



**Comune di Modena**  
Settore Trasformazione Urbana e Qualità Edilizia

Modena, 15/05/2012

Protocollo generale n. 55383/2012  
DO-CG/do-cg

**A tutto il personale del Settore  
Trasformazione Urbana e qualità  
edilizia  
Agli Ordini e Collegi professionali  
LORO SEDI**

**OGGETTO: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) - INTEGRAZIONE A  
NOTA INFORMATIVA DEL 21/06/2011 PROT. 77078/2011.**

*Gentili colleghi, Gentili professionisti,*

chiarisco ed integro la precedente nota informativa prot. 77078/2011 del 21/06/2011, che confermo pienamente.

Gli interventi edilizi, che il soggetto richiedente, in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo professionale, intende realizzare, possono usufruire della gratuità del contributo di concessione, ai sensi dell'art. 30 della L.R.31/2002, purchè il soggetto avente titolo stipuli una convenzione per la costituzione di un vincolo di destinazione d'uso decennale sull'immobile oggetto di intervento, ai sensi dell'art. 32 L.R.31/2002. Questa convenzione è un atto da stipulare di norma davanti al Segretario Comunale o, su richiesta espressa del privato, presso il notaio di fiducia e da registrare e trascrivere.

Siamo pertanto in un ambito che richiede la predisposizione di atti contrattuali tra il Comune e i privati, per cui non sussistono in questi casi i requisiti e i presupposti di cui all'art. 19 della L.241/1990 e s.m. per la presentazione della SCIA, né si tratta di attività sostituibili con autocertificazioni del privato.

Di conseguenza, in questi casi, analogamente a quanto già previsto quando sia necessaria la stipula degli atti per l'acquisizione dei parcheggi pubblici e relative aree di sedime, non è ammissibile la SCIA, ma il titolo abilitativo pertinente è il permesso di costruire.

Le SCIA che erroneamente sono state presentate al nostro settore, verranno trasformate d'ufficio in richieste di permesso di costruire e, nell'ambito del relativo procedimento, verrà gestita la predisposizione della convenzione per la costituzione del vincolo di destinazione d'uso decennale di cui sopra, pregiudiziale al rilascio del permesso di costruire gratuito.

La presente vale come disposizione di servizio.

Per comodità, allego la precedente nota informativa n.77078/2011 del 21/06/2011.

Cordiali saluti.

***Il Dirigente Responsabile del Settore  
f.to arch. Marco Stancari***

ALLEGATI: come da testo

Originale della presente comunicazione è posto agli atti del settore scrivente



**Comune di Modena**  
Settore Trasformazione Urbana e Qualità Edilizia

Modena, 21/06/2011

Protocollo generale n. 77078/2011  
CG-DO/cg-do

**A tutto il personale del Settore  
Trasformazione Urbana e qualità  
edilizia  
Agli Ordini e Collegi professionali  
LORO SEDI**

**OGGETTO: GESTIONE DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) -  
PRIME MODALITA' OPERATIVE - NOTA INFORMATIVA.**

*Gentili professionisti,*

faccio seguito alla mia precedente nota informativa del 20/05/2011 prot. 62607/2011 per precisare alcuni aspetti applicativi della SCIA, a seguito dell'entrata in vigore del D.L.70/2011.

**INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI A SCIA:**

Di massima, gli interventi che fino al 13/05/2011 erano assoggettati a denuncia di inizio attività (DIA), dal 14/05/2011 richiedono la SCIA, sempre che sussistano i requisiti e i presupposti previsti dall'art. 19 L.241/1990 come modificato dal D.L.70/2011.

Dalla data di presentazione, la SCIA è già titolo efficace e le verifiche tecniche vengono effettuate successivamente.

Qualora la SCIA presentata riguardi un intervento edilizio rientrante, invece, nel permesso di costruire, o nella comunicazione di inizio lavori semplice o asseverata (CIL), quando possibile, verrà effettuata d'ufficio la conversione in richiesta di permesso o in CIL, dandone comunicazione agli interessati.

**VERIFICHE TECNICHE ED ATTI E PROVVEDIMENTI DA ASSUMERE :**

In questa prima fase applicativa e fino alla conversione in legge del decreto e all'intervento legislativo della Regione, verranno effettuate le necessarie verifiche tecnico-amministrative sulle SCIA presentate con le consuete modalità in essere, nei termini fissati dal decreto legge (cioè 30 gg. dalla presentazione della SCIA).

Qualora le SCIA risultino presentate in assenza dei presupposti e requisiti di cui all'art. 19 L. n. 241/1990 e s.m., saranno presi i seguenti provvedimenti:

**Provvedimento di conformazione alle norme**, là dove l'intervento oggetto della SCIA è conformabile; si tratta di una diffida, con la quale è possibile, ad esempio chiedere la regolarizzazione di documenti mancanti e necessari a rendere completa la pratica, o la modifica del progetto per rendere l'intervento conforme alle norme. In questa diffida, viene fissato un termine per la conformazione, che varia da caso in caso, ma che, in ogni modo, non è inferiore a 30 giorni dalla data in cui il destinatario riceve la diffida. Detta diffida

contiene anche l'avvertenza che, in caso di mancata conformazione, verrà notificata l'ordinanza di divieto di prosecuzione dei lavori con l'ordine di rimessa in pristino.

**Ordinanza che vieta di proseguire i lavori ed ordina (entro 90 gg) la rimozione degli effetti dannosi** e cioè la rimozione di quanto eventualmente realizzato sul posto, riportando l'immobile nella situazione di stato di fatto legittimo. Questa ordinanza viene notificata qualora, dalla verifica tecnica, la SCIA non risulti conforme alle norme di legge e di regolamento e non sia possibile nessuna conformazione. Detta ordinanza, con la quale la SCIA viene anche annullata ed archiviata, viene comunicata altresì al Corpo di Polizia Municipale per le verifiche di ottemperanza.

Preciso che l'art. 19, comma 6, L.241/1990 e s.m. contiene l'espresso obbligo per il Comune di dare comunicazione di asseverazioni ed autocertificazioni allegate alla SCIA, rese dal privato e dal progettista, non rispondenti al vero.

### **SCIA CHE RICHIEDONO IL REPERIMENTO DI PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO:**

Se l'intervento edilizio oggetto di SCIA richiede la realizzazione di parcheggi da cedere poi al Comune, oppure di parcheggi che rimangono di proprietà privata, ma sui quali deve essere costituito un diritto di servitù, poiché siamo in un ambito negoziale che richiede la predisposizione di atti contrattuali tra Comune e privati, non sussistono i requisiti e i presupposti di cui all'art. 19 L.241/1990, né si tratta di attività sostituibile con autocertificazioni del privato.

Di conseguenza, in questo caso, non è ammissibile la SCIA.

Stante l'eliminazione della DIA dal panorama giuridico, il titolo abilitativo pertinente è un permesso di costruire. In virtù del principio di conservazione degli atti amministrativi, la SCIA erroneamente presentata verrà pertanto trasformata d'ufficio in richiesta di permesso di costruire e sarà avviato il relativo procedimento.

Lo stesso dicasi per i casi in cui sia ammissibile, ma non prescritta, la monetizzazione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 24.4 del Testo coordinato delle Norme di PSC POC RUE, in quanto si tratta di attività che comporta un apprezzamento discrezionale del Comune.

Solo nei casi in cui è prescritta la monetizzazione dei parcheggi, è possibile ricorrere alla SCIA.

### **SCIA PER LE QUALI E' NECESSARIO ACQUISIRE UN PARERE DELLA C.Q.:**

I casi per i quali è obbligatorio acquisire il parere della CQ, sono disciplinati dall'art. 30.2 del RUE e sono i seguenti:

- pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio di provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico (art. 30.2, comma 1, RUE);
- pareri sugli aspetti inerenti la qualità urbana e architettonica, gli aspetti formali (compositivi ed estetici) e il loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale, riguardanti i casi dettagliati all'art. 30,2, comma 21, RUE, a cui rimando.

---

<sup>1</sup> Art. 30.2, comma 2: il parere della C.Q. occorre nei seguenti casi:

- a) strumenti di pianificazione urbanistica (PSC-POC-RUE-PUA) e relative varianti;
- b) progetti di opere pubbliche quando rientrino tra gli interventi di cui al precedente comma e alle lettere seguenti del presente comma;
- c) interventi di nuova costruzione di edifici, nonché di ampliamento significativo, sotto il profilo della qualità urbana, architettonica e paesistico ambientale, di edifici esistenti;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al successivo art.31.9, comma 2 lettera d);
- e) interventi sistematici di recupero di immobili sottoposti a vincolo di riqualificazione e ricomposizione tipologica e di ripristino tipologico;

Poiché si tratta di un parere con margini di apprezzamento discrezionale, il parere della C.Q. non è asseverabile dal privato e si può affermare che la SCIA presentata in assenza di esso sia priva dei requisiti e presupposti di legge, cui l'art. 19 Legge 241/1990, modificato dal D.L.70/2011, la subordina.

Se l'intervento edilizio con SCIA, quindi, richiede un parere della C.Q., richiesto nei casi previsti dall'art. 3 L.R.31/2002 e dal RUE, la SCIA non viene ritirata, se prima non è stato acquisito il parere della Commissione.

In questo caso, il privato può chiedere un appuntamento ad un istruttore tecnico comunale, per concordare gli elaborati necessari da produrre per il parere della C.Q.

Solo dopo aver acquisito il parere obbligatorio di legge della C.Q. e se questo sarà favorevole, potrà essere presentata la SCIA.

### **SCIA DI VARIANTE, SCIA TARDIVE, SCIA IN SANATORIA:**

Per i casi che prima richiedevano la DIA di variante, la DIA tardiva e la DIA in sanatoria, dal 14/05/2011 vengono presentate rispettivamente una SCIA di variante, una SCIA tardiva o un SCIA in sanatoria. Per ora, fino ad eventuali future pronunce regionali, si mantiene la procedura in uso.

### **RAPPORTI TRA SCIA E AUTORIZZAZIONI E DEPOSITI AI FINI SISMICI:**

Al momento della presentazione, la SCIA dovrà essere accompagnata dal deposito del progetto strutturale, o dall'indicazione degli estremi dell'autorizzazione sismica rilasciata, o dalla documentazione di cui all'allegato C della deliberazione della Giunta Regionale n. 687/2011, nel caso di interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità.

### **CONSULENZA SU APPUNTAMENTO:**

In questa prima fase di applicazione e gestione della SCIA, la Direzione di settore ritiene necessario incentivare un sistema di appuntamenti pregiudiziale alla presentazione delle SCIA stesse, non solo per fornire consulenza, ma anche per avere un confronto con i professionisti privati, dai quali sollecito consigli e proposte operative, in modo da arrivare ad elaborare un sistema di controlli adeguato, una volta che il decreto legge sia stato convertito in legge.

Resta ferma l'opportunità, per i privati che richiedono un giudizio formalizzato di ammissibilità o meno dell'intervento, di presentare una richiesta di valutazione preventiva, ai sensi dell'art.16 L.R.31/2002.

Certo della collaborazione di tutti, vi auguro buon lavoro.

***Il Dirigente Responsabile del Settore  
f.to ing. Giovanni Villanti***

*Originale della presente comunicazione è posto agli atti del settore scrivente.*

---

f) interventi che comportino variante essenziale, significativa sotto il profilo della qualità urbana, architettonica e paesistico ambientale, a permesso di costruire rilasciato;

g) interventi di incremento dell'efficienza energetica, di cui all'art. 22.5, comma 2, della presenti norme;

h) valutazioni preventive relative agli interventi di cui al presente comma e al precedente.