

Segnalare l'inizio dei lavori per interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività edilizia (SCIA)

La segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) abilita a iniziare i lavori di ristrutturazione edilizia non soggetti a permesso di costruire, di manutenzione straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo che coinvolgono le strutture degli edifici (Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, art. 22).

La SCIA può essere presentata anche nei seguenti casi:

- in variante al permesso di costruire
- in alternativa al permesso di costruire.

SCIA in variante al permesso di costruire

Per gli interventi realizzati tramite permesso di costruire, l'interessato può presentare la SCIA per varianti che:

- non incidano sugli indici urbanistici e sulle volumetrie
- non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia
- non alterino la sagoma dell'edificio se è sottoposto a vincolo
- non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Per l'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia e per l'agibilità le SCIA sono parte integrante del permesso di costruire oggetto dell'intervento principale e possono essere presentate sino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

La SCIA in variante al permesso di costruire ha l'obiettivo di raccogliere tutte le varianti in corso d'opera sopra descritte, senza interrompere i lavori previsti dal procedimento originario.

SCIA in alternativa al permesso di costruire

La SCIA può essere utilizzata in alternativa al permesso di costruire, presentandola almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori per:

interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modifiche del volume o dei prospetti, che cambiano la destinazione d'uso di immobili in zona omogenea A, o gli interventi che cambiano la sagoma di fabbricati sottoposti a vincolo

gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica quando derivano da piani attuativi con precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive

gli interventi di nuova costruzione in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali con precise disposizioni plano-volumetriche.

SCIA per interventi in corso di esecuzione o già ultimati

È possibile presentare la segnalazione per lavori in corso di esecuzione, o per la sanatoria di interventi già realizzati, se questi sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della presentazione della richiesta, sia al momento della realizzazione (Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, art. 37, com. 4 e 5). La sanatoria comporta il pagamento di una sanzione compresa tra 5.164,00 € e 516,00 €, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia delle entrate. Quando la segnalazione è presentata spontaneamente, per un intervento in corso di esecuzione, la sanzione è pari a 516,00 €.

Comunicare l'inizio dei lavori per interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)

Per l'esecuzione di interventi non riguardanti le parti strutturali che non rientrano nell'attività edilizia libera e che non sono soggetti a permesso di costruire o a segnalazione certificata di attività l'interessato deve presentare comunicazione di inizio lavori asseverata senza dover attendere il rilascio di un titolo abilitativo (Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, art. 6-bis).

Acquisizione delle autorizzazioni preliminari all'intervento edilizio Congiuntamente alla presentazione della pratica l'interessato può chiedere allo sportello unico di acquisire tutte le autorizzazioni preliminari necessarie all'intervento edilizio (Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, art. 23-bis).

In questo caso è possibile dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi (Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, art. 23-bis).

Sanzione per mancata comunicazione La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta una sanzione pecuniaria di 1.000,00 €.

L'importo della sanzione è ridotto di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Chiedere il rilascio del permesso di costruire (PDC) Il permesso di costruire è l'atto necessario per eseguire i seguenti interventi (Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, art. 10, let. c):

- nuova costruzione
- ristrutturazione urbanistica
- ristrutturazione edilizia cosiddetta pesante, cioè per quegli interventi che

trasformano l'organismo edilizio e che modificano il volume complessivo dell'edificio o dei prospetti, o anche per i cambi di destinazione d'uso in zona omogenea A dello strumento urbanistico e ancora, per le opere che cambiano la sagoma di immobili

vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto legislativo 22/01/2004, n. 42)

- cambi di destinazione d'uso per creare luoghi di culto e centri sociali, anche quando non sono previste opere edilizie nonché interventi edilizi per la realizzazione o l'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo

- interventi in deroga agli strumenti urbanistici per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico deliberati dal Consiglio comunale (Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, art. 14, com. 1)

- ristrutturazioni edilizie anche in aree industriali dismesse e in deroga alla destinazione d'uso, quando il Consiglio comunale ne ha riconosciuto l'interesse pubblico (Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, art. 14, com. 1-bis).

Permesso di costruire in sanatoria.

È possibile richiedere il permesso in sanatoria per gli interventi già realizzati, se sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della presentazione della richiesta, sia al momento della realizzazione (Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, art. 36, com. 1).

In questo caso il rilascio del permesso è subordinato al pagamento di una oblazione pari al doppio del contributo di costruzione o, in caso di gratuità dell'intervento, in misura pari a quella prevista Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, art. 16.

Chiedere il rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica

Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della Parte III del Decreto legislativo 22/01/2004, n. 42 il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati deve presentare domanda per accertare la compatibilità paesaggistica se sono stati realizzati lavori (Decreto legislativo 22/01/2004, n. 42, art. 167 e 181):

- in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non hanno causato la creazione di superfici utili o volumi oppure un aumento di quelli legittimamente realizzati
- che hanno previsto l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica
- comunque configurabili come interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, art. 3).

Se la compatibilità paesaggistica è accertata, il trasgressore deve pagare una sanzione pari alla somma del maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito grazie alla trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato dopo una perizia di stima.

Se la compatibilità paesaggistica non è accertata, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese.

Ai sensi della Legge regionale 11/03/2005, n. 12, art. 80, sono attribuite alla Provincia le funzioni amministrative in materia di:

- attività estrattiva di cava
- recupero e smaltimento rifiuti
- strade di interesse provinciale
- interventi da realizzarsi nelle aree di demanio lacuale
- linee elettriche a tensione superiore a quindicimila e fino a 150 volt
- opere relative alla produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili di cui alla Legge regionale 12/12/2003, n. 26, art. 28, com. 1, let. e-bis
- opere relative alla derivazione di acque superficiali e sotterranee di cui alla Legge regionale 12/12/2003, n. 26, art. 43
- opere idrauliche realizzate dalla Provincia
- interventi di trasformazione del bosco
- opere di competenza dei Comuni "non idonei".

Edilizia libera: niente autorizzazione ma detrazione garantita

La lista delle opere

Nel Glossario edilizia libera, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 7 aprile 2018, sono elencate in dettaglio 58 tipologie di opere che possono essere realizzate in totale autonomia, ossia per le quali non occorre presentare la CILA né pagare oneri al Comune.

Per quel che riguarda l'interno degli appartamenti, la lista ricomprende tutte le modifiche che non alterano in maniera significativa lo stato dell'immobile e che, di conseguenza, non richiedono la necessità di variazioni catastali una volta portate a termine.

Accanto al rifacimento degli intonaci e degli infissi, all'installazione di inferriate, parapetti e grondaie, modifiche al tetto e alla pavimentazione esterna rientrano anche la realizzazione di rampe, montascale e ascensori purché all'interno degli edifici e senza interventi sulle parti strutturali. Nessuna comunicazione al Comune neppure per i pannelli solari a patto che siano realizzati su immobili al di fuori dei centri storici.

Niente autorizzazione ma detrazione garantita

Il fatto che questa lunga lista di lavori non richieda la presentazione della CILA, come chiarito dall'Agenzia delle entrate già con la circolare 31/2019, e ribadito via via in tutte le circolari dedicate alla compilazione del modello 730, non ha però conseguenze in merito alla possibilità di detrarre gli interventi liberalizzati, che rientrano comunque nella lista delle opere agevolabili.

Secondo l'Agenzia, infatti le modifiche introdotte "non hanno riguardato le definizioni degli interventi edilizi contenute nell'art. 3 del medesimo D.P.R n. 380 del 2001, cui fa rinvio il citato articolo 16-bis del TUIR e, dunque, tali modifiche non esplicano effetti ai fini delle detrazioni previste dalla citata disposizione" (pag. 335, circolare 7/2021).

E ancora "nel caso in cui la normativa edilizia applicabile non preveda alcun titolo abilitativo per la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio agevolati dalla normativa fiscale, è necessaria un'autocertificazione nella quale occorrerà indicare: la data di inizio dei lavori e l'attestazione che gli interventi di ristrutturazione edilizia effettuati rientrano tra quelli agevolabili, pur se non occorre alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente".

Raffronto tra le opere contenute nel Glossario e la lista degli interventi classificati come "manutenzione ordinaria" ma detraibili, secondo l'elenco di contenuto nella circolare 7/2021 (da pag. 317 a pag. 335).

GLOSSARIO

Circolare AdE 7/2021

Pavimentazione esterna e interna	Nuova pavimentazione esterna o sostituzione della preesistente modificando la superficie e i materiali
Intonaco interno e esterno	Intonaci e tinteggiatura esterna con modifiche a materiali e/o colori
Elemento decorativo delle facciate (es. marcapiani, modanature, corniciature, lesene)	Rifacimento, anche parziale, modificando materiali e/o colori (o anche solo i colori)
Opera di lattoneria (es. grondaie, tubi, pluviali) e impianto di scarico	Nuova installazione o sostituzione con modifiche della situazione preesistente
Rivestimento interno e esterno	Intonaci e tinteggiatura esterna con modifiche a materiali e/o colori
Serramento e infisso interno e esterno	Nuova installazione o sostituzione con altri aventi sagoma, materiali o colori diversi
Inferriata/Altri sistemi anti intrusione	Sostituzione con innovazioni rispetto alla situazione preesistente. Nuova installazione con o senza opere esterne
Elemento di rifinitura delle scale	Nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra di caratteri (pendenza, posizione, dimensioni materiali e colori) diversi dai preesistenti
Scala retrattile e di arredo	NO
Parapetto e ringhiera	Rifacimento o sostituzione con altri aventi caratteri diversi da quelli preesistenti
Manto di copertura	Sostituzione dell'intera copertura. Sostituzione tegole con altre di materiale e/o forma diverse da quelle preesistenti. Rifacimento lastrico solare
Controsoffitto non strutturale	Innovazioni rispetto alla struttura preesistente o nuova costruzione
Controsoffitto strutturale	Innovazioni rispetto alla struttura preesistente o nuova costruzione
Comignolo o terminale a tetto di impianti di estrazione fumi	Canna fumaria e/o altre opere interne o esterne per riscaldamento o ventilazione

GLOSSARIO

Circolare AdE 7/2021

Rete fognaria e rete dei sottoservizi	Nuova costruzione o rifacimento con dimensioni e/o percorso diversi da quello preesistente, con opere interne o esterne (dal limite della proprietà fino alla fognatura pubblica)
Impianto elettrico	Sostituzione dell'impianto o integrazione per messa a norma
Impianto per la distribuzione e l'utilizzazione di gas	Interventi per la messa a norma e diretti a prevenire gli infortuni
Impianto igienico e idro-sanitario	Sostituzione o riparazione con innovazioni rispetto al preesistente
Impianto di illuminazione esterno	NO
Impianto di protezione antincendio	NO
Impianto di climatizzazione	Opere finalizzate al risparmio energetico, realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette
Antenna/parabola e altri sistemi di ricezione e trasmissione	Opere finalizzate alla cablatura degli edifici solo se per tutte le unità immobiliari
Punto di ricarica per veicoli elettrici	Detraibile solo se abbinata a Superbonus
Pompa di calore	Opere finalizzate al risparmio energetico, realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette
Ascensore e impianti di sollevamento verticale	Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche