



COMUNE DI PALERMO

AREA TECNICA DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA E DELLE INFRASTRUTTURE

Staff del Capo Area

Via Ausonia n° 69 – 90146 Palermo

Circolare n° 4 del 02 febbraio 2017

- Allo **Sportello Unico Edilizia**
Sede
- All' **Ufficio Città Storica**
Sede
- All' **Ufficio Condono Edilizio**
Sede
- Al sig. **U.O. Programmazione, Monitoraggio,
Coordinamento processo di Realizzazione Opere
Pubbliche, Social Housing ed Edilizia
Convenzionata**
- e, p.c. Al sig. **Sindaco**
Sede
- Al sig. **Assessore alla Riqualificazione Urbana e delle
Infrastrutture**
Sede
- Al sig. **Segretario Generale**
Sede
- Al sig. **Capo Area Amministrativa della Riqualificazione
Urbana e delle Infrastrutture**
Sede
- Al sig. **Capo Area della Pianificazione Urbana**
Sede
- All' **Avvocatura Comunale**
Sede
- All' **Dirigente del SUAP**
Sede
- Al sig. **Dirigente Generale del Dipartimento Regionale
dell'Urbanistica**
dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it
- Al sig. **Dirigente generale del Dipartimento Regionale dei
Beni Culturali**
Soprintendenza BB. CC. AA. Di Palermo
dipartimento.beni.culturali@certmail.regione.sicilia.it
sopripa@certmail.regione.sicilia.it
- Al sig. **Presidente dell'Ordine degli Architetti di Palermo**
oapp.palermo@archiworldpec.it

Al sig. **Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Palermo**
ordine.palermo@ingpec.eu

Al sig. **Presidente del Collegio dei Geometri di Palermo**
collegio.palermo@geopec.it

Al sig. **Presidente dell'ANCE**
ance.palermo@pec.ance.it

Al sig. **Presidente della Confartigianato**
info@confartigianatopalermo.it

Oggetto: Applicazione della L.R. n° 16_2016 – Note operative CILA

In considerazione del nuovo quadro normativo, venutosi a determinare con la L.R. 16/2016, ed al fine di poter consentire un'azione amministrativa improntata ai principi di efficacia, trasparenza e buona fede nei rapporti tra cittadino e Pubblica Amministrazione risulta opportuno esplicitare tutti gli aspetti procedurali e non della nuova normativa.

Pertanto si è ritenuto utile, per l'istruttoria dei progetti in genere, ma anche per una adeguata pubblicità verso i professionisti esterni, nonché per l'utenza in genere, di redigere, di concerto con gli Uffici di Città Storica e SUAP, la presente circolare, quale note operative ed esplicative, per gli interventi rientranti nella casistica della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

Alla presente seguiranno quindi quelle relative agli altri procedimenti edilizi quali CIL, Art.20 L.R. 04/2003, SCIA, DIA, Permessi di costruire, Permessi di Costruire in Sanatoria, Permessi di Costruire Convenzionati, Segnalazione Certificata di Agibilità.

QUADRO NORMATIVO

Riferimento Normativo

L.R. n°16/2016 art.3 comma 2 lettera a) integrato con l'art.3 comma 1 lettera B) del DPR 380/2001

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art.3 comma 1 lettera B) del DPR 380/2001 (*interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso; nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino parti strutturali.*

Elenco sintetico degli interventi rientranti nella casistica della CILA

- ✓ *Frazionamento*
- ✓ *Fusione*
- ✓ *Accorpamento*
- ✓ *Diversa distribuzione interna.* Le opere di demolizione e realizzazione di tramezzi sono soggette a CILA, in quanto afferenti alla manutenzione straordinaria. Tali opere comportano la modifica delle condizioni igienico-sanitarie interessando tra gli altri i rapporti di areo-illuminazione tra superficie di pavimento e superficie finestrate, nonché le superfici dei singoli ambienti in relazione alla specifica destinazione d'uso degli stessi. La conformità alle prescrizioni del R.E. vigente, va pertanto asseverata da un tecnico abilitato alla professione.
- ✓ *Realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici*
- ✓ *Interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare parti dell'immobile ad esclusione delle opere strutturali.*

Allegati obbligatori per la CILA

	CILA (opere da realizzare)		CILA tardiva (opere realizzate)		CILA tardiva (opere in corso d'opera)
1	Diritti di istruttoria (giusta Delibera di Giunta vigente)	1	Diritti di istruttoria (giusta Delibera di Giunta vigente)	1	Diritti di istruttoria (giusta Delibera di Giunta vigente)
2	Comunicazione	2	Comunicazione	2	Comunicazione
3	Relazione asseverata a firma di un tecnico abilitato alla Professione	3	Relazione asseverata a firma di un tecnico abilitato alla Professione	3	Relazione asseverata a firma di un tecnico abilitato alla Professione
4	Elaborati grafici (stato attuale e futuro)	4	Elaborati grafici (stato attuale e futuro)	4	Elaborati grafici (stato attuale e futuro)
			Copia dell'attestazione dell'avvenuto versamento della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.3 comma 5 della L.R. 16/2016, pari a € 1.000,00.	5	Copia dell'attestazione dell'avvenuto versamento della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.3 comma 5 della L.R. 16/2016, pari a due terzi di € 1.000,00, (€ 333,33)

N.B. la CILA tardiva (intervento in corso d'opera) è applicabile solo nei casi in cui è effettuata spontaneamente e l'intervento è in corso d'opera (art.3 comma 5 della L.R. 16/201)

NOTE OPERATIVE SULLE PROCEDURE

Verifica dell'Ufficio

L'esame delle CILA prevede due livelli di verifica.

- ✓ **Primo livello:** E' rivolta a tutte le CILA assunte al protocollo SUE e prevede l'accertamento

della corrispondenza fra la tipologia di intervento comunicata e la procedura adottata oltre la completezza degli allegati previsti per legge;

- ✓ **Secondo livello:** rivolta alla quota pari del 10% delle CILA depositate ogni mese agli uffici. La verifica prevede l'approfondimento di tutte le dichiarazioni rese dal tecnico professionista, delegato alla presentazione della CILA. Comunque tale verifica sarà effettuata non meno di 30 fascicoli mensili.

La scelta delle CILA soggette al secondo livello di verifica sarà effettuato tramite sorteggio del 10% delle comunicazioni introitate ogni mese dell'anno. In particolare il sorteggio sarà effettuato, con modalità random, dalla SISPI (società partecipata del Comune), che avrà cura di redigere l'elenco delle comunicazioni sorteggiate e di pubblicarlo sul portale del SUE. Alle ditte sorteggiate sarà trasmessa, attraverso il portale, comunicazione di avvio del procedimento.

Inizio lavori

La presentazione della CILA, corrisponde alla data di inizio lavori in quanto la suddetta comunicazione non è soggetta a nessun esito da parte degli uffici.

Durante i lavori

Se successivamente alla data di presentazione della comunicazione della CILA, la ditta ritiene necessario apportare delle modifiche ai lavori comunicati, prima di realizzare le suddette modifiche, necessita inoltrare una integrazione al fascicolo on-line sul portale, allegando nuovo grafico e relazione asseverata.

Fine Lavori

Per i casi di frazionamento, accorpamento, fusione e diversa distribuzione interna occorre produrre, comunicazione di fine lavori, sempre ed esclusivamente attraverso il portale di super@edi, oltre a prevedere la denuncia all'Agenzia delle Entrate (Catasto), della nuova configurazione dell'immobile. Va inoltre presentata Segnalazione Certificata di Agibilità, ai sensi del comma 2 punto c) dell'art.24 del T.U., se gli interventi hanno comportato modifiche alle condizioni di cui al comma 1 della stessa legge.

NOTE ESPLICATIVE - COMUNICAZIONI

(Comunicazioni per interventi di frazionamento e/o accorpamento di n. unità)

In caso di frazionamento e/o accorpamento di unità immobiliari, per opere da eseguire, la comunicazione può essere inoltrata dal proprietario o da uno di essi con delega e/o assenso degli altri.

In caso di regolarizzazione di un frazionamento già eseguito, la comunicazione tardiva potrà essere inoltrata dal titolare dell'immobile di sua proprietà, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00. Le altre unità derivate di proprietà aliena saranno pertanto soggette alla presentazione di comunicazione tardiva per opere già realizzate, con l'applicazione della sanzione di cui all'art.3 comma 5 della L.R. n°16/2016. Ove i proprietari delle unità derivate non provvedano alla loro regolarizzazione, l'ufficio procederà alle opportune verifiche, ed alla conseguente applicazione della

sanzione prevista, ovvero alla adozione delle procedure di legge consequenziali.

NOTE ESPLICATIVE - DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA

Si esplicita che, in caso di emissione da parte dell'ufficio di dichiarazione di inefficacia della C.I.L.A., in relazione alla motivazione espressa nella nota, l'utente è onerato di procedere secondo le seguenti le modalità di seguito descritte.

MOTIVI DI INEFFICACIA

- a) L'intervento comunicato non rientra tra le opere previste dall'art.3 comma 2 lettere a) e c) della L.R. n°16/2016.
- b) La comunicazione prodotta è carente della documentazione obbligatoria: ai sensi dell'art.3 comma 3 della L.R. n°16/2016 e della Delibera di Giunta n°173/2016.
- c) La comunicazione non è compilata nella sua interezza.
- d) Dall'esito dell'istruttoria è emersa una difformità tra stato di fatto rappresentato e le risultanze tecniche assentite ed in possesso dell'Amministrazione.
- e) La Comunicazione per opere realizzate è priva dell'attestazione di pagamento della sanzione di cui ex dell'art.3 comma 5 della L.R. n°16/2016.

PROCEDURE DA ADOTTARE IN RELAZIONE AI MOTIVI DI INEFFICACIA

Caso A

- ✓ Se per i lavori si richiede presentazione di SCIA, DIA o permesso di costruire, nel caso in cui gli stessi abbiano avuto inizio, va inoltrata istanza ex art. 36 DPR 380/2001 - Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria;
- ✓ Se per i lavori si richiede presentazione di SCIA, DIA o permesso di costruire, nel caso in cui gli stessi non abbiano avuto inizio, presentazione di SCIA, DIA ovvero di permesso di costruire. Nella Segnalazione/ Denuncia / Permesso di Costruire, va dimostrata, con apposita documentazione fotografica e relativa asseverazione del tecnico, la non esecuzione delle opere di cui alla precedente CILA;

Caso B e C

- ✓ Se i lavori rientrano tra le opere previste dall'art. 3 comma 2 lett. a) e c), nel caso non abbiano avuto inizio, va inoltrata nuova C.I.L.A., completa della documentazione mancante, ovvero dei dati precedentemente non inseriti, corredata di apposita documentazione fotografica ed asseverazione del tecnico comprovante la non esecuzione delle opere di cui alla comunicazione;
- ✓ Se i lavori descritti rientrano tra le opere previste dall'art. 3 comma 2 lett. a) e c) della L.R. n°16/2016, e abbiano avuto inizio essendo in corso di esecuzione, va inoltrata nuova C.I.L.A. con pagamento della sanzione di € 333,00, completa della documentazione mancante ovvero dei dati precedentemente non inseriti;
- ✓ Se i lavori descritti rientrano tra le opere previste dall'art. 3 comma 2 lett. a) e c) della L.R. n°16/2016, e risultano ultimati, va inoltrata nuova C.I.L.A. con pagamento della sanzione di € 1.000,00, completa della documentazione mancante, ovvero dei dati precedentemente non inseriti;

Caso D

- ✓ In relazione alle difformità riscontrate, la comunicazione deve essere preceduta dalla regolarizzazione delle opere eseguite attraverso la presentazione di una CILA tardiva, con pagamento della sanzione di € 1.000,00, ovvero di una istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, nel caso le stesse opere ricadano tra quelle eseguite in assenza di SCIA, DIA o permesso di costruire.

Caso E

- ✓ Se i lavori descritti rientrano tra le opere previste dall'art. 3 comma 2 lett. a) e c) della L.R. n°16/2016, va inoltrata attestato di pagamento della sanzione di € 1.000,00, attraverso il portale Super@edi;

Rimane salvo il potere di rigetto ordinario o di autotutela dell'Amministrazione nei casi diversi da quelli sopra richiamati.

Si precisa inoltre che, al fine di definire un'azione amministrativa improntata ai principi di efficacia e trasparenza, le comunicazioni dovranno essere inoltrate esclusivamente attraverso il portale Super@edi del comune di Palermo, giusta Delibera di Giunta n°173/2016.

Saranno pertanto dichiarate inefficaci le Comunicazioni inoltrate per posta ordinaria o via PEC.

NOTE OPERATIVE SULLE VERIFICHE PRELIMINARI DA PARTE DEL TECNICO INCARICATO

Per tutti gli interventi il Tecnico dovrà effettuare le seguenti verifiche:

- a) Legittimazione della titolarità dell'immobile da parte del delegante, verifica del titolo di proprietà; in caso di più soggetti proprietari o aventi titolo è necessaria la delega da parte di tutti i soggetti interessati;
- b) Verifica delle previsioni di Piano Urbanistico, ZTO e vincoli con verifica della compatibilità dell'intervento con le Norme Tecniche di Attuazione vigenti e il Regolamento Edilizio;
- c) Verifica della configurazione e consistenza dell'immobile a quella originaria e legittimata con provvedimento autorizzativo/concessorio. Nel caso in cui è riscontrata una diversa configurazione va inoltrata, prima della presentazione della Comunicazione per le opere da realizzare, una CILA tardiva ovvero, nel caso di opere realizzate in assenso di adeguato provvedimento un P.d.C. in Sanatoria. La presenza di verande o strutture precarie intese come da L.R. 04/2003 art.20 dovranno essere preliminarmente regolarizzate;

Per singola tipologia di intervento

✓ **Frazionamento**

Per tale tipologia di intervento è consigliato che il professionista preliminarmente alla presentazione della comunicazione esegua le seguenti verifiche:

- d) Se le opere di frazionamento prevedono interventi su parti strutturali non è consentito produrre la CILA in quanto l'intervento è ricondotto in SCIA ed è necessario acquisire preliminarmente il N.O. del Genio Civile, secondo le procedure in vigore, giusta nota del Dipartimento Regionale Tecnico prot 163728 del 02/09/2016.
- e) Il frazionamento deve prevedere, per ciascuna delle unità derivate, il mantenimento della

destinazione d'uso originaria.

- f) Nel caso di frazionamento di unità residenziale, le singole unità derivate devono avere una consistenza di superficie utile minima come dettate dal R.E. vigente, o dalle N.T.A del C.S. e delle schede Norme del Netto Storico, oltre a rispettare le norme igienico-sanitarie.

✓ **Fusione di unità immobiliari**

- a) Se le opere di fusione prevedono interventi su parti strutturali non è consentito produrre la CILA in quanto l'intervento è ricondotto in SCIA, con l'acquisizione preliminare del N.O. del Genio Civile o tramite la procedura del deposito.
- b) La fusione di unità immobiliare è consentita solo per quegli immobili avente la stessa destinazione d'uso (abitazioni/abitazioni, commerciale/commerciale, uffici/uffici etc.).
- c) La fusione può avvenire sia tra immobili contigui o sovrapposti, in tutto o in parte.

✓ **Accorpamento**

- a) Se le opere di accorpamento prevedono interventi su parti strutturali non è consentito produrre la CILA in quanto l'intervento è ricondotto in SCIA, con l'acquisizione preliminare del N.O. del Genio Civile o tramite la procedura del deposito.
- b) L'accorpamento di vani di unità immobiliare è consentita solo per immobili avente la stessa destinazione d'uso (abitazioni/abitazioni, commerciale/commerciale, uffici/uffici etc.). L'accorpamento di vani tra di immobili con destinazioni d'uso diverse, può avvenire con il cambio della destinazione d'uso della unità o delle unità tramite SCIA e sempreché la destinazione d'uso prevista sia compatibile con la ZTO di PRG in cui ricade l'immobile.
- c) L'accorpamento può avvenire sia tra immobili contigui o sovrapposti, in tutto o in parte, a prescindere dall'unità edilizia di appartenenza.
- g) L'accorpamento di vani deve assicurare che l'immobile al quale viene detratto il vano abbia una consistenza di superficie utile minima come da R.E. vigente, oltre a rispettare le norme igienico-sanitarie.

✓ **Diversa distribuzione interna di unità immobiliari.**

Le opere interne che determinano una diversa distribuzione interna degli locali di un immobile, mediante la demolizione e realizzazione di tramezzi sono soggetti a CILA, in quanto afferenti alla manutenzione straordinaria. Tali opere comportano la modifica delle condizioni igienico-sanitari, rapporti di areo-illuminazione tra superficie di pavimento e superficie finestrate nonché le superfici dei singoli ambienti le quali devono corrispondere a quelle dettate dal R.E. vigente.

Pertanto la sua verifica va asseverata da un tecnico abilitato alla professione.

Il Capo Area

(Arch. Mario Di Castri)

