ampia e dettagliata);
- opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici senza creazione di volumetria e con esclusione delle piscine, soggette a SCIA;
- pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, con esclusione dei centri storici e degli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, soggetti a SCIA.



PROCEDURA CIL

Cambiamenti riguardanti procedura CIL:

- Lavori solo con impresa, con esclusione del caso di cambio d'uso senza opere e senza aumento di carico urbanistico;
- Obbligo nomina Direttore lavori, con esclusione del caso di cambio d'uso senza opere e senza aumento di carico urbanistico;
- non è più necessaria la dichiarazione di assenza rapporto di dipendenza con committente e impresa;
- non si presenta più variante a DIA, SCIA, PdC con CIL, ma con CIL si presenta variante solo a CIL;
- I pareri degli enti possono essere richiesti prima o contestualmente alla presentazione della CIL, conseguentemente i lavori iniziano a pareri acquisiti.



PROCEDURA SCIA

Cambiamenti riguardanti procedura SCIA:

- non si presenta più variante a SCIA con CIL: ma con SCIA si presenta variante solo a SCIA o PdC;
- I pareri degli enti possono essere richiesti prima o contestualmente alla presentazione della SCIA;
- L'utente può scegliere che la SCIA abbia inizio lavori differito, comunque non posteriore ad un anno dalla presentazione della SCIA.
- E' possibile presentare istanza di proroga dell'inizio lavori.



VERIFICA A FRONT-OFFICE

La nuova legge regionale prevede un termine per la verifica della ricevibilità e procedibilità delle pratiche edilizia: 5 giorni per le Scia, 10 giorni per il PdC, 10 giorni per la domanda di certificato di conformità edilizia. Questi termini si aggiungono a quelli già previsti per il controllo di merito.

Questo controllo è demandato al front-office che rilascerà la ricevuta di avvenuto deposito solo per le pratiche complete degli allegati obbligatori.

I casi più complessi saranno verificati in back office e la ricevuta sarà trasmessa via Pec.



MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La manutenzione straordinaria **NON COMPRENDE:**

- modifiche ai prospetti;
- modifica della superficie delle singole unità immobiliari a parità di superficie totale (fusioni e accorpamenti).

Tali interventi si attuano con SCIA essendo assimilati a «ristrutturazione edilizia».



RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici.

L'ampliamento degli edifici esistenti all'esterno della sagoma è «nuova costruzione».



VARIANTI

Ai sensi dell'art.22, le varianti al progetto apportate in corso d'opera sono soggette a SCIA.

Pertanto vengono unificati i precedenti istituti della variante in corso d'opera e della variante essenziale, previsti dagli artt.18 e 19 della LR31/02.

Soltanto sostanziali cambiamenti al progetto richiedono la preventiva presentazione di un nuovo titolo (SCIA o PdC).



VARIANTI

Interventi che richiedono nuovo titolo (in variante), ai sensi dell'art. 22, comma 1:

- a) modifica della tipologia: si intende la tipologia di intervento, così come declinato nella lista degli interventi attuabili con SCIA o PdC, ad esempio «restauro», «parcheggi», «demolizione», «opere pertinenziali», ecc...
- b) intervento totalmente diverso: si intende diversa tipologia architettonica (unifamiliare, schiera, torre, linea, ecc...) e diverso uso (cambio d'uso ai sensi del RUE);
- c) volumi in eccedenza con specifica rilevanza e autonomia di utilizzo: si intende diverso progetto volumetrico, con aggiunta di volumi autonomi nella fruizione.



VARIANTI

Le varianti in corso d'opera apportate a progetti di opere di urbanizzazione possono essere presentate con SCIA sia prima di essere eseguite sia dopo la loro esecuzione SE corredate di tutti i pareri, i nulla-osta, gli atti di assenso che necessitano da parte degli uffici comunali e/o degli enti esterni al Comune - quali, ad esempio Medicina del lavoro, ARPA, VVF, Soprintendenza («vincolo monumentale»), Autorizzazione paesaggistica, Autorizzazione sismica, deposito strutturale, deposito L10/91, CQAP, pareri viabilità, ecc...



PARERI ENTI

I pareri e gli atti di assenso di tutti gli enti esterni ed interni al Comune - quali ad esempio Medicina del lavoro, ARPA, VVF, Soprintendenza («vincolo monumentale»), Autorizzazione paesaggistica, Autorizzazione sismica, deposito strutturale, deposito L10/91, CQAP, pareri viabilità, ecc...- possono essere richiesti **PRIMA** o **CONTESTUALMENTE** alla presentazione di tutte le pratiche (CIL, SCIA, PdC).



CQAP

Ai sensi dell'art.6 sono soggetti all'acquisizione del parere della CQAP solo alcune tipologie di intervento: beni paesaggistici; edifici di valore storico-architettonico, strumenti urbanistici.

La variante al RUE di aprile 2013 si ritiene più dettagliata, ma compatibile con tali previsioni, pertanto vigente fino all'emanazione di atti più dettagliati da parte del Comitato di Coordinamento regionale e/o di circolari regionali che esprimano più chiari divieti o incompatibilità.



ATTI REGIONALI

Ai sensi dell'art. 12, al fine di assicurare azioni amministrative omogenee e trasparenti, verranno emanati i seguenti atti regionali di coordinamento tecnico che definiranno:

- a) il modello unico regionale della richiesta di permesso, della SCIA, e di ogni altro atto disciplinato dalla presente legge;
- b) l'elenco della documentazione da allegare alla richiesta di permesso e alla SCIA, alla comunicazione di fine dei lavori e ad ogni altro atto disciplinato dalla presente legge;
- c) l'elenco dei progetti particolarmente complessi che comportano il raddoppio dei tempi istruttori, ai sensi dell'articolo 18, comma 9;
- d) i criteri generali per la determinazione della somma forfettaria dovuta per il rilascio della valutazione preventiva di cui all'articolo 21;
- e) le modalità di definizione del campione di pratiche edilizie soggette a controllo dopo la fine dei lavori, ai sensi dell'articolo 23;
- f) i requisiti edilizi igienico sanitari degli insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute;
- g) la classificazione uniforme delle destinazioni d'uso utilizzabili dagli strumenti urbanistici comunali;
- h) i criteri per l'applicazione omogenea della classificazione degli interventi edilizi.



FINE LAVORI CIL

La CIL si conclude con FINE LAVORI e relativi eventuali allegati:

- Variazione catastale se dovuta;
- Certificazioni impianti se modificati;
- CIL di variante in corso d'opera presentata come CIL autonoma, ma contestuale alla fine lavori e corredata degli eventuali pareri necessari.



FINE LAVORI SCIA-PdC

La SCIA e il PdC si concludono con FINE LAVORI e richiesta di CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA e AGIBILITA' e relativi eventuali allegati:

- Scheda tecnica;
- Variazione catastale se dovuta;
- certificato di collaudo statico se dovuto;
- SCIA di variante in corso d'opera presentata come SCIA autonoma, ma contestuale alla fine lavori e corredata degli eventuali pareri necessari.



PROROGHE art.55

Ai sensi dell'art.55 in vigore dal 31 luglio sono prorogati di **24 mesi** i termini ultimi di:

- Inizio lavori per PdC;
- Fine lavori per DIA, SCIA, PdC.

Nel caso i titoli fossero validi al 30 luglio e non fossero entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.

Tali condizioni sono asseverate dal Professionista con comunicazione al Comune (modulistica ad hoc).

Resta fermo l'obbligo di comunicare l'effettiva data di inizio e di fine lavori.



PROROGHE artt.16-19

Ai sensi degli articoli 16 e 19 in vigore dal 28 settembre sono prorogati previa **COMUNICAZIONE** i termini ultimi di:

- Inizio lavori per SCIA e PdC;
- Fine lavori per DIA, SCIA, PdC.

Nel caso non fossero entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.

La comunicazione deve essere motivata ma non è più richiesto che sia legata a fatti estranei alla volontà del titolare.



AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Con riferimento all'autorizzazione paesaggistica rilasciata su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs.42/04, art.146, la durata di 5 anni dal rilascio è estesa all'intera durata dei lavori, purchè iniziati nel quinquennio dal rilascio.

Tale modifica è stata introdotta dalla L.98/2013 (legge di conversione del «decreto del fare»).



CONFORMITA' EDILIZIA

- Il Certificato di conformità edilizia e di agibilità è richiesto per tutti gli interventi edilizi soggetti a SCIA e a permesso di costruire e per gli interventi privati la cui realizzazione sia prevista da accordi di programma, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a).
- La domanda di rilascio della conformità edilizia è presentata contestualmente alla comunicazione di fine lavori e alle eventuali Scia di variante in corso d'opera.
- La completa presentazione della documentazione di cui al comma 1 consente l'utilizzo immediato dell'immobile.



CONFORMITA' EDILIZIA

- E' prevista l'**agibilità parziale** per singoli edifici e singole porzioni della costruzione, purché strutturalmente e funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti relative all'intero edificio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione
- Sono previste nuove sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione dell'istanza di agibilità (art.26): € 100,00 per unità immobiliare per ogni mese di ritardo (fino a 12mesi), poi € 1.000,00.