

SUAP UNIONCAMERE VENETO- Regione Veneto

DECRETI 126, 127 E 222-2016

Quinta GIORNATA : PADOVA

Le modifiche al decreto 380/2001

- Il decreto 222/2016 all'art. 3 introduce modifiche al Testo unico edilizia
- Vediamo quali sono gli articoli toccati dalle modifiche :
- Art. 5 che riguarda lo sportello unico edilizia
- Art. 6 che riguarda l'attività edilizia libera
- Art. 6 bis introdotto ex novo dal decreto 222 che riguarda le attività soggette a CILA

Segue : modifiche al decreto 380

- Art. 20 che riguarda il procedimento per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 23 che riguarda gli interventi soggetti a SCIA alternativa al permesso di costruire
- Art. 24 che riguarda l'agibilità
- Art. 25 è stato abrogato (riguardava il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità)

segue

- Queste sono le modifiche più rilevanti
- Le altre sono adeguamenti conseguenti alle norme di cui sopra , oppure modifiche alle norme tecniche di cui alla seconda parte del 380/2001
- Nella presente trattazione ci occuperemo delle modifiche più rilevanti

IL DECRETO 222/2016: LE ATTIVITA' EDILIZIE

- La seconda parte della tabella A allegata al decreto 222-2016 si occupa di EDILIZIA
- La modulistica è allegata al verbale della conferenza unificata del 4 maggio 2017

Allegato al verbale della conferenza unificata del 6 luglio 2017 c'è un solo modulo riferito all'edilizia , quello del permesso di costruire

Segue elenco

- Qui l'intervento della Regione è stato una presa d'atto delle norme di cui al decreto 222-2016 e dei moduli di cui alla conferenza unificata
- Con Decreto della Direzione della P.T. della Regione n. 97 del 30-12-2016 la Regione ha approvato i nuovi moduli unificati e standardizzati

Segue elenco

- Come per le attività commerciali anche per l'edilizia i moduli sono interamente scaricabili dal sito della Regione Veneto, oltre che dal portale Impresa in un giorno
- Ricordiamo che la pubblicazione della modulistica , anche attraverso il collegamento al portale della Regione o alla piattaforma telematica di riferimento, è obbligatoria per gli Enti

coordinamento

- Serve però anche il coordinamento con le norme regionali (la norma dice : « tenendo conto delle specifiche normative regionali»)
- Nel caso di specie c'è però rinvio integrale al T.U. 380/2001 , c'è solo un riferimento agli interventi del Piano Casa

Precisazioni Regione

- *Si evidenzia che, a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 222 del 2016, gli **interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale n. 14 del 2009 (c.d. Piano Casa)** sono sottoposti a SCIA alternativa al **Permesso di Costruire ai sensi dell'articolo 23 del DPR n. 380 del 2001. E' fatta ovviamente salva la facoltà dell'interessato di richiedere il permesso di costruire anche per tali interventi.***

Attività edilizia libera

Il decreto 222-2016 ha operato alcune modifiche o integrazioni all'articolo 6

È stata aggiunta la lettera a-bis che riguarda le installazioni di pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 KW

Aggiunte lettere da e-bis a e-quinquies :

E-bis opere per esigenze temporanee destinate ad essere rimosse entro 90 gg, previa comunicazione avvio lavori al comune

E-ter pavimentazione e finiture spazi esterni, anche aree sosta

E-quater i pannelli solari , fotovoltaici , fuori della zona A

E-quinquies : aree ludiche , elementi arredo

Segue : articolo 6

- Abrogati i precedenti commi 2, 4 , 5 e 7
- In realtà il comma 5 è stato poi reintrodotta dalla legge 4 agosto 2017 n. 124 , riguarda atti di aggiornamento catastale
- Il comma 2 riguardava il certificato prevenzione incendi
- Il comma 3 l'obbligo di comunicazione preventiva al comune

Vediamo cosa dice la tabella A su attività edilizia libera

- La tabella A nella sezione seconda dedicata all'edilizia inizia proprio al punto 1 con :
- 1) Manutenzione ordinaria , secondo la definizione contenuta all'art. 3 comma 1 lettera a)

regime amministrativo : ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (lettera a) comma 1 art. 6)

Con la precisazione che se servono altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti prima , vedasi sottosezione 1.3

Punto 2) Pompe di calore (lettera a-bis art. 6 comma 1) regime amministrativo : ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA, con stessa precisazione

Segue attività edilizia libera

- Punto 16) manufatti leggeri , anche prefabbricati , in strutture ricettive all'aperto per la sosta o il soggiorno di turisti previamente autorizzate
- Regime amministrativo : ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA
- Fattispecie non espressamente prevista dall'art. 6 , si deduce a contrariis dal testo dell'art. 3 comma 1 lettera e.5)

Segue : attività edilizia libera

- Punto 21) interventi di eliminazione barriere architettoniche (lettera b) comma 1 art. 6 T.U. edilizia)
- Regime amministrativo : ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA
- PUNTO 23) attività di ricerca del sottosuolo (lettera c) comma 1 art. 6 T.U. edilizia)
- Regime amministrativo : ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Segue : attività edilizia libera

- Punto 24) movimenti terra (lettera d) comma 1 art. 6 T.U. edilizia)
- Regime amministrativo : ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA
- Punto 25) serre mobili (lettera e) comma 1 art. 6 T.U. edilizia)
- Regime amministrativo : ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Segue

- Punto 26) opere contingenti e temporanee
- (lettera e-bis comma 1 art. 6 T.U. edilizia)
- Regime amministrativo : COMUNICAZIONE
- Punto 27) : pavimentazione aree pertinenziali
- (lettera e-ter comma 1 art. 6 T.U. edilizia)
- Regime amministrativo : ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA
- Punto 28) pannelli fotovoltaici (lettera e-quater comma 1 art. 6 T.U. edilizia)

Segue

- Regime amministrativo : ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA
- Punto 29) aree ludiche (lettera e-quinquies comma 1 art. 6 T.U. edilizia)
- Nella sezione 1.3 sono indicate le attività edilizie libere che però necessitano dell'acquisizione preventiva di altri titoli di legittimazione , il riferimento è all'art. 5 comma 3 del T.U. edilizia
- Sono quasi tutti soggetti ad autorizzazione, quindi serve provvedimento espresso , in qualche caso autorizzazione+ silenzio assenso
- Si tratta di interventi in zona sottoposta a tutela paesaggistica

Segue

- Oppure relativo ad insediamento di attività che richiedono certificazioni antincendio
- Oppure in zone sottoposte a vincolo idrogeologico, in fasce di rispetto per corpi idrici , eccetera
- Si tratta di tutta la casistica prevista nella tabella A dal numero 75 al numero 90

Modulistica

- Trattandosi di attività edilizia libera , che può essere iniziata senza oneri di comunicazione non sono previsti moduli unificati e standardizzati
- Fa eccezione solo il caso delle opere contingenti e temporanee di cui alla lettera e-bis dell'art. 6 perché è prevista una comunicazione di inizio lavori
- Modulo nel verbale conferenza unificata 4-05-2017 pagina 233 parte C

Art. 6 bis T.U.

- Interventi soggetti a CILA comunicazione inizio lavori asseverata
- Vengono individuati per differenza : quelli che non sono attività edilizia libera, soggetti a permesso di costruire o soggetti a SCIA
- Importante l'asseverazione del tecnico che attesta: a) conformità urbanistica ed edilizia ; b) compatibilità con normativa antisismica e rendimento energetico c) assenza di interessamento parti strutturali

Segue

- Le fattispecie individuate dalla Tabella A sono :
- - punto 3) manutenzione straordinaria leggera , il riferimento è alla lettera b) comma 1 art. 3 del T.U. edilizia , ma NON DEVE RIGUARDARE LE PARTI STRUTTURALI DELL'EDIFICIO PERCHE' ALTRIMENTI E' SCIA (ART. 22 comma 1 lettera a) T.U.)
- Punto 5) restauro o risanamento conservativo leggero , il riferimento è alla lettera c) comma 1 art. 3 del T.U. edilizia, ma NON DEVE RIGUARDARE LE PARTI STRUTTURALI DELL'EDIFICIO PERCH'ALTRIMENTI E' SCIA (ART. 22 comma 1 lettera b) T.U.)

Segue : CILA

Punto 22) eliminazione barriere architettoniche ascensori esterni , o che alterino la sagoma dell'edificio

Punti da 30 a 34) prevedono ipotesi di CILA come regime residuale da utilizzare per esempio per movimento terra non da attività agricola , oppure attività di ricerca nel sottosuolo all'interno del centro abitato , serre con strutture in muratura (eccezioni rispetto ad art. 6 attività edilizia libera)

Modulo CILA

Il modulo CILA è nel verbale della conferenza unificata del 4 maggio 2017 , allegato 2-Modulistica edilizia , voce A

Il modulo è presente anche nel sito della Regione Veneto , nella parte dedicata all'edilizia, ed è anche allegato al Decreto del dirigente n. 97 del 30-12-2016 sopracitato

Il modulo è più snello di quello della SCIA e racchiude in un unico documento le dichiarazioni del titolare,

Segue : modulo CILA

- le asseverazioni del tecnico e la lista di controllo o quadro riepilogativo
- C'è sempre un allegato comune per i soggetti coinvolti (esempio i comproprietari) , il tecnico incaricato e il direttore lavori ove previsti
- Anche per la CILA può esserci necessità di autorizzazioni , altri atti di assenso

Segue

- Si tratta delle fattispecie previste ai punti 59 e ss. della Tabella A ; in questo caso si applica l'articolo 19 bis comma 3 , art. 23 bis T.U.
- Importante è ricordare che va convocata la conferenza di servizi entro 5 gg e che la CILA (e la SCIA) non hanno effetto fino a che non venga rilasciata l'autorizzazione
- Esempio : interventi su beni culturali
- CILA e SCIA sono accomunate

SCIA

- Articolo 22 T.U. edilizia
- Manutenzione straordinaria pesante , cioè su parti strutturali , art. 22 comma 1 lettera a)
- Regime amministrativo SCIA , punto 4) tabella A
- Restauro e risanamento conservativo pesante, art. 22 comma 1 lettera b)
- Regime amministrativo : SCIA punto 6) tabella A

Segue SCIA

- Ristrutturazione edilizia leggera art. 22 comma 1 lettera c)
- Regime amministrativo : SCIA punto n. 7) tabella A
- Elementi caratterizzanti : no demolizione ricostruttiva , no aumento volume complessivo, no modifica sagoma edifici vincolati, no modifica prospetti , no mutamento destinazione d'uso u.r. centro storico

Segue ristrutturazione leggera

- Altra fattispecie prevista dalla tabella A : demolizione e ricostruzione , stessa volumetria e stessa sagoma se edificio vincolato, o in centro storico (art. 23 bis comma 4)
- Punto n. 35) tabella A varianti in corso d'opera a permesso di costruire , comma 2 art. 22
- Punto 36) tabella A varianti comma 2 bis art. 22
- Punto n. 41 SCIA in sanatoria , art. 37 T.U.

SCIA + altri titoli

- Anche per la SCIA può esserci bisogno di altre autorizzazioni , si applica lo stesso regime previsto per la CILA, il riferimento è sempre ai numeri da 59 in poi della Tabella A
- L'inizio attività è differito fino al rilascio dell'autorizzazione
- Il modulo SCIA e nel verbale della conferenza unificata del 4 maggio 2017 voce B riguardante sia la SCIA che la SCIA alternativa

Scia

- a permesso di costruire , fattispecie di cui all'art.23 del T.U. edilizia
- Ricordiamo anche che il comma 7 dell'articolo 22 dedicato alla SCIA dice che l'interessato può sempre chiedere il rilascio di un permesso di costruire per gli interventi del Capo III , senza obbligo di pagamento costo costruzione di cui art. 16 , salvo diverse disposizioni regionali

Segue

- La SCIA alternativa al permesso di costruire è invece soggetta al contributo di costruzione di cui art. 16 T.U.
- E' una SCIA ad efficacia differita , va fatta comunicazione almeno 30 gg prima inizio lavori
- E' prevista solo per le fattispecie indicate all'art. 23 : ristrutturazione pesante punto 8 tabella A, nuova costruzione in esecuzione

Segue SCIA alternativa

- Strumento urbanistico attuativo, punto n. 10 tabella A
- Il modulo è lo stesso della SCIA
- Articolo 23 commi 4 e 5 : se l'immobile è tutelato e la tutela compete al comune , il termine di 30 gg decorre dal rilascio dell'assenso , se tutela compete a terzi , conferenza servizi
- Esiti negativi : SCIA inefficace

Permesso costruire

- Art. 10 T.U. edilizia , riferito per lo più a nuove costruzioni
- Ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione pesante
- Tabella A punti 8 e 9 , punto 11 ampliamento fuori sagoma , ecc tutti i casi individuati dall'art. 3 comma 1 lettera e) e ss. del T.U.
- Regime amministrativo : autorizzazione , silenzio assenso decorsi 60 gg art. 20

Altri titoli di legittimazione

- Se sono necessari altri titoli di legittimazione il responsabile deve indire la conferenza di servizi entro 5 gg
- Punti n. 43 e ss tabella A
- Modulo allegato a verbale conferenza unificata del 6 luglio 2017 e allegato G nella modulistica regionale
- Scia per agibilità art. 24