



## COMUNE DI PALERMO

AREA TECNICA DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA E DELLE  
INFRASTRUTTURE

Staff del Capo Area

*U.O. Programmazione, monitoraggio, coordinamento processo di realizzazione opere  
pubbliche, social housing ed edilizia convenzionata.*

Via Ausonia n° 69 – 90146 Palermo

### Circolare n° 41 del 7 dicembre 2016



- AI Dirigente del SUE  
SEDE
- AI Dirigente dell'Ufficio Città Storica  
SEDE
- AI Dirigente dell'Ufficio Condoni edilizio  
SEDE
- All' UO Programmazione, monitoraggio,  
coordinamento processo di realizzazione  
opere pubbliche, social housing ed edilizia  
convenzionata  
SEDE
- E p.c. All' Assessore alla Riqualificazione Urbana  
e alle Infrastrutture  
SEDE
- AI Segretario Generale  
SEDE
- AI Capo Area Amministrativa della  
Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture  
SEDE
- AI Dirigente del S.U.A.P.  
SEDE
- AI Presidente dell'Ordine degli Architetti  
di Palermo  
[oapp.palermo@archiworldpec.it](mailto:oapp.palermo@archiworldpec.it)
- AI Presidente dell'Ordine degli Ingegneri  
di Palermo  
[ordine.palermo@ingpec.eu](mailto:ordine.palermo@ingpec.eu)

Al Presidente del Collegio dei Geometri di  
Palermo  
[collegio.palermo@geopec.it](mailto:collegio.palermo@geopec.it)

**Oggetto:** Semplificazione dei regimi amministrativi in materia edilizia\_

Il governo nazionale è recentemente tornato a modificare le norme sul procedimento amministrativo, soprattutto in campo edilizio, con l'obiettivo di conseguire in modo più efficace lo snellimento dell'attività amministrativa, a vantaggio di cittadini e imprese.

Con il D. Lgs. n. 222 del 25 novembre 2016, pubblicato sulla G.U.R.I. n. 277 del 26.11.2016, Supplemento ordinario n. 52, che entrerà in vigore a partire dall'11.12.2016, ha, tra l'altro, apportato numerose e significative modifiche al testo del D.P.R. n. 380/2001. Con riferimento alla materia edilizia, al fine di garantire omogeneità di regime giuridico in tutto il territorio nazionale, il decreto ha, in primo luogo, demandato al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro delegato per la semplificazione e la pubblica amministrazione, l'onere di adottare, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del decreto (11.12.2016), previa intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, un glossario unico, contenente l'elenco delle principali opere edilizie, l'individuazione della categoria di intervento a cui le stesse appartengono e del corrispondente regime giuridico a cui sono sottoposte.

Al decreto è allegata, per farne parte integrante, una tabella, nella quale sono indicate le principali attività commerciali (e assimilabili), edilizie e ambientali, per lo svolgimento delle quali a ciascuna è associato il regime amministrativo cui riferirsi.

Nella materia di competenza degli uffici in indirizzo le novità più significative introdotte dal decreto riguardano la riduzione dei titoli edilizi e la sostituzione del certificato di agibilità con la segnalazione certificata di agibilità ad iniziativa di parte; regioni, province e comuni, ciascuno nel rispetto delle proprie competenze, potranno stabilire criteri e modalità per effettuare, su una percentuale prefissata di segnalazioni, le verifiche della correttezza delle dichiarazioni rese.

Il decreto ha, infatti, abrogato la Comunicazione di Inizio Lavori, ampliando, conseguentemente, la tipologia di interventi che fanno parte della cosiddetta edilizia libera; la CILA (Comunicazione

inizio lavori asseverata) sostituirà la SCIA per l'esecuzione di tutti gli interventi non compresi nell'edilizia libera e nel permesso di costruire o SCIA, e la SCIA sostituirà la DIA alternativa al permesso di costruire.


In particolare, il decreto ha abrogato i commi 2, 4, 5 e 7 dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 (art. 3, comma 1 lett. b) punto 4), del D. Lgs. N. 222/2016), sopprimendo la CIL e la sua regolamentazione, ed ha introdotto, dopo l'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001, l'art. 6bis (art. 3, comma 1 lett. c)), attraverso il quale è stata definita la tipologia di interventi realizzabili mediante Comunicazione di inizio lavori asseverata. Il decreto ha, inoltre, ridenominato l'art. 22 (Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività) ed ha sostituito il comma 1 (art. 3, comma 1 lett. f) punti 1) e 2)), specificando gli interventi realizzabili mediante una segnalazione certificata di inizio attività che può essere definita 'leggera'. Sono stati, altresì, abrogati i commi 3 e 5 dell'art. 22 (art. 3, comma 1 lett. f) punto 4)), contenenti l'elenco degli interventi realizzabili mediante DIA e la relativa regolamentazione. Con la modifica della rubrica dell'art. 23 e con l'introduzione del comma 01 (art. 3, comma 1 lett. g) punti 1) e 2)) il decreto ha introdotto l'elenco degli interventi realizzabili mediante SCIA in luogo del permesso di costruire ed ha sostituito la DIA alternativa al permesso di costruire con una SCIA, che può essere definita 'pesante', da presentare 30 gg. prima dell'effettivo inizio dei lavori.

Tuttavia, come noto, la Regione Siciliana con L.r. n. 16/2016 ha recepito il testo unico dell'edilizia, in parte in modo statico e in parte in modo dinamico; pertanto, le superiori innovazioni troveranno nel nostro territorio parziale applicazione.

Avranno diretta applicazione le modifiche del DPR n. 380/2001 di seguito riportate:

1. **modifica all'art. 5 (art. 3 comma 1 lett. a);**
2. **modifica all'art. 20 (art. 3 comma 1 lett. d):** nell'ambito della definizione della documentazione da presentare a corredo dell'istanza del permesso di costruire, elimina la verifica del professionista incaricato con riferimento alla conformità alle norme igienico-sanitarie, nei casi in cui tale verifica non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, e introduce il comma 1 bis, con il quale attribuisce al Ministro della salute l'onere di emanare un decreto nel quale siano definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici;



- 
3. **modifica all'art. 23 (art. 3 comma 1 lett. g):** viene abolita la DIA in alternativa al permesso di costruire attraverso la ridenominazione della rubrica dell'articolo (sostituzione della 'Denuncia di inizio attività' con 'Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività') e la sostituzione in tutti i commi del termine 'denuncia' con 'segnalazione' e dell'espressione 'denuncia di inizio attività' con 'segnalazione certificata di inizio attività'. Sono inoltre individuati gli interventi per i quali è possibile ricorrere alla SCIA in alternativa al permesso di costruire (introduzione del comma 01, prima del comma 1);
  4. **modifica all'art. 24 e abrogazione dell'art. 25 (art. 3 comma 1 lett. i) e j):** viene ridefinita la materia dell'agibilità degli immobili eliminando il certificato di agibilità rilasciato dal comune, e la sua regolamentazione, e introducendo la segnalazione certificata di agibilità con cui l'istante dichiara la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, nonché la conformità dell'opera al progetto e la sua agibilità.
  5. **modifica all'art. 26 (art. 3 comma 1 lett. K);**
  6. **modifica agli artt. 31, 33, 34, 35, 36, 38, 40, 44, 46, 48 (art. 3 comma 1 lett. l), m), n), o), p), q), r), s), t), u), v))** consistente nella sostituzione delle parole 'all'art. 22 comma 3' con le parole 'all'art. 23 comma 01'; viene, sostanzialmente, modificato il rinvio alle fattispecie per le quali è possibile ricorrere alla SCIA (non più DIA) invece che a permesso di costruire;
  7. **modifica agli artt. 62, 67, 82 (art. 3 comma 1 lett. x), y), z)).**

Il mancato recepimento delle modifiche agli articoli 6 e 22 del D.P.R. n. 380/2001, comporta la vigenza dei commi 2, 3, 4 e 5 dell'art. 3 e dei commi 4 e 5 dell'art. 10 della l.r. n. 16/2016, con conseguente mancata abolizione, in Sicilia, della CIL, a discapito dell'attività edilizia libera, e dell'istituto della DIA per le fattispecie di cui alle lett. a), b), c), d), e) del comma 4 del predetto art. 10. Quest'ultima prescrizione, peraltro, contrasta con quella, operata dall'art. 3, comma 1 lett. g del D. Lgs. N. 222 del 25.11.2016 e recepita nel nostro ordinamento, che ha sostituito la DIA con la SCIA, in luogo del permesso di costruire; la DIA e la SCIA convivono, pertanto, in Sicilia quali regimi amministrativi di attività edilizie per lo più sovrapponibili.

Si riporta di seguito una tabella nella quale sono riportati i titoli edilizi che saranno vigenti a far data dal prossimo 11 dicembre, riferiti al quadro normativo nazionale e regionale.

Regime amministrativo	Disciplina normativa nazionale	Disciplina normativa in Sicilia
<p><b>Attività edilizia libera</b></p>	<p><b>D.P.R. n. 380/2001 art. 6 comma 1 lettere:</b></p> <p><b>a)</b> gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW; (lettera così modificata dall'art. 17, comma 1, lettera c), legge n. 164 del 2014)</p> <p><b>b)</b> gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;</p> <p><b>c)</b> le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;</p> <p><b>d)</b> i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;</p> <p><b>e)</b> le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;</p>	<p><b>L.r. n. 16/2016, art. 3 comma 1 lettere:</b></p> <p><b>a)</b> gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW (3);</p> <p><b>b)</b> gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche compresa la realizzazione di rampe o di ascensori esterni;</p> <p><b>c)</b> le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;</p> <p><b>d)</b> i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;</p> <p><b>e)</b> le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;</p> <p><b>f)</b> l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc;</p> <p><b>g)</b> le recinzioni di fondi rustici;</p>





	<p><b>D.P.R. n. 380/2001 art. 6 comma 2 lettere:</b></p> <p><b>b)</b> le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;</p> <p><b>c)</b> 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 interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;</p> <p><b>d)</b> i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444; (<i>lettera così modificata dall'art. 7, comma 3, d.lgs. n. 28 del 2011</i>);</p> <p><b>e)</b> le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;</p>	<p><b>h)</b> le strade poderali;</p> <p><b>i)</b> le opere di giardinaggio;</p> <p><b>l)</b> il risanamento e la sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;</p> <p><b>m)</b> le cisterne e le opere connesse interrate;</p> <p><b>n)</b> le opere di smaltimento delle acque piovane;</p> <p><b>o)</b> le opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole;</p> <p><b>p)</b> le opere di ricostruzione e ripristino di muri a secco e di nuova costruzione con altezza massima di m. 1.50;</p> <p><b>q)</b> le opere di manutenzione ordinaria degli impianti industriali di cui alla circolare Ministero dei Lavori Pubblici del 16 novembre 1977, n. 1918;</p> <p><b>r)</b> l'installazione di pergolati e pergotende a copertura di superfici esterne a servizio di immobili regolarmente assentiti o regolarizzati sulla base di titolo abilitativo in sanatoria;</p> <p><b>s)</b> la realizzazione di opere interrate di smaltimento reflui provenienti da immobili destinati a civile abitazione.</p>
<b>CIL</b>	-	<p><b>L.r. n. 16/2016, art. 3 comma 2 lettere:</b></p> <p><b>b)</b> le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili</p>

e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004. Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse;

**d)** le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;

**e)** 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 interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, bacini, pozzi di luce, nonché locali tombati;

**f)** 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;

**g)** le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;

**h)** gli impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;

**i)** l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione adibiti o destinati ad uso non abitativo, di modeste dimensioni, assemblati in precedenza, rimovibili, di uso precario e temporaneo non superiore a sei mesi;

**l)** la costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui al comma 1, lettera g);

**m)** la realizzazione di strade interpoderali;

**n)** la nuova realizzazione di opere murarie di recinzione con altezza massima di 1,70 metri;

**o)** la realizzazione di nuovi impianti tecnologici e relativi locali tecnici;

**p)** le cisterne e le opere interrato;

**q)** le opere di ricostruzione e ripristino di muri a secco e di nuova costruzione con altezza massima di 1,70 metri;



		<p>r) le opere di manutenzione ordinaria degli impianti industriali di cui alla circolare Ministero dei Lavori pubblici n. 1918/1977.</p>
<b>CILA</b>	<p>Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 (D.P.R. n. 380/2001 - ndr), sono realizzabili previa comunicazione (asseverata - ndr), anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.</p>	<p><b>L.r. n. 16/2016, art. 3 comma 2 lettere:</b></p> <p><b>a)</b> gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;</p> <p><b>c)</b> le modifiche interne di carattere edilizio dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, comprese quelle sulla superficie coperta, che non comportino un cambio di destinazione d'uso e non riguardino parti strutturali;</p>
<b>SCIA</b>	<p><b>D.P.R. n. 380/2001 art. 22 comma 1</b> (come modificato dal D.Lgs. n. 222/2016 art. 3 comma 1 lett. f) punto 2):</p> <p><b>a)</b> gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;</p> <p><b>b)</b> gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui</p>	<p><b>L.r. n. 16/2016, art. 10 commi:</b></p> <p><b>1.</b> Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 3 e 5 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.</p>



	<p>all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;</p> <p>c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c.»;</p>	<p>2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.</p> <p>3. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurino una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.</p>
<b>SCIA alternativa al permesso di</b>	<b>D.P.R. n. 380/2001 art. 23 comma 01</b> (come modificato dal D.Lgs. n. 222/2016 art. 3 comma	<b>D.P.R. n. 380/2001 art. 23 comma 01</b> (come modificato dal D.Lgs. n. 222/2016 art. 3 comma 1 lett. f)

<p><b>costruire</b></p>	<p>1 lett. f) punto 2):</p> <p><b>a)</b> gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);</p> <p><b>b)</b> 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 plano-volumetriche, 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; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;</p> <p><b>c)</b> gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.</p>	<p>punto 2):</p> <p><b>a)</b> gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);</p> <p><b>b)</b> 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 plano-volumetriche, 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; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;</p> <p><b>c)</b> gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.</p>
<p><b>DIA</b></p>	<p>-</p>	<p><b>L.r. n. 16/2016, art. 10 comma 4:</b> In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:</p>



**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

		<p>comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;</p> <p><b>d)</b> le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi di cui all'articolo 5, comma 1, lettera d);</p> <p><b>e)</b> 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.</p>
<p><b>Permesso di costruire</b></p>	<p><b>D.P.R. n. 380/2001 art. 10 comma 1</b></p> <p><b>a)</b> gli interventi di nuova costruzione;</p> <p><b>b)</b> gli interventi di ristrutturazione urbanistica;</p> <p><b>c)</b> 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 modificazioni.</p> <p>(lettera modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi così modificata dall'art. 30, comma 1, lettera c), legge n. 98 del 2013, poi dall'art. 17, comma 1, lettera</p>	<p><b>L.r. n. 16/2016, art. 5 comma 1:</b></p> <p><b>a)</b> gli interventi di nuova costruzione;</p> <p><b>b)</b> gli interventi di ristrutturazione urbanistica;</p> <p><b>c)</b> 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 modificazioni;</p> <p><b>d)</b> le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio, come di seguito definite:</p> <p>1) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle</p>

d), legge n. 164 del 2014)

pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati esistenti e regolarmente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge, fatta eccezione per le pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come integrato e modificato dall'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21, costituiscono opere di ristrutturazione edilizia;

2) il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di 2 metri, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa. Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici;

3) il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a 2,20 metri. Si definiscono pertinenze, locali accessori, interrati e seminterrati i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita agli stessi;

4) gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo

		<p>e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione. Per gli interventi da effettuare nelle zone territoriali omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero negli immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 anche nei centri storici se disciplinati dai piani regolatori comunali, ovvero su immobili ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali, o in aree protette da norme nazionali o regionali, e in assenza di piani attuativi, i comuni adottano, acquisito il parere della Soprintendenza per i beni culturali e ambientali, ovvero di concerto con gli enti territoriali competenti alla gestione di suddetti parchi e riserve naturali o aree protette, una variante al vigente regolamento edilizio comunale, entro il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Detta variante individua anche gli ambiti nei quali, per gli interventi ammessi dalla presente legge, non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività. E' fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004;</p> <p>5) il progetto di recupero ai fini abitativi segue le prescrizioni tecniche in materia edilizia, contenute nei regolamenti vigenti, nonché le norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, fatte salve le deroghe di cui ai punti precedenti;</p>
--	--	--



		6) le opere realizzate ai sensi del presente articolo comportano il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 7, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento al comune di una somma pari al 10 per cento del valore dei locali oggetto di recupero, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che risulta dalla perizia giurata allegata al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 10.
--	--	--

Il decreto legislativo in commento, nel testo riferito all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 recepito dinamicamente in Sicilia, prescrive, altresì, che la disciplina dei controlli da effettuare sulle segnalazioni certificate di agibilità sia attribuita a regioni, province e comuni, ciascuno per le proprie competenze; pertanto, fino all'emanazione di specifiche direttive o norme da parte dell'A.R.T.A. o del legislatore regionale, **si dispone che sulla segnalazione certificata di agibilità gli uffici operino controlli, comprensivi delle ispezioni delle opere realizzate, su un campione pari ad almeno il 10% delle segnalazioni presentate;** tale adempimento dovrà trovare indicazione anche nel piano anticorruzione in occasione della prossima modifica.

Inoltre, con riferimento all'abolizione della verifica dei requisiti igienico-sanitari degli immobili da parte dei professionisti incaricati (art. 3, comma 1 lett. d), che sarà operativa contestualmente al restante testo (11.12.2016), **si dispone che fino all'emanazione del decreto del Ministro della salute (90gg dal 11.12.2016), per le istanze di permesso di costruire, ovvero per la SCIA, sia acquisito il parere dell'ASP territorialmente competente.**

Delle superiori determinazioni dovrà essere data adeguata pubblicità nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito istituzionale del Comune.



La presente circolare è adottata nell'interesse dell'uniformità dell'azione amministrativa che sottende alla definizione dei procedimenti in capo agli uffici in indirizzo.

**Il Capo Area**  
(Arch. Mario Li Castri)



Si allegano:

1. Tabella degli Interventi edilizi associati ai relativi regimi amministrativi, ai sensi della normativa vigente in Sicilia;
2. Testo del D. Lgs. N. 222/2016, che entrerà in vigore il 11.12.2016.