



COMUNE DI MISILMERI

(Provincia di Palermo)

AREA 4 – Urbanistica

☎ 091/8711300 (PBX) Telefax 091/8733384

www.comune.misilmeri.pa.it

Prot. 20561 del 13-07-2015

Al Personale dell'Area 4 Urbanistica
SEDE

E p.c. A tutti i tecnici esterni
Da pubblicare sul sito ufficiale www.comune.misilmeri.pa.it

Al Sig. Sindaco
Tramite pec all'indirizzo sindaco@pec.comune.misilmeri.pa.it
SEDE

Oggetto: Chiarimenti sull'utilizzo del regime di Segnalazione Certificata Inizio Attività – SCIA edilizia

La presente Circolare si offre quale strumento di chiarimento e semplificazione per tutti quei cittadini che vogliono utilmente applicare l'istituto della “Segnalazione Certificata Inizio Attività-SCIA” per gli interventi che intendono mettere in atto sul proprio patrimonio immobiliare. Ravvisando come ancora oggi ci siano notevoli ambiguità di interpretazione sull'utilizzo della SCIA si riportano qui di seguito i tre ambiti rispetto ai quali ricondurre gli interventi entro il regime della segnalazione di inizio attività.

SCIA - Segnalazione Certificata Inizio Attività

(art. 6 l.r. 5/2011 e art 5 l. 106/2011 (cd. Decreto per lo sviluppo per il 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011 e nel testo emendato in sede di conversione con decorrenza dal 13 luglio 2011).

È possibile fare ricorso alla SCIA per gli ambiti di applicazione che:

Ambito (A) ex art. 22, c.1, T.U. D.P.R. 380/2001:

- non siano riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 T.U. D.P.R. 380/2001, ossia non siano riconducibili a quegli interventi soggetti al permesso di costruire (interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici o, limitatamente alle zone A, mutamento di destinazione d'uso).

In altre parole, se l'intervento che si intende realizzare è riconducibile all'elenco di cui all'art. 10 del T.U. D.P.R. 380/01 il ricorso alla SCIA non è consentito e bisogna invece presentare una domanda di Concessione Edilizia.

- che non siano riconducibili all'elenco di cui all'art. 6 T.U. D.P.R. 380/2001 (nel nuovo testo così come riscritto dalla L. 73/2010 di conversione del D.L. 40/2010) ossia agli interventi ad attività “libera” per i quali non è prescritto nessun titolo abilitativo nonché agli interventi ad attività “libera” per i quali è peraltro richiesta la previa comunicazione inizio lavori.

Pertanto sarà possibile fare ricorso alla S.C.I.A, a titolo esemplificativo, per i seguenti interventi:

- gli interventi di restauro e risanamento conservativo;

- i mutamenti di destinazione d'uso (tranne che in zone A di centro storico);
- gli interventi di manutenzione straordinaria che riguardino parti strutturali dell'edificio (e come tali non rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 6, c.2, del T.U. D.P.R. 380/2001 (relativo all'attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori) a condizione che tali interventi non costituiscano un "insieme sistematico di opere" e quindi non vadano a qualificarsi come "ristrutturazione edilizia". In particolare, a titolo d'esempio:

- il frazionamento di quella che in progetto approvato era un'unica unità in due o più distinte unità (con l'esecuzione di opere minime, esclusivamente "interne", per ottenere la fisica separazione delle unità);
- l'accorpamento di quelle che in progetto approvato erano due o più unità in un'unica unità (con l'esecuzione di opere minime, esclusivamente "interne", per ottenere la fusione fra le unità);
- l'ampliamento di fabbricati all'interno della sagoma esistente che non determini volumi funzionalmente autonomi;
- semplici modifiche prospettiche (ad esempio apertura o chiusura di una o più finestre, di una o più porte).

Ambito (B) ex art. 22, c.2, T.U. D.P.R. 380/2001:

Il ricorso alla S.C.I.A. è, inoltre, previsto per le varianti a permessi di costruire (concessioni edilizie) 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 e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Ambito (C) ex art. 137, T.U. D.P.R. 380/2001:

Sono pure soggetti a S.C.I.A. (giusta quanto disposto dall'art. 9, c.1 e c.2, L. 24 marzo 1989, n. 122 così come modificato dall'art. 137 T.U. D.P.R. 380/2001) i seguenti interventi:

- realizzazione di parcheggi al piano terra o nel sottosuolo di fabbricati anche in deroga ai vigenti strumenti urbanistici;
- realizzazione di parcheggi ad uso esclusivo dei residenti nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato purché non in contrasto con i piani urbani del traffico se adottati;

Per la realizzazione degli interventi edilizi rientranti nel "regime di segnalazione" occorre depositare apposita segnalazione di inizio attività al Comune, allegando il progetto delle opere da eseguire a firma di un professionista abilitato alla progettazione, tutti gli atti tecnico/amministrativi e le dichiarazioni necessarie che attestino o dimostrino la conformità dell'intervento alle norme urbanistiche, sismiche, sanitarie, di sicurezza, regolamentari ecc. nonché presentare tutti i nulla osta o atti autorizzativi di enti terzi richiesti quali propedeutici dalla legge, il tutto secondo la modulistica presente sul sito web del comune.

Escluso le varianti in corso d'opera, essendo la SCIA una procedura che consente di operare in sostituzione di altri titoli abilitativi, la stessa non è applicabile se riferita ad immobili esistenti che:

- non hanno già ottenuto un precedente titolo abilitativo;
- al momento della SCIA presentino difformità rispetto al progetto allegato al titolo abilitativo dell'opera;
- Non abbiano completato il procedimento che dà titolo alla sussistenza delle opere, con dichiarazione di fine lavori;

IL RESPONSABILE DELL'AREA 4

Arch. Giuseppe Lo Bocchiaro

