

Giuseppe Monteleone



Dario Flaccovio Editore

Edilizia privata in Sicilia

Il Testo Unico per l'Edilizia in Sicilia
Vademecum del progettista e del direttore dei lavori
Permesso di costruire - DIA - SCIA - CILA - CIL

IX EDIZIONE



- ✓ Il Permesso di costruire
- ✓ Il Permesso di costruire in deroga
- ✓ Il Permesso di costruire convenzionato
- ✓ La DIA/SCIA alternativa al PdC
- ✓ La SCIA semplice
- ✓ La CIL e la CILA
- ✓ L'Edilizia libera



Giuseppe Monteleone

Edilizia privata in Sicilia

Il Testo Unico per l'Edilizia in Sicilia

Vademecum del progettista e del direttore dei lavori

Permesso di costruire - DIA - SCIA - CILA - CIL

Questo volume costituisce una raccolta dettagliata di dati tecnici, di nozioni pratiche e di riferimenti tecnico-giuridici in materia urbanistica ed edilizia, nell'ambito esclusivo del territorio della Regione Siciliana. L'iter dei procedimenti amministrativi e tecnici è descritto in maniera pratica ed essenziale, con tutti gli esempi grafici necessari, la modulistica unificata, gli atti unilaterali d'obbligo e le comunicazioni varie. Gli argomenti, seppur complessi, sono trattati con un linguaggio semplice e accessibile. Tutte queste caratteristiche, insieme alla competenza profonda degli argomenti da parte dell'autore, hanno contribuito al successo di questo testo, primo e insuperato nel suo genere, arrivato con questa alla nona edizione. L'opera è composta da 4 parti.

1. Descrizione delle opere libere, non soggette ad alcun permesso da parte dell'Amministrazione comunale e delle opere edilizie soggette a semplice comunicazione (CIL e CILA).
2. Descrizione delle opere soggette a segnalazione certificata di inizio attività e denuncia di inizio attività alternativa al permesso di costruire.
3. Descrizione degli interventi soggetti a permesso di costruire, le varianti, il calcolo del contributo di concessione, il Piano Casa, l'impiantistica e i vincoli sovracomunali e il rinnovato questionario del tecnico, attinente i quesiti che con più frequenza vengono posti ai tecnici comunali e quelli posti dai comuni all'Assessorato territorio e ambiente.
4. Stralcio del D.P.R. 380/2001 T.U.E. coordinato con la L.R. 16/2016 e con il D.Lgs. 222/2016. Le relative versioni integrali sono inserite nel CD allegato.

Il CD allegato contiene

- le Appendici legislative con indice navigabile (leggi e decreti regionali, circolari assessoriali, leggi statali applicabili, decreti e istruzioni ministeriali)
- i moduli unificati e la modulistica utile per la presentazione delle pratiche edilizie.

URBANISTICA



9 788857 909110

DF 0911 € 59,00

Giuseppe Monteleone, architetto, è nato, vive e lavora a Palermo. Dopo una significativa esperienza nel campo della libera professione è stato assunto nei ruoli tecnici del Comune di Palermo, presso cui ha rivestito svariati incarichi tra i quali, presso il SUE e il SUAP, quello di responsabile delle unità organizzative "Concessioni e denunce di inizio attività", "Repressione dell'abusivismo edilizio", "Autorizzazione unica ambientale", "Permessi di costruire-DIA-SCIA"; dal 2015 al 2017 ha rivestito l'incarico di Dirigente del SUAP di Palermo. Ha redatto il nuovo regolamento edilizio e il fascicolo del fabbricato di Palermo ed è stato componente della commissione edilizia. Attualmente è membro del Centro regionale di competenza per la semplificazione amministrativa, presso il Dipartimento delle Attività Produttive della regione siciliana. Dal 2006 al 2008 ha assunto ad interim l'incarico prefettizio di Responsabile dell'urbanistica, edilizia privata e controllo del territorio del comune di Roccamena, curando anche l'adozione del nuovo PRG e facendo parte della commissione per la ricostruzione. Nel 2005, nel 2009 e nel 2013 è stato eletto consigliere dell'Ordine provinciale degli architetti, paesaggisti, pianificatori e conservatori di Palermo, presso cui ha ricoperto la carica di vice presidente, con delega per il settore governo del territorio e per la sostenibilità ambientale ed energetica. Dal 2012 al 2015 è stato nominato membro del Consiglio di Amministrazione della società municipalizzata A.M.A.P. S.p.a., rivestendo anche la carica di vice presidente. Ha collaborato con il Centro studi del Consiglio Nazionale degli Architetti per riforma di legge sul regolamento edilizio unico e ha coordinato il "Laboratorio per la sostenibilità" presso l'Ordine di Palermo, presentando al IV° Congresso regionale degli Architetti la riforma di legge sulla "certificazione di sostenibilità ambientale ed energetica" e "il regolamento edilizio sostenibile". È tra gli organizzatori del convegno nazionale degli architetti, svoltosi a Palermo nel 2008, nonché del concorso internazionale di idee per la riqualificazione dell'area di Pizzo Sella. Ha promosso e coordinato vari seminari sull'edilizia, sull'urbanistica e sul risparmio energetico. Vanta numerose pubblicazioni su riviste specialistiche del settore.

Giuseppe Monteleone

Edilizia privata in Sicilia

Il Testo Unico per l'Edilizia in Sicilia
Vademecum del progettista e del direttore dei lavori
Permesso di costruire - DIA - SCIA - CILA - CIL

IX EDIZIONE



Dario Flaccovio Editore

Indice dell'appendice contenuta nel CD allegato

LEGGI REGIONALI

- LEGGE 31.03.1972, n. 19 - Primi provvedimenti per la semplificazione delle procedure amministrative e per l'acceleramento della spesa (Stralcio)
- LEGGE 07.05.1976, n. 70 - Tutela dei centri storici e norme speciali per il quartiere Ortigia di Siracusa e per il centro storico di Agrigento (Stralcio)
- LEGGE 12.06.1976, n. 78 - Provvedimenti per lo sviluppo del turismo in Sicilia (Stralcio)
- DECRETO 11.11.1977 - Determinazione degli oneri di costruzione di cui all'art. 6 della legge 28.01.1977, n. 10
- LEGGE 27.12.1978, n. 71 - Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione siciliana in materia urbanistica (Stralcio)
- LEGGE 31.05.1994, n. 17 - Provvedimenti per la prevenzione dell'abusivismo edilizio e per la destinazione delle costruzioni edilizie abusive esistenti (Stralcio)
- LEGGE 07.06.1994, n. 19 - Modifiche ed integrazioni alla legislazione regionale in materia di lavori pubblici e di urbanistica. Disposizioni relative all'Ente acquedotti siciliani (Stralcio)
- LEGGE 21.04.1995, n. 40 - Provvedimenti per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti speciali inerti. Disposizioni varie in materia urbanistica (Stralcio)
- LEGGE 19.08.1999, n. 13 - Modifiche alla L.R. 06.04.1996, n. 16, concernente "Riordino della legislazione in materia forestale e di tutela della vegetazione"
- DECRETO 04.07.2000 - Piano straordinario per l'assetto idrogeologico
- LEGGE 26.03.2002, n. 2 - Disposizioni programmatiche e finanziarie per l'anno 2002 (Stralcio)
- DECRETO 25.07.2002 - Aggiornamento al piano straordinario per l'assetto idrogeologico di alcuni comuni della Regione siciliana
- LEGGE 16.04.2003, n. 4 - Disposizioni programmatiche e finanziarie per l'anno 2003 (Stralcio)
- LEGGE REGIONALE del 19.05.2003, n. 7 - Modifiche ed integrazioni alla L.R. 02.08.2002, n. 7. Disposizioni in materia di acque sotterranee ed in materia urbanistica (Stralcio)
- LEGGE 28.12.2004, n. 17 - Disposizioni programmatiche e finanziarie per l'anno 2005 (Stralcio)
- LEGGE REGIONALE 22.04.2005, n. 4 - Norme riguardanti il contenimento dei consumi energetici e il miglioramento dei livelli qualitativi delle abitazioni. Disposizioni volte alla riduzione dell'inquinamento luminoso. Deroga ai regolamenti edilizi comunali per le farmacie (Stralcio)
- LEGGE REGIONALE 06.02.2006, n. 12 - Riproposizione di norme in materia di territorio (Stralcio)
- LEGGE REGIONALE 14.04.2006, n. 14 - Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 6 aprile 1996, n. 16, "Riordino della legislazione in materia forestale e di tutela della vegetazione". Istituzione dell'Agenzia della Regione siciliana per le erogazioni in agricoltura - A.R.S.E.A. (Stralcio)
- LEGGE REGIONALE 19.04.2007, n. 10 - Disposizioni in materia di esercizio di attività nei beni demaniali marittimi (Stralcio)
- LEGGE REGIONALE 29.10.2008, n. 11 - Interventi in favore dello svolgimento dell'attività sportiva connessa all'esercizio del gioco del golf (Stralcio)
- LEGGE REGIONALE del 23.03.2010, n. 6 - Norme per il sostegno dell'attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio edilizio
- D.A. n. 18/Gab. del 7 luglio 2010 - Caratteristiche tecniche costruttive per gli interventi di bioedilizia
- LEGGE 05.04.2011, n. 5 - Disposizioni per la trasparenza, la semplificazione, l'efficienza, l'informatizzazione della pubblica amministrazione e l'agevolazione delle iniziative economiche. Disposizioni per il contrasto alla corruzione ed alla criminalità organizzata di stampo mafioso. Disposizioni per il riordino e la semplificazione della legislazione regionale (Stralcio)
- D.A. n. 569 del 14.04.2012 - Nuove direttive unificate per il rilascio dell'autorizzazione e del nulla osta al vincolo idrogeologico in armonia con il piano d'assetto idrogeologico (P.A.I.)

- DECRETO 05.09.2012 - Norme sulle misure di prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall'alto da predisporre negli edifici per l'esecuzione dei lavori di manutenzione sulle coperture in condizioni di sicurezza
- LEGGE 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
- D.A. n. 3000 del 30 giugno 2017 - Interventi di lieve entità soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato
- LEGGE 8 maggio 2018, n. 8 - Disposizioni programmatiche e correttive per l'anno 2018. Legge di stabilità regionale. (Stralcio)

CIRCOLARI REGIONALI

- CIRCOLARE 18.01.1977 - Legge 28.01.1977, n. 10, per l'edificabilità dei suoli – Prime direttive
- CIRCOLARE 31.05.1977 - Circolare esplicativa del decreto 31 maggio 1977, concernente l'approvazione delle tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione (art. 5 legge statale 28 gennaio 1977, n. 10)
- CIRCOLARE 30.01.1979, n. 1 prot. n. 869 - L.R. 27.12.1978, n. 71 «Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione siciliana in materia urbanistica». Prime direttive
- CIRCOLARE 03.02.1979, n. 2 prot. n. 1268 - L.R. 27.12.1978, n. 71 – Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione siciliana in materia urbanistica. Prime direttive per la formazione ed approvazione dei piani di lottizzazione convenzionata
- CIRCOLARE 25.01.1985, prot. n. 1719 Dir. Urbanistica - Ulteriori chiarimenti e direttive in merito alla applicazione degli artt. 36 e 51 della L.R. 27.12.1978, n. 71 – “Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione siciliana in materia urbanistica”
- CIRCOLARE 18.04.1990, n. 1/1990 - Direttive in ordine alla disciplina dei parcheggi privati ex legge n. 122/89, al contributo sul costo di costruzione e sugli oneri di urbanizzazione, alla sentenza della corte costituzionale n. 487/89, agli impianti di acquacoltura
- CIRCOLARE 01.06.1990, n. 2/1990 - Direttive in ordine all'applicazione dell'articolo 1, comma V, della legge 3.01.1978, n. 1 e degli articoli 12 e 14 della L.R. 27.12.1978, n. 71
- CIRCOLARE 20.07.1992, n. 2/92 D.R.U. - Direttive in ordine all'applicazione degli articoli 5, 6 e 36 della L.R. n. 37/85 e dell'articolo 14 della L.R. n. 30/90. Disciplinare tipo per studio agricolo-forestale ex art. 3, L.R. n. 15/91
- CIRCOLARE 15.06.1993, n. 6/93 D.R.U. - Adeguamento degli oneri di urbanizzazione, ex legge 28.01.1977, n. 10. Direttive
- CIRCOLARE 06.07.1994, n. 2/D.R.U. - Scadenza dei vincoli ex art. 1 della L.R. 05.11.1973, n. 38 – Applicazione dell'art. 21, comma 3°, della L.R. 27.12.1978, n. 71 – Attuazione degli strumenti urbanistici generali
- CIRCOLARE 24.12.1994, n. 4/94 D.R.U. - Modifica ed integrazione delle direttive impartite con le circolari D.R.U. n. 7/93, del 30.07.1993 e n. 2/92 del 20.07.1992
- CIRCOLARE 25.01.1997 – n. 1/97, prot. n. 587 (G.U.R.S. 08.03.1997, n. 11) - Art. 35, comma 3°, lett. b), legge 28.02.1985 n. 47. Art. 4, comma 4°, D.L. 12.01.1988 n. 2, convertito in legge 13.02.1988 n. 68. Art. 39, comma 17°, legge 23.12.1994 n. 724 – Certificazione di idoneità statica
- CIRCOLARE 11.07.2000 - n. 3/2000, prot. n. 4159 - Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali e attuativi per il recupero dei centri storici (G.U.R.S. 29.09.2000, n. 44)
- CIRCOLARE 05.03.2004, n. 2 - Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici
- CIRCOLARE 06.07.2006, n. 15 - D.Lgs. 24.03.2006, n. 157 - Disposizioni correttive ed integrative del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio
- CIRCOLARE 9 giugno 2011 - Ammissibilità del rilascio di concessioni edilizie in sanatoria, ricadenti nelle aree a pericolosità idrogeologica dei piani stralcio per l'assetto idrogeologico
- CIRCOLARE N. 5/DRU/2012 del 23 luglio 2012 - OGGETTO: Interventi edilizi in zona territoriale omogenea E - Indice di densità fondiaria per abitazioni
- CIRCOLARE prot. n. 24999 del 12 dicembre 2014 – n. 4 - OGGETTO: Applicazione art. 15, comma 1, lett. a) della l.r. 12 giugno 1976, n. 78. Opere di ristrutturazione edilizia consentite nella fascia dei 150 mt. dalla battigia
- CIRCOLARE prot. n. 11789 del 20 maggio 2015 – n. 2 - OGGETTO: Applicazione dell'articolo 2, comma 1, della legge regionale 23 giugno 2014 n. 14. Proroga dei termini di inizio e ultimazione dei lavori

- Circolare n.6-DRU del 30.12.2015 - Oggetto: Art. 17, comma 12, l.r. 16 aprile 2003, n. 4. Adeguamento oneri di urbanizzazione.
- CIRCOLARE prot. n. 21140 del 4 novembre 2016 – n. 1 - OGGETTO: Applicazione della 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”. Vigenza delle norme progressse
- CIRCOLARE 4.1.2018 n. 1651 - OGGETTO: Sentenza della Corte Costituzionale n. 232 del 26 settembre 2017. Illegittimità costituzionale dell’articolo 16, comma 1 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Effetto della Sentenza sui procedimenti pendenti. Parere reso dall’Ufficio Legislativo e Legale con nota protocollo n. 27218 del 20/12/2017

LEGGI NAZIONALI

- LEGGE 17.08.1942, n. 1150 - Legge urbanistica (con le modifiche introdotte dalla legge n. 765 del 1967)
- DECRETO INTERMINISTERIALE 02.04.1968, n. 1444 - Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765
- CIRCOLARE del Ministero dei Lavori pubblici n. 2474 del 31.01.1973 - Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici
- DECRETO Ministeriale Sanità 05.07.1975 - Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all’altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione
- DECRETO MINISTERIALE Lavori pubblici 10.05.1977, n. 801 - Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici
- CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 16.11.1977, n. 1918 - Concessione di edificare – Opere da realizzare nell’ambito di stabilimenti industriali
- LEGGE 24.03.1989, n. 122 - Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale
- LEGGE 06.12.1991, n. 394 - Legge quadro sulle aree protette (Aggiornato al D.L. n. 262/2006)
- Legge 7 agosto 1990, n. 241 - Nuove norme sul procedimento amministrativo
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16.12.1992, n. 495 - Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (Stralcio)
- CIRCOLARE 07.08.2003, n. 4174 - Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come modificato ed integrato dal decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301. Chiarimenti interpretativi in ordine alla inclusione dell’intervento di demolizione e ricostruzione nella categoria della ristrutturazione edilizia
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - (Coordinato con la legge regionale 10 agosto 2016, n. 16)
- DECRETO 22.01.2008, n. 37 - Regolamento concernente l’attuazione dell’articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all’interno degli edifici
- D.P.R. 9 luglio 2010, n. 139 - Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell’articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni
- D.P.R. 01.08.2011, n. 151 - Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell’articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122
- LEGGE 11.12.2012, n. 220 - Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici (Stralcio)
- DECRETO LEGISLATIVO 25 novembre 2016, n. 222. Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell’articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124

MODELLI

- 01_Mod.PdC
- 02_Mod.SCIA(art.3,lett.f)
- 03_Mod.SCIA(art.3,lett.g)
- 04_Mod.CIL
- 05_Mod.CILA
- 06_Mod.DIA
- 07_Mod.SCA
- 08_Mod.CFL
- 09_Mod.CIL per PdC
- 10_Mod.Atto d'obbligo per parcheggio
- 11_Mod.Collaudò DIA SCIA
- 12_Mod.Dichiarazione barriere architettoniche
- 13_Mod.Dichiarazione conformità impianto
- 14_Mod.Dichiarazione non obbligatorietà impianto
- 15_Mod.Messa in esercizio ascensore
- 16_Mod.Messa in esercizio piattaforma elevatrice per disabili
- 17_Mod.Verifica biennale ascensore
- 18_Mod.Accesso atti
- 19_Mod.Richiesta copia atti
- 20_Mod.Atto di notorietà
- 21_Mod.Assenza condanne penali
- 22_Mod.Piano Casa Atto d'obbligo parcheggio
- 23_Mod.Piano Casa Relazione bioedilizia
- 24_Mod.Piano Casa Attestazione bioedilizia
- 25_Mod.Dichiarazione terre e rocce da scavo
- 26_Mod.PIN2-2018-S.C.I.A. Antincendio
- 27_Mod.Autorizzazione - Relazione paesaggistica semplificata
- 28_Mod.Dichiarazione DURC
- 29_ModA.Richiesta nulla osta vincolo idrogeologico
- 30_Mod.Richiesta autorizzazione sismica
- 31_ModE11.Scia scarico acque reflue

Indice delle tabelle e delle tavole

TABELLE

Tabella 1 – Glossario - Interventi di manutenzione ordinaria - (D.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia – attività 1).....	pag.	39
Tabella 2 – Glossario - Eliminazione barriere architettoniche - (D.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia – attività 21).....	»	42
Tabella 3 – Glossario - Attività di ricerca nel sottosuolo - (D.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia – attività 23).....	»	42
Tabella 4 – Glossario - Movimenti di terra - (D.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia – attività 24).....	»	45
Tabella 5 – Opere di manutenzione ordinaria degli impianti industriali.....	»	47
Tabella 6 – Attività edilizia libera – Interventi non soggetti a comunicazione, segnalazione, denuncia o a permesso di costruire.....	»	49
Tabella 7 – Glossario - Opere contingenti temporanee.....	»	55
Tabella 8 – Glossario - Pavimentazioni di spazi pertinenziali.....	»	57
Tabella 9 – Impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili.....	»	58
Tabella 10 – Glossario - Aree ludiche ed elementi di arredo delle aree di pertinenza.....	»	60
Tabella 11 – Interventi soggetti alla sola comunicazione di inizio dei lavori (CIL).....	»	64
Tabella 12 – Interventi soggetti alla comunicazione di inizio dei lavori asseverata (CILA).....	»	79
Tabella 13 – Riepilogo degli interventi soggetti a SCIA.....	»	98
Tabella 14 – Riepilogo degli interventi ammessi a Super DIA/SCIA.....	»	116
Tabella 15 – Interventi soggetti al rilascio di permesso di costruire.....	»	245
Tabella 16 – D.Lgs. 222/2016 – Adempimenti successivi all'intervento edilizio.....	»	246
Tabella 17 – Definizioni utili all'applicazione della L.R. n. 6/2010.....	»	313
Tabella 18 – Interventi edilizi di cui all'art. 2 della L.R. n. 6/2010.....	»	315
Tabella 19 – Interventi edilizi di cui all'art. 3 della L.R. n. 6/2010.....	»	317
Tabella 20 – Interventi edilizi di cui all'art. 8 della L.R. n. 6/2010.....	»	319
Tabella 21 – Interventi edilizi di cui all'art. 10 della L.R. n. 6/2010.....	»	320
Tabella 22 – I procedimenti amministrativi.....	»	321
Tabella 23 – Barriere architettoniche - Criteri generali di progettazione.....	»	336
Tabella 24 – Quota del contributo sul costo di costruzione - (Decreto Assessorato regionale Territorio e Ambiente dell'11.11.1977).....	»	346
Tabella 25 – Incremento per superficie utile abitabile (art. 5).....	»	347
Tabella 26 – Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2).....	»	347
Tabella 27 – Incrementi per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 6).....	»	348
Tabella 28 – Incremento per particolari caratteristiche.....	»	348

TAVOLE

TAVOLA N. 1 – L'accorpamento di un vano dall'unità immobiliare adiacente.....	»	80
TAVOLA N. 2 – Il frazionamento di due appartamenti in quattro unità distinte.....	»	81
TAVOLA N. 3 – Aree ludiche, elementi di arredo delle aree di pertinenza e spazi di sosta.....	»	82
TAVOLA N. 4/1 – La diversa distribuzione interna.....	»	84
TAVOLA N. 4/2 – La diversa distribuzione interna.....	»	85
TAVOLA N. 5/1 – Il frazionamento di una villa bifamiliare in sette unità, con interventi strutturali e con l'aumento della superficie utile interna.....	»	95

TAVOLA N. 5/2 – Il frazionamento di una villa bifamiliare in sette unità, con interventi strutturali e con l'aumento della superficie utile interna	»	96
TAVOLA N. 6/1 – Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da abitazione ad albergo ..	»	107
TAVOLA N. 6/2 – Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da abitazione ad albergo ..	»	108
TAVOLA N. 7 – Intervento edilizio in zona B) - Rispetto delle distanze ai sensi del D.M. 1444/68	»	186
TAVOLA N. 8 – Intervento edilizio in zona B) - Rispetto delle distanze ai sensi del D.M. 1444/68	»	187
TAVOLA N. 9 – Il calcolo del volume degli edifici	»	190
TAVOLA N. 10 – Il calcolo del volume degli edifici	»	190
TAVOLA N. 11 – Esempio di copertina degli elaborati grafici	»	198
TAVOLA N. 12 – Esempio di planimetria con l'indicazione dei distacchi e delle aree funzionali	»	200
TAVOLA N. 13 – Esempio di progetto architettonico con viste prospettiche	»	202
TAVOLA N. 14 – L'asservimento della suscettività edificatoria	»	220
TAVOLA N. 15 – L'asservimento della suscettività edificatoria	»	221
TAVOLA N. 16 – L'asservimento della suscettività edificatoria	»	222
TAVOLA N. 17 – L'asservimento della suscettività edificatoria	»	223
TAVOLA N. 18 – Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo	»	230
TAVOLA N. 19 – Distanza tra fabbricati		
Edificio esistente a con parete finestrata nuovo edificio b da realizzare	»	234
TAVOLA N. 20 – Distanza tra fabbricati		
Edificio preesistente a con parete priva di finestre nuovo edificio b da realizzare	»	235
TAVOLA N. 21 – Distanza tra fabbricati		
Edificio esistente con parete non finestrata nuovo edificio b da realizzare	»	235
TAVOLA N. 22 – Distanza tra fabbricati		
Edificio preesistente a con parete non finestrata al p.t. nuovo edificio c da realizzare	»	236
TAVOLA N. 23 – Distanza tra fabbricati		
Edificio esistente a con portico e parete interna finestrata nuovo edificio c da realizzare	»	236
TAVOLA N. 24 – Distanza tra fabbricati		
Edificio esistente a con parete finestrata nuovo edificio c da realizzare	»	237
TAVOLA N. 25 – Distanza tra fabbricati		
Edificio esistente a con parete al primo piano non finestrata, distante meno di 10 m dall'edificio adiacente. Edificio c da sopraelevare	»	237
TAVOLA N. 26 – Distanza tra fabbricati		
Edifici preesistenti a e c con pareti al piano terra finestrate, distanti meno di 10 ml.		
Edificio c da sopraelevare	»	238
TAVOLA N. 27 – Distanza tra fabbricati		
Edifici esistenti a e c con pareti al piano terra a livelli diversi e distanti meno di 10 ml, sopraelevazione dell'edificio c	»	238
TAVOLA N. 28 – Distanza tra fabbricati		
Edifici esistente a obliquo rispetto al confine, con parete finestrata	»	239
TAVOLA N. 29/1 – Variante non essenziale al progetto approvato	»	269
TAVOLA N. 29/2 – Variante non essenziale al progetto approvato	»	270
TAVOLA N. 30 – La variante in parziale difformità dal permesso di costruire	»	271
TAVOLA N. 31 – Le variazioni essenziali al progetto approvato	»	272
TAVOLA N. 32 – La variante in corso d'opera	»	273
TAVOLA N. 33 – La diversa localizzazione dell'immobile all'interno del lotto	»	274

Indice

Indice dell'appendice contenuta nel CD allegato	pag. 5
Prefazione alla IX edizione.....	» 19

Note introduttive

1.1. Il nuovo Testo Unico in Sicilia.....	» 21
1.2. La fase transitoria – il principio del <i>tempus regit actum</i>	» 23
1.3. I casi concreti da affrontare nel regime transitorio.....	» 23
1.3.1. Richieste di autorizzazione edilizia ex art. 5, L.R. n. 37/85	» 23
1.3.2. Richieste di concessione edilizia ex art. 36 della L.R. n. 71/1978	» 24
1.3.3. Segnalazioni certificate di inizio attività e denuncia di inizio attività	» 25
1.3.4. Opere interne ex art. 9 L.R. n. 37/85	» 25
1.3.5. Opere interne ex art. 20 L.R. n. 4/03	» 25
1.3.6. Accertamento di conformità ex art. 13 L. 47/85	» 26
1.4. Le modifiche introdotte con i D.lgs. del 30 giugno 2016, n. 126 e 25 novembre 2016, n. 222...	» 30
1.5. Conclusioni.....	» 32

PARTE PRIMA

Le opere edilizie minori

1. L'attività edilizia libera	» 37
Premessa.....	» 37
1.1. Gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 3, comma 1, lettera a), della L.R. n. 16/2016).....	» 37
1.2. Gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche (art. 3, comma 1, lettera b), della L.R. n. 16/2016)	» 40
1.3. Le opere temporanee per attività di ricerca (art. 3, comma 1, lettera c), della L.R. n. 16/2016)	» 42
1.4. I movimenti di terra nei suoli agricoli (art. 3, comma 1, lettera d), della L.R. n. 16/2016) ..	» 42
1.5. Le serre (art. 3, comma 1, lettera e), della L.R. n. 16/2016)	» 43
1.6. L'installazione dei depositi di gas di petrolio (art. 3, comma 1, lettera f), della L.R. n. 16/2016).....	» 43
1.7. Le recinzioni di fondi rustici, le strade poderali, le opere di giardinaggio, il risanamento e la sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie, le cisterne e le opere connesse interrato, le opere di smaltimento delle acque piovane, le opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole, le opere di ricostruzione e ripristino di muri a secco e di nuova costruzione con altezza massima di 1,50 metri (art. 3, comma 1, lettere da g) a p), della L.R. n. 16/2016).....	» 43
1.8. Le opere di manutenzione ordinaria degli impianti industriali (art. 3, comma 1, lettera q), della L.R. n. 16/2016).....	» 45
1.9. L'installazione di pergolati e pergotende (art. 3, comma 1, lettera r), della L.R. n. 16/2016) ..	» 48
1.10. La realizzazione di opere interrato di smaltimento reflui provenienti da immobili destinati a civile abitazione (art. 3, comma 1, lettera q), della L.R. n. 16/2016)	» 48
2. L'attività edilizia soggetta a comunicazione di inizio dei lavori (CIL)	» 51
Premessa.....	» 51
2.1. Le opere interne alle costruzioni (art. 3, comma 2, lettera b), della L.R. n. 16/2016)	» 52

2.2.	Le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e a essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni (art. 3, comma 2, lettera d), della L.R. n. 16/2016)	»	54
2.3.	Le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, bacini, pozzi di luce nonché locali tombati (art. 3, comma 2, lettera e), della L.R. n. 16/2016).....	»	56
2.4.	Gli impianti a energia rinnovabile di cui agli articoli 5 e 6 del D.lgs. 3 marzo 2011, n. 28 (art. 3, comma 2, lettera f), della L.R. n. 16/2016).....	»	57
2.5.	Le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (art. 3, comma 2, lettera g), della L.R. n. 16/2016)	»	59
2.6.	L'impianto di prefabbricati a una sola elevazione adibiti o destinati a uso non abitativo, di modeste dimensioni, assemblati in precedenza, rimovibili, di uso precario e temporaneo non superiore a sei mesi (art. 3, comma 2, lettera i), della L.R. n. 16/2016)	»	60
2.7.	La costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui al comma 2, lettera g). La nuova realizzazione di opere murarie di recinzione con altezza massima di 1,70 metri (Art. 3, comma 1, lettera l, n) e q), della L.R. n. 16/2016).....	»	61
2.8.	La realizzazione di strade interpoderali (Art. 3, comma 2, lettera m), della L.R. n. 16/2016).....	»	61
2.9.	La realizzazione di nuovi impianti tecnologici e relativi locali tecnici (Art. 3, comma 2, lettera o), della L.R. n. 16/2016).....	»	62
2.10.	Le cisterne e le opere interrato (Art. 3, comma 2, lettera p), della L.R. n. 16/2016)	»	62
2.11.	Le opere di manutenzione ordinaria degli impianti industriali (art. 3, comma 2, lettera r), della L.R. n. 16/2016).....	»	63
3.	L'attività edilizia soggetta a comunicazione di inizio dei lavori asseverata (CILA).....	»	65
	Premessa.....	»	65
3.1.	Gli interventi di manutenzione straordinaria (Art. 3, comma 2, lettera a), della L.R. n. 16/2016).....	»	66
3.2.	Le modifiche interne di carattere edilizio dei fabbricati adibiti a esercizio d'impresa, comprese quelle sulla superficie coperta, che non comportino un cambio di destinazione d'uso e non riguardino parti strutturali (art. 3, comma 2, lettera c), della L.R. n. 16/2016).....	»	70
3.3.	Le opere interne (art. 20, L.R. 4/2003).....	»	70
3.3.1.	Premessa.....	»	70
3.3.2.	Le strutture precarie di cui all'art. 9 della L.R. 37/1985.....	»	71
3.3.3.	Le opere interne di cui all'art. 20 della L.R. n. 4/2003	»	71
3.3.4.	L'applicazione della norma	»	72
3.3.5.	La Giurisprudenza amministrativa	»	73
3.3.5.1.	Il concetto di precarietà – differenza tra struttura e funzione.....	»	73
3.3.5.2.	Realizzazione di veranda con copertura.....	»	73
3.3.5.3.	Chiusura di un balcone e abbattimento del muro perimetrale.....	»	74
3.3.5.4.	Copertura di uno spazio interno e destinazione d'uso del suolo coperto ...	»	74
3.3.5.5.	Il cambio di destinazione d'uso del suolo	»	75
3.3.6.	Coperture che insistono su terrazze e/o lastre solari degli edifici.....	»	75
3.3.7.	Coperture di spazi esterni pertinenziali.....	»	76
3.3.8.	Definizione di struttura precaria.....	»	76
3.3.9.	Ammissibilità della copertura di terrazze.....	»	77
3.3.10.	Dimensione in pianta della copertura.....	»	77
3.3.11.	Variazione della destinazione d'uso del suolo.....	»	77
3.3.12.	Prospicenza su pubbliche vie o piazze	»	77
3.3.13.	Conclusioni.....	»	78

PARTE SECONDA**La segnalazione certificata e la denuncia di inizio attività**

1. La segnalazione certificata di inizio attività	»	89
1.1. Gli interventi soggetti a SCIA	»	89
1.2. Gli interventi esclusi dalla SCIA	»	92
1.3. Il procedimento della SCIA	»	94
2. Interventi edilizi assoggettati a DIA e/o SCIA alternativa al permesso di costruire	»	99
2.1. Disciplina della denuncia di inizio attività (o SCIA alternativa al P.d.C.)	»	101
2.2. Le principali differenze tra SCIA e DIA o Super DIA	»	102
2.3. Le sanzioni amministrative	»	103
2.4. Il cambio della destinazione d'uso	»	103
2.4.1. Considerazioni	»	109
2.5. Giurisprudenza	»	117

PARTE TERZA**Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio**

1. La pianificazione urbanistica in Sicilia	»	123
1.1. Disamina degli strumenti urbanistici	»	123
1.1.1. Piano territoriale di coordinamento	»	123
1.1.2. Piano territoriale paesistico	»	124
1.1.3. Piano regolatore generale	»	125
1.1.4. Piano regolatore generale intercomunale	»	126
1.1.5. Programma di fabbricazione	»	126
1.1.6. Piano di ricostruzione	»	127
1.1.7. Piano particolareggiato di esecuzione	»	127
1.1.8. Piano per l'edilizia economica e popolare	»	128
1.1.9. Piano d'insediamenti produttivi	»	129
1.1.10. Piano particolareggiato di recupero urbanistico	»	129
1.1.11. Piano di lottizzazione d'ufficio	»	129
1.1.12. Piano di lottizzazione dei privati	»	130
1.2. La cartografia del P.R.G.	»	134
1.3. Giurisprudenza	»	137
1.4. Definizione di permesso di costruire e riferimenti normativi	»	144
1.4.1. Caratteristiche del permesso di costruire	»	145
1.4.2. Presupposti per il rilascio del permesso di costruire	»	146
1.4.3. Competenza al rilascio del permesso di costruire	»	146
1.4.4. Gli interventi soggetti al rilascio del permesso di costruire	»	146
1.4.5. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici	»	148
1.4.6. Il permesso di costruire convenzionato	»	151
1.4.6.1. La giurisprudenza pacifica sul lotto intercluso	»	154
1.4.6.2. L'esempio del Comune di Palermo	»	159
1.4.6.3. L'evoluzione della normativa regionale	»	159
1.4.7. Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire	»	161
1.5. La procedura per il rilascio del permesso di costruire	»	162
1.6. Il responsabile del procedimento	»	164
1.7. La conferenza dei servizi	»	165
1.7.1. La conferenza di servizi istruttoria	»	166
1.7.2. La conferenza di servizi decisoria	»	166
1.7.3. La conferenza di servizi preliminare	»	166
1.7.4. La conferenza di servizi semplificata	»	167

1.7.4.1. La comunicazione di avvio dei lavori	» 167
1.7.4.2. Il procedimento	» 167
1.7.4.3. Le determinazioni da parte delle Amministrazioni	» 167
1.7.4.4. La conclusione e la decisione finale.....	» 168
1.7.5. La conferenza di servizi simultanea	» 168
1.8. La comunicazione di inizio dei lavori per silenzio assenso	» 168
1.8.1. Considerazioni di carattere generale sul silenzio assenso.....	» 171
1.8.2. I consigli pratici.....	» 172
1.9. Le misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione degli strumenti urbanistici.....	» 174
1.10. Lo Sportello Unico per l'Edilizia	» 176
1.11. Analisi delle dizioni urbanistiche più ricorrenti	» 179
1.11.1. Il calcolo del volume degli edifici	» 179
1.12. Gli spazi da destinare a parcheggio	» 182
1.13. Le zone territoriali omogenee.....	» 183
1.13.1. Zone omogenee "A".....	» 184
1.13.2. Zone omogenee "B".....	» 185
1.13.3. Zone omogenee "C".....	» 188
1.13.4. Zone omogenee "D".....	» 189
1.13.5. Zone omogenee "E".....	» 192
1.13.6. Zone omogenee "F".....	» 192
1.14. Le definizioni urbanistiche più ricorrenti	» 193
1.15. Il progetto da allegare alla richiesta di permesso di costruire	» 197
1.15.1. Accorgimenti e visure preliminari.....	» 197
1.15.2. Il progetto architettonico	» 199
1.15.3. La relazione tecnica.....	» 201
1.15.3.1. La planimetria generale.....	» 203
1.15.3.2. Le piante planimetriche.....	» 204
1.15.3.3. La documentazione fotografica	» 204
1.15.4. Gli adempimenti per l'autocertificazione sostitutiva del parere preventivo dell'A.S.P.	» 205
1.16. La ristrutturazione edilizia.....	» 206
1.17. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti.....	» 210
1.18. La DIA/SCIA lett. g) per l'ultimazione dei lavori.....	» 213
1.18.1. Considerazioni.....	» 214
1.18.2. La prassi della DIA per l'ultimazione lavori.....	» 216
1.19. La delocalizzazione delle volumetrie	» 217
1.20. Il permesso in sanatoria	» 224
1.20.1. Excursus storico	» 224
1.20.2. Il nuovo permesso in sanatoria.....	» 225
1.20.3. Gli interventi sanabili	» 227
1.21. Le distanze tra gli edifici con pareti finestrate e quelli antistanti, secondo quanto previsto dall'art. 9, punto 2) del D.I. 1444/68	» 231
Premessa.....	» 231
1.21.1. Verifiche di progetto	» 233
1.22. L'agibilità degli edifici.....	» 239
1.22.1. La segnalazione Certificata di agibilità	» 239
1.22.2. Procedura della segnalazione certificata di agibilità	» 240
1.22.3. L'agibilità degli edifici antecedenti il 1942 e il 1967	» 241
1.22.4. Procedura previgente delle abitabilità in Sicilia.....	» 243
1.23. Giurisprudenza	» 247

2. Le varianti al progetto autorizzato	» 263
2.1. Distinzione delle varianti secondo la normativa vigente.....	» 263
2.1.1. La tolleranza di cantiere (art. 7 della L.R. n. 37/85).....	» 265
2.2. L'aspetto sanzionatorio.....	» 265
2.2.1. Le opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire e dalla DIA/SCIA lett. g).....	» 265
2.2.2. Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.....	» 267
2.3. Giurisprudenza.....	» 275
3. Il questionario del tecnico	» 279
3.1. I quesiti posti dai professionisti.....	» 279
3.1.1. Agevolazioni fiscali per lavori edili.....	» 279
3.1.2. Agriturismo.....	» 279
3.1.3. Annullamento atto amministrativo.....	» 280
3.1.4. Annullamento permesso di costruire. Rimborso oneri di urbanizzazione.....	» 280
3.1.5. Annullamento permesso di costruire assentito a distanza di tre anni.....	» 281
3.1.6. Autorizzazione paesaggistica.....	» 281
3.1.7. Calcolo del volume sottotetto.....	» 281
3.1.8. Cambio di destinazione d'uso.....	» 281
3.1.9. Cambio di destinazione d'uso.....	» 282
3.1.10. Cappotto termico.....	» 282
3.1.11. Casa mobile su ruote: regime procedurale.....	» 283
3.1.12. Cila tardiva.....	» 283
3.1.13. Falsa attestazione del progettista.....	» 283
3.1.14. CILA: adeguamento scarichi IDC.....	» 283
3.1.15. Condono edilizio: silenzio-assenso.....	» 284
3.1.16. Demolizione abusiva di fabbricato e richiesta di ricostruzione in sanatoria.....	» 284
3.1.17. Edificio antecedente il 1967: prova dell'esistenza.....	» 284
3.1.18. Edilizia libera.....	» 285
3.1.19. Elementi di finitura esterni.....	» 285
3.1.20. Fabbricato rurale: definizione urbanistica.....	» 285
3.1.21. Fine lavori.....	» 287
3.1.22. Impalcature su spazi pubblici.....	» 287
3.1.23. Impresa esecutrice dei lavori.....	» 287
3.1.24. Inizio dei lavori.....	» 287
3.1.25. Installazione caldaia.....	» 288
3.1.26. Installazione condizionatore.....	» 288
3.1.27. Interventi su parti condominiali.....	» 288
3.1.28. Intervento di sola demolizione: titolo edilizio.....	» 288
3.1.29. Manutenzione ordinaria I.....	» 289
3.1.30. Manutenzione straordinaria I.....	» 289
3.1.31. Manutenzione straordinaria II.....	» 289
3.1.32. Manutenzione ordinaria II.....	» 289
3.1.33. Materia edilizia e attività edilizia.....	» 290
3.1.34. Modifica prospetto su pubblica via.....	» 290
3.1.35. Muro di sostegno.....	» 290
3.1.36. Opere interne.....	» 290
3.1.37. Opere eseguite in economia.....	» 291
3.1.38. Opere precarie.....	» 291

3.1.39. Opera precaria.....	» 291
3.1.40. Segnalazione Certificata di Agibilità I.....	» 291
3.1.41. Segnalazione Certificata di Agibilità II.....	» 292
3.1.42. Permesso di costruire: inizio validità.....	» 292
3.1.43. Permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica.....	» 292
3.1.44. Pertinenza.....	» 293
3.1.45. P.R.G. zone territoriali omogenee “A”.....	» 293
3.1.46. Proroga del permesso di costruire.....	» 293
3.1.47. Punti fissi di allineamento stradale.....	» 293
3.1.48. Restauro e risanamento conservativo.....	» 294
3.1.49. Ricostruzione a seguito di crollo.....	» 294
3.1.50. Ricostruzione previa demolizione.....	» 294
3.1.51. Ristrutturazione edilizia.....	» 294
3.1.52. Ristrutturazione edilizia pesante.....	» 295
3.1.53. SCIA condizionata.....	» 295
3.1.54. SCIA unica I.....	» 295
3.1.55. SCIA unica II.....	» 296
3.1.56. Serre.....	» 296
3.1.57. Smaltimento acque piovane.....	» 296
3.1.58. Soppalco: aumento Su/Snr.....	» 296
3.1.59. Standard urbanistici.....	» 297
3.1.60. Titolarità a richiedere il permesso di costruire.....	» 297
3.1.61. Veranda I.....	» 297
3.1.62. Veranda II.....	» 297
3.2. I quesiti posti dai Comuni all’Assessorato Territorio e Ambiente.....	» 298
4. La legge regionale sul Piano Casa.....	» 311
4.1. Gli interventi edilizi di ampliamento degli edifici esistenti.....	» 311
4.2. Gli interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente.....	» 315
4.3. Misure compensative per favorire la realizzazione di aree a verde pubblico e parcheggi..	» 318
4.4. Ampliamento, demolizione e ricostruzione di edifici adibiti a uso diverso dall’abitazione	» 319
4.5. Semplificazione e snellimento delle procedure.....	» 321
4.6. Misure di prevenzione sismica.....	» 322
4.7. Norme in materia di rendimento energetico degli edifici.....	» 323
4.8. Ambito di applicazione.....	» 323
4.9. Le Tecniche costruttive della bioedilizia a cura di Giovanna D’Attardi, architetto bioedile.....	» 324
4.10. Il D.A. n. 18/Gab 2010 della Regione Siciliana – Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità.....	» 325
4.10.1. Aspetti energetici (Area 1^ energia).....	» 326
4.10.2. Riduzione del consumo idrico (Area 2^ acqua).....	» 326
4.10.3. Uso di materiali ecocompatibili (Area 3^ materiali).....	» 326
4.10.4. Gestione dei rifiuti (Area 4^ rifiuti).....	» 327
4.10.5. Confort e benessere ambientale (Area 5^ salute e confort).....	» 327
4.11. Attestazione e controllo.....	» 328
5. Le barriere architettoniche.....	» 329
5.1. Superamento delle barriere architettoniche.....	» 329
5.1.1. Campo di applicazione.....	» 329
5.1.2. Criteri di progettazione.....	» 330
5.1.3. Elaborati tecnici.....	» 335

6. Gli oneri di costruzione	»	337
6.1. Il contributo di costruzione.....	»	337
6.2. Gli oneri di urbanizzazione	»	337
6.3. Il contributo sul costo di costruzione degli edifici.....	»	339
6.4. Esenzione, riduzione e casi particolari	»	341
6.5. Il calcolo del contributo di costruzione	»	343
6.5.1. Calcolo degli oneri di urbanizzazione.....	»	343
6.5.2. Calcolo del contributo sul costo di costruzione	»	343
6.6. Giurisprudenza	»	349
7. Gli impianti tecnologici, gli adempimenti necessari per l'installazione e la messa in esercizio di ascensori e montacarichi e per la regolarizzazione degli scarichi in fognatura, l'elaborato tecnico delle coperture	»	353
7.1. Impianti tecnologici. D.M. 22 gennaio 2008, n. 37.....	»	353
Premessa.....	»	353
7.1.1. Ambito di applicazione.....	»	354
7.1.2. Considerazioni conclusive	»	357
7.2. Norme e procedure amministrative per l'installazione e la messa in esercizio degli ascensori e montacarichi. Decreto del Presidente della Repubblica 162/99 e ss.mm.ii. »	»	359
Premessa.....	»	359
7.2.1. Definizioni: ascensore e montacarichi	»	359
7.2.2. Il Collaudo	»	360
7.2.3. La messa in esercizio	»	360
7.2.4. Verifiche periodiche e verifica straordinaria	»	361
7.2.5. L'applicazione del D.P.R. 24.07.1996, n. 459 per le piattaforme elevatrici per disabili	»	362
7.2.6. Norme finali e transitorie	»	362
7.3. Tutela delle acque di inquinamento.....	»	363
7.3.1. Autorizzazione allo scarico.....	»	363
7.3.2. Autorizzazione allo scarico degli edifici produttivi.....	»	365
7.3.3. Tutela delle acque di inquinamento – L'Autorizzazione unica ambientale (A.U.A.) »	»	366
7.3.4. Lo scarico delle acque reflue domestiche	»	368
7.3.5. Autorizzazione per il conferimento dei reflui autotrasportati.....	»	368
7.3.6. Conclusioni	»	369
7.4. Adempimenti a carico del costruttore.....	»	370
7.4.1. Documento unico di regolarità contributiva	»	370
7.4.1.1. Contenuto del DURC.....	»	370
7.4.1.2. Il DURC nell'edilizia privata.....	»	371
7.4.2. Smaltimento e recupero degli sfabbricidi di cantiere	»	372
7.4.2.1. Riferimenti normativi generali.....	»	372
7.4.2.2. Rifiuti da attività di costruzione, demolizione e scavo	»	374
7.4.2.3. Adempimenti amministrativi e sanzioni	»	375
7.5. L'elaborato tecnico delle coperture	»	375
8. Vincoli e prescrizioni derivanti da norme sovracomunali	»	379
8.1. Prevenzione incendi.....	»	379
Premessa.....	»	379
8.1.1. Iter procedurale per ottenere o rinnovare il certificato di prevenzione incendi.....	»	380
8.1.2. Parere di conformità sui progetti	»	382
8.2. La normativa antisismica.....	»	382

Premessa.....	»	382
8.2.1. Definizioni.....	»	383
8.2.2. Certificato di conformità delle strutture.....	»	383
8.2.3. Denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere.....	»	384
8.2.4. Documenti da tenere in cantiere.....	»	384
8.2.5. Collaudo statico.....	»	385
8.3. I vincoli di natura ambientale.....	»	385
8.3.1. Pareri necessari per l'ottenimento del permesso di costruire.....	»	385
8.3.1.1. L'autorizzazione paesaggistica.....	»	386
8.3.2. La relazione paesaggistica.....	»	387
8.3.3. Gli interventi esclusi dalla richiesta di autorizzazione paesaggistica.....	»	389
8.3.4. Gli interventi sottoposti ad autorizzazione paesaggistica semplificata.....	»	393
8.4. Il nulla osta dell'Ente Parco.....	»	398
8.5. Nulla osta dell'Ispettorato delle Foreste.....	»	399
9. La semplificazione amministrativa.....	»	401
Premessa.....	»	401
9.1. L'evoluzione della legge 4.1.1968 n. 15 attuata dalle leggi Bassanini.....	»	401
9.1.1. L'autocertificazione.....	»	401
9.1.2. Contenuto dei certificati.....	»	403
9.1.3. Le dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà.....	»	403
9.1.4. L'impedimento alla sottoscrizione.....	»	404
9.1.5. Acquisizione diretta di documenti da parte delle pubbliche amministrazioni.....	»	404
9.1.6. Autenticazione di copie.....	»	405
9.1.7. Le istanze.....	»	405
9.1.8. Certificati non sostituibili.....	»	405
9.1.9. Controlli sul contenuto delle dichiarazioni sostitutive.....	»	406
9.2. L'accesso civico.....	»	406
10. La modulistica per l'edilizia.....	»	409
Premessa.....	»	409
10.1. La modulistica unificata.....	»	409
10.1.1. L'organizzazione dei moduli.....	»	410
10.1.2. I contenuti e le prescrizioni.....	»	410
10.1.3. La modulistica specialistica.....	»	412

PARTE QUARTA

Stralci delle leggi principali

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia
(Stralcio aggiornato e coordinato con la legge regionale 10 agosto 2016, n. 16)..... » 414

Legge 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..... » 444

Prefazione alla IX edizione

Dalla data della mia ultima pubblicazione sono trascorsi oltre cinque anni, poiché da allora (correvamo l'anno 2013) sono rimasto in attesa che il legislatore regionale si svegliasse dal torpore che lo contraddistingue e procedesse a riformare ed innovare l'intera impalcatura della normativa di settore. All'improvviso, nell'afoso agosto del 2016, è arrivata la L.R. n. 16 che ha recepito, con alcune modifiche e integrazioni, il Testo Unico sull'Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001. Giuro di averla letta e riletta non so quante volte e confesso di avere compreso con non poche difficoltà alcuni passaggi cruciali della legge. Per questo motivo ho atteso un po' prima di cominciare a buttar giù la nuova versione del libro, poiché si è reso necessario un approfondimento su svariate tematiche, sulle quali ho notato prese di posizione contrastanti tra gli operatori del settore, persino tra quelli più esperti e navigati. Ma, non appena mi sono sentito nuovamente e sufficientemente padrone della materia, ecco che è intervenuto il nuovo D.lgs. del 25 novembre 2016, n. 222, avente a oggetto: «*Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'art. 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124*», che ha cambiato, innovandola ulteriormente, la normativa edilizia. Con la pazienza che mi contraddistingue, mi sono rimesso ancora una volta a studiare e sono sicuro di avere, finalmente, confezionato uno strumento di lavoro utile per il professionista e, perché no, per i colleghi degli Uffici tecnici, non fosse altro perché ho collazionato il tutto secondo la mia maniera di operare, a cominciare dagli interventi edilizi minori per concludere con quelli soggetti al rilascio del provvedimento, dall'edilizia libera al permesso di costruire.

Troverete in questo testo la disamina degli interventi edilizi, con i dovuti approfondimenti, i regimi procedurali, numerosi esempi pratici, la modulistica unica e gli approfondimenti giurisprudenziali dei Tribunali amministrativi e penali che, man mano, si vanno formando.

Su alcuni argomenti mi sono un tantino sbilanciato, atteso che trattasi di assolute novità nel panorama normativo siciliano e che l'attuale normativa presenta più di qualche vulnus che dovrà, per forza di cose, essere colmato. Non dovete necessariamente essere d'accordo con me su tutto poiché, d'altronde, le prime decisioni dei tribunali e i chiarimenti da parte degli Organi preposti sono cominciati ad arrivare da pochissimo; la stessa stasi si è verificata in occasione delle precedenti innovazioni legislative, tra le quali ricordo la legge n. 17 del 1994 sul silenzio assenso e la legge n. 2 del 2002 che introdusse in Sicilia la denuncia di inizio attività e via dicendo.

La telematica ha trasformato la maniera di presentare i progetti considerato che, attualmente, alcuni Uffici (ma presto saranno la maggior parte) oramai ricevono progetti per via telematica e, con lo stesso mezzo, trasmettono i provvedimenti e le comunicazioni. È la legge che ci obbliga a lavorare in questo modo e mi sento orgoglioso di aver diretto una struttura nella quale da tempo non si utilizza più il mezzo cartaceo. I progetti e la documentazione tecnica e amministrativa vengono presentati on line attraverso un portale che guida gli utenti, i quali compilano dei campi obbligatori, allegano i documenti in formato pdf firmati digitalmente e generano da soli la pratica, senza recarsi presso l'Ufficio ricevente. È questa la più grande rivoluzione dei procedimenti che, pur essendo ancora a una fase primordiale, assicurerà velocità, trasparenza e, quindi, l'efficienza tanto agognata. Diciamo pure che, ogni tanto, la burocrazia riesce a essere efficiente e ad anticipare il legislatore in quanto, attraverso i cosiddetti procedimenti guidati on line, si è andati ben oltre la semplice presentazione con posta certificata.

Non voglio esprimere considerazioni sull'operato del legislatore, forse sono stati commessi degli errori, forse no, ma resta il fatto che dalla lettura della norma si capisce in maniera inequivocabile il mancato coinvolgimento dei Comuni e di tutti quei Dirigenti Tecnici che ben avrebbero potuto limare per tempo tutte le storture e le contraddizioni che in seguito insieme affronteremo.

Confidando in un immediato rilancio del settore, direi che adesso è giunto il momento di puntare sulle riforme legislative che abbiano a oggetto il governo del territorio e la sostenibilità ambientale, poiché la tutela della salute e la salvaguardia del territorio sono dei valori inviolabili e imprescindibili, e la Sicilia non può più farne a meno.

Ma voglio per ora accontentarmi; tanto, ne sono certo, da qui a poco verranno varate nuove norme correttive e arriveranno tutti i chiarimenti necessari.

Voglio augurarvi una buona lettura e ringraziarvi per la rinnovata fiducia nei miei confronti che, dopo oltre vent'anni di questo mestiere, non è di poco conto.

L'autore

Note introduttive

Dopo anni di stasi legislativa in materia edilizia, con la L.R. n. 16 del 10 agosto 2016 viene recepito in Sicilia il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia, approvato con decreto del Presidente della Repubblica il 6 giugno 2001, n. 380. La L.R. n. 16 del 10 agosto 2016 non si limita solo al mero recepimento delle norme del T.U.E., ma introduce il recepimento dinamico di gran parte degli articoli e recepisce, inoltre, con modifiche, le norme riguardanti i procedimenti edilizi; infine, introduce alcune novità nel panorama della legislazione urbanistico-edilizia regionale.

In buona sostanza viene riformata l'intera architettura dei procedimenti edilizi attualmente vigenti, anche se non viene affrontata la questione dei procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della L.R. n. 16/2016, considerato che la stessa legge non prevede alcun regime transitorio. Gli uffici tecnici si sono posti prioritariamente la necessità di ottenere un chiarimento circa l'istruttoria delle istanze già presentate all'entrata in vigore della legge, al fine di determinare per le stesse quale regime normativo debba essere applicato per la conclusione dei procedimenti, tra quello vigente al momento della presentazione delle istanze stesse ovvero quello nuovo attualmente in vigore.

In sintesi con la nuova legge viene eliminato il procedimento di autorizzazione edilizia di cui all'abrogando art. 5 della L.R. n. 37/85, viene riformato quello delle comunicazioni (C.I.L. e C.I.L.A. al posto della comunicazione ex art. 9 L.R. n. 37/85), viene sostituita la concessione edilizia con il permesso di costruire, viene riformato l'art. 13 della L. 47/85 (oggi 36 del T.U.E. 380/2001), viene potenziata la segnalazione di inizio attività e ridotta a pochi casi la denuncia di inizio attività, oltre all'aggiunzione di alcune norme di non immediata lettura, sulle quali ho fatto un approfondimento per singolo argomento.

1.1. Il nuovo Testo Unico in Sicilia

La nuova disciplina edilizia è regolata dalla Parte I del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380, *Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia* (di seguito verrà indicato T.U.E.), entrato in vigore nel territorio della Regione Siciliana il 4 settembre 2016, giusta L.R. del 10 agosto 2016, n. 16, pubblicata sulla G.U.R.S. del 19 agosto 2016 – Supplemento ordinario e ripubblicata sulla G.U.R.S. del 9 settembre 2016 – Supplemento ordinario. La L.R. n. 16/2016 ha recepito il T.U.E. apportandovi però alcune modifiche. Nello specifico vengono recepiti in forma “dinamica” i seguenti articoli: 1, 2, 2bis, 3, 3bis, 5, con esclusione della lettera h) del comma 3, 7, 8, 9 bis, 11, 12, 13, 14, 18, 20, 21, 23, 23ter, 24,

25, 26, 27, 28, 28 bis, 29, 30, 31, 33, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 91, 92, 93, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 136 e 137. Il recepimento in forma dinamica sta a significare che tutte le eventuali successive modifiche a questi articoli, da parte del Legislatore nazionale, saranno automaticamente recepite nel territorio della Regione Siciliana, senza bisogno di passare al vaglio del Parlamento regionale.

Gli articoli 4, 6, 9, 10, 15, 16, 17, 19, 22, 23-bis, 32, 34, 36, 89 e 94 del T.U.E. vengono invece recepiti con modifiche. Questa condizione di recepimento è in forma “statica” e, pertanto, tutte le eventuali successive modifiche a questi articoli, da parte del Legislatore nazionale, dovranno essere oggetto di apposito recepimento nel territorio della Regione Siciliana, da operarsi con apposita L.R.

Con il Titolo III vengono, inoltre, aggiunte ulteriori disposizioni in materia edilizia, in particolare con gli articoli 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28, di cui si dirà in seguito. Il successivo art. 29 prevede la modifica del terzo comma dell’art. 12 e del primo comma dell’art. 13 della L.R. del 9 dicembre 1980, n. 127, aggiungendo, dopo la parola professione, le parole: *«nell’ambito delle rispettive competenze, architetto, geometra geotecnico, perito edile»* e, inoltre, all’art. 12 della L.R. n. 127/1980 viene aggiunto il seguente comma: *«6 bis. Il richiedente ha l’obbligo di presentare al comune il progetto esecutivo entro 180 giorni dalla data di scadenza del programma di utilizzazione con indicata la data inderogabile di ultimazione dei lavori del recupero ambientale»*.

L’art. 30 dispone invece l’abrogazione di importanti norme della legislazione regionale, quali gli articoli 20, 36, 39, 40, 42 e 43 della L.R. del 27 dicembre 1978, n. 71 e ss.mm.ii e gli articoli 4, 5, 6, 7 e 9 della L.R. del 10 agosto 1985, n. 37 e ss.mm.ii.

Occorre aggiungere che, sebbene alcuni dispositivi delle leggi vigenti non siano stati indicati tra quelli da abrogare, non può non farsi notare che i suddetti articoli e leggi, a seguito del recepimento del D.P.R. n. 380/2001, si trovano nella condizione di essere considerati implicitamente abrogati:

- le leggi regionali nn. 127/1980 e 22/1982, relative all’apertura delle cave, oggi disciplinate dall’art. 21 del Titolo III, del D.P.R. n. 380/2001;
- gli artt. 2 e 10 della L.R. n. 37/1985, relative alla vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia e sul cambio di destinazione d’uso;
- l’art. 2 della L.R. n. 17/1994, che disciplina le procedure per il rilascio della concessione edilizia;
- l’art. 19 della L.R. n. 5/2011, relativo alla riduzione del contributo di costruzione per gli interventi produttivi in verde agricolo, oggi a titolo gratuito ai sensi dell’art. 8, comma 3, della L.R. n. 16/2016;
- l’art. 18 della L.R. n. 4/2003, relativo al recupero a fini abitativi dei sottotetti, pertinenze, locali accessori e seminterrati, oggi art. 5, comma 1, della L.R. n. 16/2016;
- gli artt. 1 e 2 della L.R. n. 14/2014, relativi alle procedure per il rilascio dei certificati di agibilità e per la proroga dei termini di inizio e fine lavori, oggi disciplinati dal recepito art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 6 della L.R. n. 16/2016 e dall’art. 86 della L.R. n. 8/2018.

Con deliberazione della giunta regionale n. 319 del 18.10.2016, sono stati previsti alcuni aggiustamenti alla L.R. n. 16/2016 e, nello specifico, agli artt. 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 14, 16, 21, 23, 28, 30 oltre che all'aggiunta di un articolo che regola la fase transitoria; tali modifiche riguardano anche gli artt. 63, 85, 86, 100 del D.P.R. n. 380/2001, recepiti dinamicamente dalla Regione.

1.2. La fase transitoria – il principio del *tempus regit actum*

Entrando nello specifico delle questioni, in assenza di pronunciamenti giurisprudenziali e visti i chiarimenti forniti dalla Regione Siciliana con la Circolare n. 1 del 2016, chiarirò come orientarsi nelle diverse fattispecie procedurali, con particolare riferimento alla fase transitoria tra il vecchio e il nuovo regime procedurale.

Riguardo alla formazione del silenzio assenso sulle richieste di autorizzazione e/o concessione edilizia, non può non essere ricordato che costituisce principio generale costantemente predicato dalla pacifica giurisprudenza amministrativa quello per cui «*la legittimità di un provvedimento amministrativo si deve accertare con riferimento allo stato di fatto e di diritto esistente al momento della sua emanazione, secondo il principio del tempus regit actum, con conseguente irrilevanza di provvedimenti successivi che non possono in alcun caso legittimare ex post precedenti atti amministrativi*» (Cons. Stato Sez. IV, 21-08-2012, n. 4583). Sia la dottrina sia la giurisprudenza ritengono quindi valido, in proposito, il principio del tempus regit actum, principio secondo cui gli atti compiuti sotto l'impero della legge precedente conservano la loro efficacia e non devono essere rinnovati. Invero la legittimità di questi ultimi deve essere valutata con riferimento alla situazione di fatto e di diritto esistente al momento della loro emanazione. La pubblica amministrazione, cioè, deve applicare la normativa vigente al momento in cui provvede e non può una nuova legge incidere su situazioni giuridiche ormai concluse (cfr. *ex plurimis* in giurisprudenza C.S. IV 24.11.1986, n. 751; C.G.A. 22.10.1984, n. 146; C.G.A. 4.2.1985, n. 16; C.S. VI 8.2.1983, n. 53).

L'applicabilità delle norme nell'ambito del procedimento amministrativo è pertanto regolata da tale principio, con la conseguenza che ogni atto o fase del procedimento trova disciplina nelle disposizioni di legge o di regolamento vigenti alla data in cui ha luogo ciascuna sequenza procedimentale.

La previsione dell'art. 20 L. 241/1990 – di generalizzazione dell'istituto del silenzio-assenso – costituisce pertanto espressione di un principio di semplificazione dell'azione amministrativa e attributivo di una garanzia di rapidità della stessa, con conseguente operatività e cogenza, giusto il meccanismo sopra individuato, per le Regioni nell'esercizio delle competenze legislative residuali a esse riconosciute dal nuovo art. 117 della Costituzione.

1.3. I casi concreti da affrontare nel regime transitorio

1.3.1. Richieste di autorizzazione edilizia ex art. 5, L.R. n. 37/85

La richiesta di autorizzazione si intende accolta ove, nel termine di sessanta giorni dalla presentazione, non venga emesso il relativo provvedimento di diniego (rif. art. 5 L.R. n.

37/1985 – oggi abrogato). I procedimenti non ancora conclusi e assentiti per il maturarsi dei sessanta giorni prima dell'entrata in vigore della L.R. n. 16/2016 (4 settembre 2016) devono essere conclusi in conformità alle previgenti leggi, atteso che il provvedimento tacito, sancito dall'art. 5 della L.R. n. 37/1985, si è definitivamente formato. L'interessato, a far data del formarsi del silenzio assenso, conservava un anno di tempo per comunicare l'inizio dei lavori altrimenti, nel caso in cui fosse decorso infruttuosamente tale periodo, l'autorizzazione assentita si intende decaduta. Relativamente ai procedimenti autorizzativi non ancora conclusi e non ancora non assentiti, in quanto presentati entro i sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della L.R. n. 16/2016, gli stessi non potevano che essere dichiarati improcedibili a causa della sopravvenuta normativa che ha abrogato tale regime procedurale. L'interessato, in tal caso, deve necessariamente presentare una segnalazione certificata di inizio attività e/o una CILA, in conformità alla nuova legge.

1.3.2. Richieste di concessione edilizia ex art. 36 della L.R. n. 71/1978

La previgente normativa (art. 36 della L.R. n. 71/1978 e art. 2 L.R. n. 17/1994) disciplinava il procedimento e il rilascio delle concessioni edilizie che godevano di un periodo di settantacinque giorni per la formazione del provvedimento tacitamente assentito. Le fattispecie di opere adesso assoggettate dalla L.R. n. 16/2016 al rilascio del permesso di costruire sono differenti da quelle previste con il precedente regime, poiché alcune delle opere sono state sottratte al regime del permesso e assoggettate a regimi procedurali più snelli (CILA, SCIA e DIA). Inoltre è variato il procedimento per il rilascio del permesso che, adesso, nel prevedere un periodo di novanta giorni (estensibile a centottanta giorni per progetti complessi) per la formazione del silenzio assenso (settantacinque per i permessi sostitutivi delle segnalazioni certificate di inizio attività), non prevede un'esplicita disciplina sulle modalità di inizio dei lavori dei permessi assentiti. Su tale aspetto occorre precisare che, in considerazione che il titolo è assentito per il decorrere dei novanta giorni dalla presentazione, l'inizio dei lavori può essere comunicato ai sensi dell'art. 20 (R) – *Procedimento per il rilascio del permesso di costruire* – del D.P.R. n. 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. n. 16 del 19 agosto 2016, entro un anno dal formarsi del silenzio assenso, nel caso in cui si rinunci all'attesa del rilascio del provvedimento richiesto.

Anche per tali fattispecie ritengo che debba operarsi in analogia con quanto sopra scritto per le autorizzazioni e i procedimenti non ancora conclusi e assentiti per il maturarsi dei settantacinque giorni prima dell'entrata in vigore della L.R. n. 16/2016 (4 settembre 2016) dovevano essere conclusi in conformità alle previgenti leggi, atteso che il provvedimento tacito, sancito dall'art. 2 della L.R. n. 17/1994, si era formato. L'interessato, dalla data del formarsi del silenzio-assenso, conservava un anno di tempo per iniziare i lavori presentando apposita comunicazione altrimenti, nel caso in cui decorresse infruttuosamente tale periodo, la concessione assentita decadrebbe per il mancato inizio dei lavori. Relativamente ai procedimenti non ancora conclusi e non ancora non assentiti, in quanto presentati entro settantacinque giorni dalla data di entrata in vigore della L.R. n. 16/2016, gli stessi potevano, comunque, essere conclusi con il rilascio del permesso di costruire, ai

sensi della sopravvenuta normativa, per i soli casi in cui le opere da realizzare risultavano comprese tra quelle previste anche dal nuovo regime procedurale.

1.3.3. Segnalazioni certificate di inizio attività e denuncia di inizio attività

Anche per le segnalazioni di inizio attività e per le denunce di inizio attività le fattispecie di opere assoggettate sono differenti da quelle previste con l'attuale regime, poiché alcune delle opere vengono sottratte al regime del permesso di costruire e assoggettate a quello della SCIA/DIA, mentre altre vengono derubricate ad attività edilizia libera e/o soggette a comunicazione (CIL e CILA). Permane l'obbligo, relativamente alle segnalazioni certificate e alle denunce di inizio attività alternative al permesso di costruire, di presentarle almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.

Per i casi relativi ai procedimenti di SCIA/DIA, per i quali non sia maturato alla data di entrata in vigore della nuova legge, il periodo previsto per l'effettivo inizio dei lavori dalla presentazione delle stesse, le segnalazioni e le denunce hanno perduto automaticamente efficacia, tranne per i casi in cui le opere da realizzare risultassero comprese tra quelle previste anche dal nuovo regime procedurale; in tali ultimi casi, al fine di rispettare il generale principio dettato dalle preleggi sulla "salvezza dei procedimenti amministrativi", le segnalazioni/denunce potevano essere fatte salve e i trenta giorni per l'effettivo inizio dei lavori dovevano essere computati, nella peggiore delle ipotesi, a partire dalla data di entrata in vigore della legge 16/2016.

Le SCIA semplici (art. 1, comma 3, lett. f) del D.lgs. n. 222/2016) quelle cioè immediatamente attuabili al momento della presentazione, protocollate prima dell'entrata in vigore della L.R. n. 16/2016, sono fatte salve e i relativi lavori devono essere conclusi entro tre anni dalla presentazione delle SCIA stesse.

1.3.4. Opere interne ex art. 9 L.R. n. 37/85

Le comunicazioni di opere interne presentate prima dell'entrata in vigore della L.R. n. 16/2016 sono fatte salve essendo l'inizio dei lavori contestuale alla presentazione della comunicazione. Dal momento dell'entrata in vigore della L.R. n. 16/2016 non possono più essere presentate tali comunicazioni, essendo un regime procedurale espressamente abrogato dalla stessa legge.

1.3.5. Opere interne ex art. 20 L.R. n. 4/03

Tale articolo di legge non è stato espressamente abrogato dall'art. 30 – Abrogazione di norme – della L.R. n. 16/2016, il quale testualmente recita: «1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogate le seguenti disposizioni: a) gli articoli 20, 36, 39, 40, 42 e 43 della L.R. 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche e integrazioni; b) gli articoli 4, 5, 6, 7 e 9 della L.R. 10 agosto 1985, n. 37 e successive modifiche ed integrazioni».

Alcuni esperti del settore sostengono che lo stesso art. 20 sia "implicitamente" abrogato,

poiché si tratta di un'estensione dell'art. 9 della L.R. n. 37/1985, dato che tratta la stessa materia e che richiama tale articolo nel corpo del dispositivo. Tra i motivi di riflessione vi è inoltre la circostanza che la L.R. n. 16/2016 non abbia espressamente fatti salvi gli effetti e l'applicazione dell'art. 20 e ciò lo si desume anche dalla circostanza che il T.U.E., di cui al D.P.R. n. 380/2001, all'art. 1 – *Ambito di applicazione* – dispone: «1. *Il presente testo unico contiene i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia*». Basterebbero tali argomentazioni per sostenere che l'art. 20 predetto possa essere ritenuto “implicitamente” abrogato ma, poiché la L.R. n. 16/2016 ha espressamente previsto gli articoli da abrogare e considerato che, tra questi, non è indicato l'art. 20, non si commette errore a considerare ancora vigente il procedimento di cui all'art. 20 della L.R. n. 4/2003.

D'altronde il legislatore regionale, dopo aver chiarito la vigenza dell'art. 20 con un'apposita circolare (la n. 1 del 2016), ha successivamente inserito l'art. 20 della L.R. n. 4/2003 tra gli interventi assoggettati a CILA, così come indicato nell'apposita modulistica unica, riportata nel presente testo.

La realizzazione di strutture precarie comporta il pagamento di euro 50,00 per mq di superficie coperta e, nel caso di strutture precarie ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37/1985, il pagamento di euro 25,00 per mq di superficie coperta. Da ciò se ne deduce, che il disposto di cui all'art. 9 della L.R. n. 37/1985 “vive” solo in applicazione della specifica normativa di cui al predetto art. 20 che, appunto, lo richiama.

Le comunicazioni presentate prima dell'entrata in vigore della L.R. n. 16/2016, anche se è ultroneo precisarlo, sono valide ed efficaci essendo, anche in questo caso, l'inizio dei lavori contestuale alla presentazione della comunicazione.

1.3.6. Accertamento di conformità ex art. 13 L. 47/85

Nella versione dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, nel testo recepito con modifiche dall'art. 14 della L.R. n. 16 del 19 agosto 2016, in presenza della documentazione e dei pareri previsti, sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro novanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende assentita. È di non poco conto, inoltre, l'eliminazione della doppia conformità urbanistica rimanendo sufficiente, ai sensi della nuova normativa, la sola conformità delle opere abusive al momento della presentazione della domanda. La previgente normativa, difatti, prevedeva invece la doppia conformità (al momento della realizzazione delle opere e al momento della presentazione della domanda) e il formarsi, trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della domanda, del silenzio rifiuto.

Poiché la materia ha ripercussioni di tipo penale, visto che l'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano stati esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria e che, inoltre, il rilascio in sanatoria del permesso di costruire estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti, la formulazione della norma regionale ha subito rilevato profili di illegittimità costituzionale considerato, peraltro, che alcune leggi regionali di analogo contenuto (in ultimo la legge della Regione

Toscana n. 4 del 31 gennaio 2012) sono state dichiarate dalla suprema Corte Costituzionale contrarie ai principi costituzionali (la Corte Costituzionale con Sentenza n. 101/2013 ha proceduto all'abrogazione delle norme della L.R. Toscana n. 4/2012, nella parte in cui annullava il presupposto della doppia conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001). In più risultava inconcepibile che la doppia conformità dovesse essere verificata per la realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2, del T.U.E. in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, visto che l'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 – Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità – al comma 4, dispone che: «*Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio*».

Era quindi un paradosso e anche un controsenso poter permettere di sanare interventi edilizi soggetti a permesso di costruire verificando la sola conformità dell'abuso al momento della presentazione della domanda (c.d. sanatoria giurisprudenziale) mentre, per interventi edilizi minori, si doveva verificare la doppia conformità ai sensi dell'art. 37 del T.U.E. (sia al momento della realizzazione delle opere che al momento della presentazione della domanda).

Per tale aspetto, ma anche per talune altre disposizioni, il Consiglio dei Ministri, con delibera n. 135 dell'1 ottobre 2016 ha impugnato alcuni articoli, ritenendo che all'interno delle norme fossero state inserite alcune disposizioni che esulavano dalla competenze legislative attribuite alla Regione Siciliana.

Sulla richiesta da parte del Governo si è definitivamente espressa la Corte Costituzionale con la nota sentenza n. 232 del 26.09.2017, con la quale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di alcuni articoli della legge della Regione Siciliana 10 agosto 2016, n. 16 recante «*Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*». In particolare sono stati dichiarati illegittimi:

- l'art. 3, comma 2, lettera f);
- l'art. 14, commi 1 e 3;
- l'art. 16, commi 1 e 3.

L'art. 3 della L.R. n. 16/2016, al comma 2, lettera f), disponeva che potevano essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo «*gli impianti ad energia rinnovabile di cui agli articoli 5 e 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, da realizzare al di fuori della zona territoriale omogenea A di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968, ivi compresi gli immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004. Negli immobili e nelle aree 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 la fascia esterna di influenza per*

una larghezza di 200 metri, i suddetti impianti possono essere realizzati solo a seguito di redazione della valutazione di incidenza e delle procedure di verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modifiche ed integrazioni». La Corte Costituzionale ha dichiarato illegittima la lettera f) in quanto «Deve, pertanto, dichiararsi l'illegittimità costituzionale dell'art. 3, comma 2, lettera f), nella parte in cui consente di realizzare, in assenza di titolo abilitativo, tutti gli interventi inerenti agli impianti ad energia rinnovabile di cui agli artt. 5 e 6 del D.lgs. n. 28 del 2011, senza fare salvo il previo espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA sul progetto preliminare, qualora prevista».

L'art. 14 della L.R. n. 16/2016, al comma 1, prevedeva che *«In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 10, comma 4, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, e 33, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotti dall'art. 1, nonché di cui all'art. 13, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda»*, mentre, al successivo comma 3, veniva precisato che *«In presenza della documentazione e dei pareri previsti, sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro novanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende assentita»*.

Entrambi i commi sono stati dichiarati illegittimi dalla Corte Costituzionale nella parte in cui, rispettivamente, prevedono che *«Il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda e non anche a quella vigente al momento della realizzazione dell'intervento»*, e nella parte in cui si pone *«un meccanismo di silenzio-assenso che discende dal mero decorso del termine di novanta giorni»* dalla presentazione dell'istanza al fine del rilascio del permesso in sanatoria.

L'art. 16 della L.R. n. 16/2016, al comma 1, prevedeva che *«Fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, nelle località sismiche, il richiedente può applicare le procedure previste dall'art. 32 della L.R. 19 maggio 2003, n.7»*; il successivo comma 3 precisava che *«Per lo snellimento delle procedure di denuncia dei progetti ad essi relativi, non sono assoggettati alla preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio del Genio Civile le opere minori ai fini della sicurezza per le costruzioni in zona sismica, gli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e le varianti in corso d'opera, riguardanti parti strutturali che non rivestono carattere sostanziale, in quanto definiti e ricompresi in un apposito elenco approvato con deliberazione della Giunta regionale. Il progetto di tali interventi, da redigere secondo le norme del decreto ministeriale del 14 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, è depositato al competente ufficio del Genio Civile prima del deposito presso il Comune del certificato di agibilità»*.

Entrambi i commi sono stati dichiarati illegittimi dalla Corte Costituzionale che ha precisato che «*Le disposizioni regionali impugnate là dove sottraggono alla autorizzazione scritta le opere minori, escludendo peraltro ogni forma di comunicazione dei relativi progetti, si pongono in contrasto con il principio fondamentale della previa autorizzazione scritta, contemplato dall'art. 94 del t.u. edilizia, in materia di protezione civile, e con i connessi principi di previa comunicazione dei relativi progetti. La Corte Costituzionale precisa, anche, che, con riguardo ad analoghe norme regionali, nessun rilievo riveste la circostanza che la norma regionale esenterebbe dalla previa autorizzazione sismica le sole opere "minori", rispetto alle quali sarebbe sufficiente l'autocertificazione del tecnico sul rispetto della disciplina di settore (sentenza n. 272 del 2016). Per un verso, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (alcuni dei quali possono anche presentare rilevante impatto edilizio) sono ricompresi nell'ampio e trasversale concetto di opera edilizia rilevante per la pubblica incolumità utilizzato dalla normativa statale (artt. 83 e 94 del t.u. edilizia) con riguardo alle zone dichiarate sismiche, e ricadono quindi nell'ambito di applicazione dello stesso art. 94. Per altro verso, l'autorizzazione preventiva costituisce "uno strumento tecnico idoneo ad assicurare un livello di protezione dell'incolumità pubblica indubbiamente più forte e capillare"».*

Ricordiamo che il comma 1 dell'art. 32 della L.R. del 19 maggio 2003, n. 7 disponeva che «*Al fine di snellire le procedure previste dalla legge 2 febbraio 1974, n. 64, ai sensi dell'art. 20 della legge 10 dicembre 1981, n. 741 non si rende necessaria l'autorizzazione all'inizio dei lavori prevista ai sensi dell'art. 18 della suddetta legge 2 febbraio 1974, n. 64*», e che, quindi, concedeva la possibilità di iniziare i lavori prima del rilascio dell'autorizzazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile con il risultato che, attualmente, per l'inizio dei lavori strutturali occorrerà attendere necessariamente il rilascio della citata autorizzazione.

Per ultimo ricordiamo come, invece, la Corte Costituzionale con la stessa sentenza ha deciso per la legittimità dell'art. 11, comma 4, precisando che la Regione Siciliana non ha varato alcun limite di costituzionalità e, pertanto, per la norma censurata dal Governo non è stata dichiarata alcuna eccezione di incostituzionalità.

Ricordiamo che l'art. 11 della L.R. n. 16/2016 dispone il recepimento con modifiche nella Regione Siciliana dell'art. 23 bis, recante «*Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori*».

Con l'art. 11, comma 4 della L.R. n. 16/2016 era disposto che «*All'interno delle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero negli immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ovvero su immobili ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette dalla normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, i comuni, di concerto con la Soprintendenza per i beni culturali e ambientali competente e con gli enti competenti per i parchi e le riserve naturali, possono individuare con propria deliberazione, da adottare entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, le aree nelle quali non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione*

comportanti modifiche della sagoma, o per varianti a permessi di costruire. L'individuazione di suddette aree può essere contenuta nella variante al vigente regolamento edilizio comunale di cui al punto 4) della lettera d) del comma 1 dell'art. 5. È fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004. Senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, decorso il suddetto termine di 180 giorni, la deliberazione di cui al primo periodo è adottata da un commissario nominato dalla Regione. Nelle restanti aree interne alle zone omogenee A, ovvero sugli immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004, ovvero su immobili ricadenti all'interno delle zone di controllo D di parchi e riserve naturali, ovvero in aree protette da norme nazionali o regionali quali pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non possono avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione. Nelle more dell'adozione della deliberazione di cui al primo periodo e comunque in sua assenza, per gli interventi di demolizione e ricostruzione comportanti modifiche della sagoma, o per varianti a permessi di costruire nelle predette aree, non trova applicazione la segnalazione certificata di inizio attività».

Tornando agli accertamenti di conformità, in base alle risultanze della decisione della Corte Costituzionale, in buona sintesi, i commi 1 e 3 dell'art. 14 della L.R. n. 16/2016 vanno letti nel seguente modo:

Art. 14 – Recepimento con modifiche dell'art. 36 *Accertamento di conformità* del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

«Comma 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 10, comma 4, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, e 33, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotti dall'art. 1, nonché di cui all'art. 13, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

Comma 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata».

In definitiva, considerato che l'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 è stato recepito con modifiche ed essendo state dichiarate incostituzionali le modifiche apportate dal legislatore regionale, l'articolo va letto nella stesura originaria e va considerato, quindi, recepito in toto e senza modifiche.

1.4. Le modifiche introdotte con i D.lgs. del 30 giugno 2016, n. 126 e 25 novembre 2016, n. 222

Con il D.lgs. n. 126/2016 viene introdotto il concetto di SCIA unica, nel senso che l'A.C. è



Acquistalo