



COMUNE DI MISILMERI

(Città metropolitana di Palermo)

Area 4 Urbanistica

☎ 091/8711322

www.comune.misilmeri.pa.it

A tutti gli utenti dell'Area 4 Urbanistica

A tutti i tecnici esterni

A tutto il personale operante presso l'Area 4
urbanistica

Oggetto. Circolare di chiarimento sulle nuove procedure introdotte dalla Legge Regionale 10 agosto 2016, n. 16 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"

La presente circolare ha lo scopo di fornire utili chiarimenti alla comprensione della legge regionale 10 agosto 2016 n° 16 che ha recepito in Sicilia il Testo Unico dell'Edilizia. Va detto infatti che molti e diversi sono i cambiamenti introdotti, che rivoluzionano in maniera anche radicale le "tradizionali" procedure che fino a ieri erano specifiche per le istanze edilizie in Sicilia. Per la Regione Siciliana si tratta, è bene sottolinearlo, di un recepimento con modifiche: solo una parte degli articoli del Testo Unico sull'edilizia vigente nel resto del territorio italiano viene recepita "in automatico", mentre per moltissime istanze edilizie (vedi accertamenti di conformità o Permesso di costruire) l'utente dovrà fare esclusivamente riferimento al testo siciliano.

Questa Area 4 in tal senso, oltre al rinnovamento della modulistica appena avviato (e già in parte disponibile presso la pagina dedicata sul sito web ufficiale del Comune di Misilmeri) vuole offrire un utile servizio agli utenti ed ai tecnici esterni ma anche e soprattutto garantire un passaggio alle nuove norme caratterizzato da regole chiare e subito intelleggibili.

Per far questo la presente circolare è suddivisa in capitoli tematici che potranno costituire un agile vademecum per chi oggi ha la necessità di portare avanti istanze di carattere edilizio in questo territorio.

A) la nuova edificazione

La L.R. n° 16 del 2016 consente alla Sicilia di allinearsi finalmente al resto del territorio italiano nel recepimento del Testo Unico per l'edilizia. Notevoli vantaggi per il cittadino vengono introdotte nella semplificazione delle pratiche edilizie e grande impulso viene dato ai Comuni nella razionalizzazione e riorganizzazione degli uffici tecnici e delle istruttorie. Centrale in tal senso è l'attenzione dedicata a tutte le pratiche di nuova edificazione, dalla semplice attività di edilizia cosiddetta libera, fino ai permessi di costruire convenzionati.

A.1) Attività edilizia libera

Fin da questo argomento è possibile cogliere la molteplice serie di novità introdotte dalla L.R. n° 16/16: Nell'art. 3 "Attività edilizia libera" infatti un ricco elenco di attività, prima soggette ad autorizzazione, con la nuova normativa possono essere svolte direttamente senza titolo abilitativo (attività riportate al comma 1) o con l'obbligo di una preventiva comunicazione (attività riportate al comma 2). Si rimanda all'articolo 3 nella sua interezza per l'esteso elenco di attività per le quali la legge ha imposto una notevole semplificazione, che aiuterà il cittadino a realizzare velocemente il proprio intervento edilizio e consentirà agli uffici tecnici una maggiore snellezza procedurale.

Va osservato in chiusura che l'art. 20 della L.R. 4/2003 relativo alle strutture precarie quali verande e tettoie e il relativo Regolamento Comunale è ancora vigente.

A.2) Scompare la "concessione edilizia", al suo posto troviamo il "Permesso di costruire"

Assieme al cambiamento apportato dall'art. 3 "attività edilizia libera" appena illustrato, è attorno alla vecchia "concessione edilizia" che ruota gran parte delle novità che i siciliani impareranno a conoscere con la nuova normativa. Il "Permesso di costruire", introdotto con l'art. 5 della L.R. 16/16 prende il posto del precedente titolo concessorio (che faceva riferimento all'art. 36 della L.R. 71/78 ormai abrogato) e diventa più facile per l'utente districarsi tra le attività per le quali è obbligatorio il rilascio del permesso di costruire e quelle che invece possono essere più agilmente svolte con Segnazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A., vedi paragrafo successivo). Rimandando all'art. 5 nella sua interezza (e agli artt. da 6 a 9) è utile quindi riportare l'elenco di quelle attività per le quali il cittadino dovrà richiedere il permesso di costruire:

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

a) gli interventi di nuova costruzione;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) gli interventi di 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, ovvero che limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni;

d) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio [...].

L'art. 5 della L.R. 16/16 recependo con modifiche l'articolo 10 "Interventi subordinati a permesso di costruire" del D.P.R. 380/01 introduce, rispetto al testo vigente a livello nazionale, la possibilità del recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio che fino a ieri era previsto dall'art. 18 della L.R. 4/2003. Questo è un fatto di grande importanza: d'ora in poi le istanze di recupero a fini abitativi tramesse a questa Area 4 non devono più fare riferimento all'art. 18 della L.R. 4/2003 ma all'art. 5 della L.R. 16/16.

A.3) Il permesso di costruire convenzionato

L'art. 20 della L.R. 16/16 introduce importanti novità sugli interventi edilizi relativi a zone sottoposte dal PRG a pianificazione attuativa, introducendo il permesso di costruire convenzionato:

1. E' ammesso il rilascio del permesso di costruire convenzionato, escludendo l'approvazione in consiglio comunale della convenzione di cui all'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione.

Anche in questo caso si tratta di una notevole semplificazione rispetto alle procedure "tradizionali", supportata dalla importante introduzione, al comma 2 dello stesso art. 20, della possibilità di monetizzare le aree non cedute:

2. Nei casi di cui al comma 1 è sempre possibile la monetizzazione delle aree non cedute ed il pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate. Le suddette somme si iscrivono in apposita voce di bilancio e possono essere utilizzate esclusivamente per la manutenzione, l'adeguamento ed il miglioramento delle opere di urbanizzazione già presenti nell'ambito del rilasciando permesso di costruire. La valutazione delle aree è calcolata sulla base del



COMUNE DI MISILMERI

(Città metropolitana di Palermo)

Area 4 Urbanistica

☎ 091/8711322

www.comune.misilmeri.pa.it

valore di mercato ed il valore delle opere di urbanizzazione è determinato da un dettagliato computo metrico estimativo con l'utilizzo del prezzario regionale.

A.4) S.C.I.A. al posto delle vecchie autorizzazioni. D.I.A. al posto del Permesso di costruire (ma solo in casi specifici)

La "tradizionale" autorizzazione edilizia è abrogata: per il cittadino sarà molto più facile procedere immediatamente alle opere edili non comprese nell'art. 3 (attività edilizia libera) e nell'art. 5 (opere soggette a Permesso di costruire) con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Anche in questo caso è necessario rimandare all'art. 10 della L.R. 16/16 (commi da 1 a 3) nella sua interezza per avere un quadro completo della casistica di opere per le quali è possibile procedere con S.C.I.A.

Lo stesso art. 10 della L.R.16/16 al comma 4 introduce, ancora, la possibilità per il cittadino di fare uso della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) che permette, con grande risparmio di tempo di non richiedere il Permesso di costruire per molteplici attività edilizie:

4. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c), in zone non comprese all'interno delle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 ovvero non ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali, o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa una fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri;

b) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c), con esclusione delle zone e degli immobili di cui alla lettera a), e nei soli casi in cui siano verificate le seguenti tre condizioni:

1) il solaio sia preesistente;

2) il committente provveda alla denuncia dei lavori ai sensi dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, ed all'eventuale conseguente autorizzazione ai sensi dell'articolo 16;

3) la classificazione energetica dell'immobile dimostri una riduzione delle dispersioni termiche superiori al 10 per cento rispetto alle condizioni di origine;

c) 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 planivolumetriche, 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;

d) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi di cui all'articolo 5, comma 1, lettera d);

e) le opere per la realizzazione della parte dell'intervento non ultimato nel termine stabilito nel permesso di costruire, ove i lavori eseguiti consentono la definizione planivolumetrica del manufatto edilizio e le opere di completamento sono conformi al progetto attuato.

Si rimanda comunque alla lettura dell'art. 10 della L.R. 16/16 nella sua interezza.

B) Le sanatorie "storiche" e gli accertamenti di conformità

Parlando di sanatorie, questa Area 4 coglie l'occasione per sottolineare il fatto che l'abusivismo edilizio ha costituito per il territorio misilmerese un forte disvalore, che ha portato con sé pesanti dissesti urbanistici, economici, sociali, con danni materiali evidenti al patrimonio ambientale e, spesso, monumentale. In tal senso le novità introdotte dalla L.R. 16/16 consentono di potenziare gli strumenti a disposizione dei cittadini e dei Comuni in grado avviare finalmente la chiusura della

stagione "storica" delle tre sanatorie nazionali 47/85, 724/94 e 326/03 e consentire quel "riodino urbanistico" più volte auspicato.

B.1) Chiudere la pratica di sanatoria: come fare

L'art. 28 della L.R. 16/16 estende finalmente anche alle istanze ex L. 326/03 la possibilità da parte dei tecnici abilitati di attestare l'avvenuto pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri di urbanizzazione nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria. È una novità che supera, di fatto, il vecchio art. 17 della L.R. 4/2003. Anche in questo caso quindi, d'ora in poi il cittadino che vorrà chiudere con perizia la propria istanza di sanatoria ex L. 47/85, L. 724/94 o 326/03 dovrà fare riferimento non più alla L.R. 4/2003 ma alla nuova L.R. 16/16.

I controlli sulle pratiche saranno condotte dagli uffici attraverso un campione di minimo il 5% delle perizie presentare e, trascorsi 90 giorni dalla presentazione senza che l'ufficio si sia espresso sull'assenso o sul diniego, la perizia acquisterà l'efficacia di titolo abilitativo.

Si coglie l'occasione per ribadire che il progettista, in qualità di tecnico asseverante e sotto la propria responsabilità, con la redazione della perizia ai sensi dell'art. 28 L.R. 16/16 prende atto di assumere la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, e deve essere consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dagli artt. 75 e 76 del d.P.R. n. 445/2000 e di quelle di cui all'art. 19, comma 6, della legge n. 241/1990.

B.2) l'Accertamento di conformità: cosa cambia per il cittadino

L'art. 14 della L.R. 16/16 recependo per il territorio siciliano l'art. 36 "Accertamenti di conformità" introduce due fondamentali modifiche al testo Nazionale: la **conformità singola** – l'opera abusiva deve essere conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda - e il **silenzio-assenso** – gli uffici hanno 90 giorni di tempo per esprimersi su una istanza di accertamento di conformità, decorsi i quali la richiesta si intende assentita. Anche in questo caso è necessario rimandare alla lettura dell'intero art. 14.

Il Funzionario Responsabile dell'Area 4 Urbanistica
Arch. Giuseppe Lo Bocchiaro