**Informazioni sulla S.C.I.A. – La Segnalazione Certificata di Inizio Attività**

**Che cos’è la SCIA**

La **SCIA** – Segnalazione Certificata di Inizio Attività - è la dichiarazione che consente di iniziare, modificare o cessare un’attività produttiva (artigianale, commerciale, industriale), senza dover più attendere i tempi e l’esecuzione di verifiche e controlli preliminari da parte degli enti competenti.

La SCIA, nella rinnovata formulazione [dell’art. 19 della legge 241/90](http://fareimpresa.comune.milano.it/joomla/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=697&Itemid=259), produce infatti effetti immediati.

In base al nuovo regime, la dichiarazione dell’imprenditore sostituisce quelle autorizzazioni, licenze o domande di iscrizioni non sottoposte a valutazioni discrezionali o al rispetto di norme di programmazione e pianificazione, così come di vincoli ambientali, paesaggistici, culturali, ecc. Ricorrendo tali presupposti, alle imprese sarà sufficiente presentare il relativo modello SCIA, correttamente compilato e completo in ogni sua parte per avviare la propria attività.

Per consentire lo svolgimento dei controlli successivi da parte degli uffici ed organi di controllo a ciò preposti, la pratica deve essere corredata delle prescritte autocertificazioni circa il possesso dei requisiti morali e professionali (quando richiesti per lo svolgimento di determinate attività) e all’occorrenza, devono anche essere allegati gli elaborati tecnici e planimetrici.

E’ importante sottolineare che ogni Amministrazione Pubblica destinataria di una SCIA dovrà accertare, entro 60 giorni dal ricevimento, il possesso e la veridicità dei requisiti dichiarati, adottando, in caso negativo, i dovuti provvedimenti per vietare la prosecuzione dell'attività e sanzionare, se necessario, l’imprenditore che si fosse reso responsabile delle dichiarazioni mendaci.

Tecnicamente, la SCIA da trasmettere al SUAP del Comune di Milano, **esclusivamente con modalità telematica certificata,** è un’autocertificazione (dichiarazione sostitutiva di certificazione e/o atto di notorietà) che deve essere compilata utilizzando gli schemi della [**modulistica unificata**](http://fareimpresa.comune.milano.it/joomla/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=87&Itemid=259), appositamente predisposti dalla Regione Lombardia (D.D.G. n. 2481 del 18.03.2011 pubblicato sul B.u.r.l. n. 12 del 22.03.2011).

Con la recente emissione dei nuovi modelli, la procedura della SCIA si applica alle più svariate tipologie di attività economica, dal comparto commerciale, a quello artigianale fino alle attività turistico-ricettive, alberghiere ed extralberghiere.

A seconda dei casi, la SCIA deve essere presentata utilizzando:

· il **Modello A** se si tratta di inizio, ampliamento, trasferimento, modifiche strutturali dell’attività (sede, aspetti merceologici, locali-impianti, ciclo produttivo, altre variazioni);

· il **Modello B** se si tratta di subingresso o di cambio di ragione sociale senza modifiche strutturali dell’attività, sospensione, ripresa, cessazione dell’attività e modifica dei soggetti titolari dei requisiti professionali;

· ai **Modelli A e B** vanno allegate le **Schede aggiuntive 1/2/3/4/5/6** (a seconda delle diverse tipologie di attività).

**Occorre compilare modelli SCIA distinti per ogni tipologia di attività economica attivata e/o modificata.**

**Quando occorre presentarla**: la SCIA deve essere presentata prima dell’inizio (o della modifica, sospensione, ripresa, cessazione) dell’attività; l’avvenuta presentazione – in modo corretto e completo – costituisce titolo necessario per intraprendere l’esercizio dell’attività e/o modificarla.

**Quando non serve**: non sono tenuti a presentare la SCIA i piccoli laboratori artigianali che impiegano fino a 3 addetti adibiti a prestazioni che:

· non producano, con impianti o macchine, emissioni in atmosfera ai sensi del [Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152](http://fareimpresa.comune.milano.it/joomla/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=38&Itemid=259);

· non abbiano scarichi idrici di tipo produttivo;

· non producano rifiuti speciali pericolosi;

· non abbiano un significativo impatto rumoroso con l’ambiente.

A titolo esemplificativo, possono rientrare in questi casi l’elettricista, il riparatore TV, il calzolaio, il sarto e assimilabili.  
  
Sono in ogni caso assoggettati all’obbligo di presentazione della SCIA i soggetti interessati per le attività che, pur con meno di 3 dipendenti, siano:

· industrie insalubri quali officine per lavorazione di metalli, falegnamerie, tipografie, friggitorie, lavanderie a secco (vedi elenchi delle attività riportati nel [Decreto Ministero della Sanità 5 settembre 1994](http://fareimpresa.comune.milano.it/joomla/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=12&Itemid=259)) precedentemente soggette a NOE - nulla osta esercizio;

· attività quali autolavaggio, autofficina, elettrauto, stoccaggio e trasporto rifiuti (vedi [Deliberazione Giunta Comunale 24 febbraio 1998, n. 1185.020](http://fareimpresa.comune.milano.it/joomla/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=26&Itemid=259) ) precedentemente soggette a NOE - nulla osta esercizio;

· attività di deposito/movimentazione merci e automezzi diversi dai depositi (vedi punto 6 dell’allegato 3C della [Deliberazione Giunta Regionale 14 maggio 1999, n. 6/43036](http://fareimpresa.comune.milano.it/joomla/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=444&Itemid=259));

· deposito mezzi adibiti al trasporto collettivo passeggeri.

**Come e a chi, deve essere presentata**:

In base alle nuove regole stabilite dal D.P.R. n. 160 del 07 settembre 2010, una pratica **SCIA** - composta dalla vigente modulistica regionale e dai relativi allegati - **deve essere presentata esclusivamente in modalità telematica**, e quindi **non può più essere presentata in forma cartacea allo sportello Suap (neanche in caso di invio per posta o per fax).**

Le pratiche presentate seguendo le previgenti modalità tradizionali **saranno considerate irricevibili e inefficaci e pertanto non produrranno alcun effetto giuridico.**

Diversi sono i canali che potrete utilizzare affinché una pratica SCIA possa essere considerata “inviata telematicamente”:

**LA MODALITA’ ASSISTITA TRAMITE UN INTERMEDIARIO DI FIDUCIA:**

- ricorrendo alla propria **Associazione di Categoria;**

- ricorrendo al proprio **Professionista;**

**che potranno utilizzare i seguenti strumenti**

1. **la procedura guidata di trasmissione della SCIA presente sul nostro Portale comunale <<Fare Impresa a Milano>>,** riservata alle Associazioni di Categoria, Ordini professionali e raggruppamenti di professionisti che hanno sottoscritto l’apposito Protocollo di intesa con il SUAP comunale (informazioni consultando il link [partner territoriali](http://62.149.189.142/joomla/index.php?option=com_content&view=article&id=86&Itemid=242) in fase di progressiva implementazione);
2. **la procedura telematica** messa a punto dal sistema camerale delle Camere di Commercio italiane, denominato **ComUnica Starweb** (informazioni consultando il sito internet della Camera di Commercio di Milano all’indirizzo [www.mi.camcom.it](http://www.mi.camcom.it/));

Nel caso intendiate farvi assistere da un intermediario, cui conferire apposita procura (quindi avendo privilegiato le opzioni 1.o 2. di cui sopra) dovrete recarvi presso l’Associazione di Categoria/il Professionista di vostra fiducia e seguire le istruzioni che vi verranno fornite,

**oppure, in subordine**

**AUTONOMAMENTE** :

**3. tramite Posta Elettronica Certificata, nella c.d. modalità <<PEC to PEC>>.**

Attenzione! Per utilizzare questa modalità nella veste autonoma di cittadino/imprenditore dovrete necessariamente dotarvi dei seguenti due dispositivi informatici:

- **casella di posta PEC** (acquistabile sul mercato presso vari gestori);

- **smart-card e similari di firma digitale forte** (anche in questo caso sarà possibile acquistare sul mercato tali dispositivi).

Se intendete provvedere autonomamente, ricordiamo che oltre ad aver acquisito la PEC e la firma digitale cui si è fatto cenno, dovrete consultare attentamente le schede informative presenti sul nostro Portale Fare Impresa, scaricare la modulistica occorrente per la tipologia di attività che volete iniziare e/o modificare, compilarla, farne una scansione, firmarla digitalmente e trasmetterla alla casella PEC indicata sul Portale [scia.comunemilano@pec.it](mailto:scia.comunemilano@pec.it) che è stata **attivata unicamente per la ricezione delle pratiche SCIA.**

Ovviamente, agli intermediari non è vietato ricorrere all’utilizzo del canale di trasmissione **<<PEC to PEC>> per conto dei propri clienti.**

Le operazioni da compiere sono le stesse appena descritte, ma va ricordato che, oltre all’assistenza da prestare all’impresa nelle fasi di compilazione e successiva presentazione telematica della pratica SCIA è prevista - in aggiunta agli altri specifici allegati - la trasmissione dell’apposita [procura](http://fareimpresa.comune.milano.it/joomla/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=82&Itemid=259) conferita dall’impresa cliente.

Vi ricordiamo inoltre che la **Regione Lombardia ha messo a punto una procedura telematica di compilazione guidata di una pratica SCIA, da effettuarsi sulla propria piattaforma informatica M.U.T.A.** (informazioni consultando l’indirizzo: [www.muta.servizirl.it](http://www.muta.servizirl.it/)). La pratica SCIA dopo essere stata “confezionata” sul sistema della Regione, dovrà poi essere trasmessa dalla casella PEC dell’utente, oppure dell’intermediario, alla specifica casella PEC del SUAP denominata [scia.comunemilano@pec.it](mailto:scia.comunemilano@pec.it).

**Risposte telematiche del SUAP:**

Con l’avvenuto inoltro telematico della pratica SCIA, l’utente riceve:

**1. IMMEDIATAMENTE**

**una ricevuta di avvenuta consegna,** che viene inviata automaticamente dal sistema di posta elettronica certificata;

**2. DOPO L’ISTRUTTORIA FORMALE**

**una ricevuta di pratica protocollata e firmata digitalmente dal responsabile del procedimento** **o dal responsabile del SUAP** che riporta i seguenti dati: ufficio ricevente, informazioni anagrafiche dell’impresa che invia l’istanza, oggetto della comunicazione, estremi del dichiarante, elenco dei contenuti informatici allegati, estremi del responsabile del procedimento, estremi di protocollazione.

**E’ IMPORTANTE SOTTOLINEARE CHE in attesa della ricevuta di pratica protocollata di cui al punto 2, E’ VALIDA, ai fini della decorrenza dei termini di legge per l’avvio dell’attività, ai sensi dell’art. 5, commi 4 e 6 del D.P.R. n. 160/2010, la ricevuta di avvenuta consegna di cui al punto 1.**

**Attività produttive sottoposte a presentazione della pratica in regime di SCIA:**

· commercio al dettaglio in sede fissa;

· commercio al dettaglio svolto tramite forme speciali (quali internet, corrispondenza, ecc.);

· attività ricettive in genere;

· attività artigianali in genere, compresi i laboratori di produzione, di trasformazione e/o confezionamento con/senza attività di vendita diretta al consumatore finale;

· attività di acconciatore, estetista, esecutore di tatuaggi o piercing;

· attività di agriturismo;

· commercio all’ingrosso settore alimentare;

· trasporto di prodotti alimentari;

· commercio di prodotti agricoli e zootecnici, mangimi, prodotti di origine minerale e chimico industriali destinati all’alimentazione animale;

· commercio di additivi e premiscele destinate all’alimentazione animale;

· stabilimenti industriali;

· attività artigianali rientranti tra quelle di cui al Decreto Ministero della Sanità 5 settembre 1994 e/o di cui alla Deliberazione Giunta Comunale 24 febbraio 1998, n. 1185.020;

· vendita e somministrazione temporanea in aree private, da svolgere in occasione di eventi, iniziative;

· somministrazione di alimenti e bevande tramite mense, ristorazione collettiva nell’ambito di case di riposo, ospedali, scuole, caserme, comunità religiose;

· somministrazione di alimenti e bevande nell’ambito di altre attività quali sale giochi, sale scommesse autorizzate ai sensi del TULPS (Testo unico leggi di pubblica sicurezza);

· somministrazione di alimenti e bevande nell’ambito di musei, teatri, sale da concerti;

· somministrazione di alimenti e bevande al domicilio del consumatore;

· somministrazione di alimenti e bevande nell’ambito di altre attività quali sale da ballo, locali notturni, stabilimenti balneari, impianti sportivi;

· sub ingresso in esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande;

· variazione della superficie degli esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande;

· sospensione/riapertura/cessazione degli esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande;

· modifica dei soggetti titolari dei requisiti professionali;

· modifica dei locali o degli impianti;

· modifica degli aspetti merceologici;

· modifica del ciclo produttivo

A partire dal 1° Ottobre 2011, in attuazione delle previsioni normative di cui al D.P.R. n. 160/2010, il SUAP del Comune di Milano ha **esteso gradualmente la forma di trasmissione telematica** obbligatoria anche ad altri procedimenti, tra quelli ancora sottoposti al regime autorizzativo.

A scadenze periodiche, verranno adottate disposizioni organizzative, di cui verrà dato ampio risalto informativo sul Portale <Fare Impresa>, finalizzate a conseguire la progressiva dematerializzazione dei procedimenti che verranno di volta in volta individuati.

**Con decorrenza dal 1° Ottobre 2011**, pertanto, non possono più essere presentate in modalità cartacea le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività concernenti la vendita di Cose Usate e/o Antiche aventi valore artistico (già conosciute come cd. “prese d’atto ex art. 126 del T.u.l.p.s.”); le informazioni di dettaglio sulle nuove modalità di presentazione sono reperibili consultando la specifica scheda informativa dedicata al procedimento.  
  
**Con decorrenza dal 7 novembre 2011**, non possono più essere presentate in modalità cartacea le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività concernenti l'installazione apparecchi/congegni per gioco lecito (artt.86 comma 3 e 110 TULPS);le informazioni di dettaglio sulle nuove modalità di presentazione sono reperibili consultando la specifica scheda informativa dedicata al procedimento.

Fino all’adozione di nuove disposizioni organizzative **possono** **essere ancora presentate, con modulistica cartacea**, presso i diversi Sportelli di riferimento del Settore, le pratiche inerenti:

* l’idoneità igienico-sanitaria dei locali di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in occasione dell’avvio/trasloco dell’attività, da dichiarare tramite modulistica SCIA;
* la denominazione degli esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande;
* l’idoneità igienico-sanitaria delle medie e grandi strutture di vendita in occasione dell’avvio/trasloco dell’attività, da dichiarare tramite modulistica SCIA;
* l’idoneità igienico-sanitaria riferita alle attrezzature e strutture di esercizio degli operatori commerciali su aree pubbliche, da dichiarare tramite modulistica SCIA;
* circoli privati;
* sale giochi;
* vidimazione dei registri per la vendita di cose usate.

In generale, sulla trasmissione telematica delle SCIA, si ricorda che:

- **una SCIA non correttamente compilata o incompleta è irricevibile e quindi inefficace al fine di iniziare e/o modificare un’attività economica/produttiva;**

- la compilazione dei campi nei Modelli e l’aggiunta degli allegati occorrenti devono quindi fornire le informazioni e gli elementi necessari a descrivere compiutamente l’attività che si vuole attivare e/o modificare;

- al momento della loro presentazione telematica, le SCIA vengono sottoposte al solo controllo formale, volto ad individuare le eventuali informazioni e/o allegati indispensabili mancanti;

- in caso di verifica negativa a causa della trasmissione di una pratica SCIA incompleta, il SUAP indirizzerà la conseguente comunicazione di irricevibilità alla casella PEC espressamente indicata dall’impresa, indicando i motivi di incompletezza che rendono inefficace la pratica presentata e impongono di ripresentarla, impedendo al contempo di dare avvio a quanto oggetto di dichiarazione;

- le SCIA complete e correttamente presentate al SUAP del Comune di Milano vengono trasmesse agli enti di controllo (ad esempio ASL, ARPA e Provincia) per le verifiche di rispettiva competenza. In tal modo, l’intervento dei suddetti enti si sposta da un’azione di verifica preventiva su attività e strutture non ancora avviate (come avveniva in passato, ad esempio con il rilascio finale dell’autorizzazione sanitaria) ad una verifica successiva, su aziende e imprese che si trovano già in esercizio in ragione del fatto che è avvenuta la presentazione di una SCIA ricevibile e quindi efficace;

- le responsabilità legali connesse al rilascio di autocertificazioni e dichiarazioni sostitutive rimangono a carico del dichiarante. Pertanto è estremamente importante compilare la SCIA in maniera non solo completa e corretta, ma anche nella consapevolezza del fatto che le dichiarazioni mendaci comportano la denuncia all’autorità giudiziaria, con possibili conseguenze penali a carico dello stesso dichiarante;

- lo svolgimento dell’attività in maniera difforme da quanto dichiarato comporta l’adozione di provvedimenti sanzionatori (sanzioni pecuniarie e, nei casi più gravi, la chiusura dell’attività).

**Per la richiesta di ulteriori informazioni si prega di utilizzare la casella istituzionale** [APRO.SUAP@COMUNE.MILANO.IT](mailto:APRO.SUAP@COMUNE.MILANO.IT), **oppure rivolgersi ai relativi Settori/Servizi di competenza:**

[**Settore Attività Commerciali e SUAP e suoi Servizi competenti**](http://fareimpresa.comune.milano.it/joomla/index.php?option=com_content&view=article&id=139&Itemid=78)in relazione a:

* commercio al dettaglio in sede fissa e somministrazione riservata ai soci in circoli privati;
* commercio al dettaglio svolto tramite forme speciali (internet, corrispondenza, a domicilio, spacci interni ad aziende, ecc.);
* somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
* attività artigianali in genere, compresi i laboratori di produzione, di trasformazione e/o confezionamento con/senza attività di vendita diretta al consumatore finale;
* attività di acconciatore, estetista, esecutore di tatuaggi o piercing;
* attività di autorimessa, noleggio senza conducente, agenzie d’affari, ecc..

[**Settore Attuazione Politiche Ambientali – Ufficio Servizi Ambientali**](http://www.comune.milano.it/portale/wps/portal/CDM?WCM_GLOBAL_CONTEXT=/wps/wcm/connect/ContentLibrary/ho%20bisogno%20di/ho%20bisogno%20di/SCIA&categId=com.ibm.workplace.wcm.api.WCM_Category/IT_CAT_Bisogni_02_09/59ae5480446e018db955bbd36d110d8a/PUBLISHED&categ=IT_CAT_Bisogni_02_09&type=content)– Piazza Duomo, n. 21

in relazione a:

* stabilimenti industriali;
* attività artigianali rientranti tra quelle di cui al D.M. Sanità 5 settembre 1994 e/o di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale 24 febbraio 1998, n. 1185.020.

- Per gli insediamenti ubicati nelle vie dalla **A** alla **L** – contattare i numeri 02.884.54320 – 67690 – 67692;

- per gli insediamenti ubicati nelle vie dalla **M** alla **Z** – contattare i numeri 02.884.54324 – 64554.

[**Accedi alle schede informative relative alle attività**](http://fareimpresa.comune.milano.it/joomla/index.php?option=com_content&view=article&id=174&Itemid=250)

# ****COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - C.I.L.A.****

#### **CHE COSA E' LA CILA?**

La **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata** è una pratica amministrativa che, nel mondo dell'edilizia, rappresenta a partire dal 22 maggio 2010 con la [**Legge di conversione n. 73/2010**](http://www.professioneimmobili.it/Legge%2073-2010.pdf), uno degli strumenti urbanistici più rilevanti.

Nasce, sotto diverso nome, con la legge n.47/85 che, all'art.26 "opere interne", obbligava chiunque intendesse compiere opere interne a fabbricati che non fossero in difformità degli strumenti urbanistici vigenti una "relazione a firma di un professionista abilitato (es. un Ingegnere,un Architetto o un Geometra iscritto al relativo albo professionale) [...] che asseveri le opere da compiersi [...]".

Oggi la C.I.L.A. è uno strumento estremamente potente, che serve alla Pubblica Amministrazione (in larga parte, gli uffici Tecnici dei Comuni) per compiere il ruolo di Vigilanza sull'attività edilizia che si svolge sul proprio territorio. Con una C.I.L.A. oggi si può ristrutturare il proprio appartamento, si possono effettuare opere di manutenzione ordinaria o straordinaria sul proprio immobile.

La C.I.L.A. è regolamentata, oggi, nel Testo Unico dell'Edilizia, racchiuso nel [**D.P.R. 380/2001**](http://www.professioneimmobili.it/DPR_380-2001_testo_unico_edilizia.pdf) che, all'art. 6 ne descrive il potere e i limiti.

[>> Vedi esempio](http://www.professioneimmobili.it/Facsimile_CIL.pdf)

#### **QUALI SONO LE OPERE SOGGETTE A C.I.L.A.?**

La legge [**Legge di conversione n. 73/2010**](http://www.professioneimmobili.it/Legge%2073-2010.pdf) specifica che con la C.I.L.A. si possono fare le opere non riconducibili ad attività edilizia libera, a D.I.A. o al Permesso di costruire (art. 10 D.P.R. 380/2001).

È pertanto richiesta la C.I.L. per opere di [manutenzione straordinaria](http://www.professioneimmobili.it/manutenzione_straordinaria.htm), (così come definiti dall'art.6 del [**D.P.R. 380/2001**](http://www.professioneimmobili.it/DPR_380-2001_testo_unico_edilizia.pdf)).

Nessuna autorizzazione è prevista per gli interventi di [manutenzione ordinaria](http://www.professioneimmobili.it/manutenzione_ordinaria.htm), per i quali è prevista una semplice comunicazione da parte del proprietario dell'unità abitativa al Comune.

#### **COSA SUCCEDE SE NON SI PRESENTA LA C.I.L.A.?**

Si entra nell'illecito e si diventa perseguibili a norma di legge in tre modi:

* + 1. eseguendo opere senza richiedere la C.I.L.A. per le quali sarebbe richiesta.
    2. eseguendo operazioni edilizie per cui servirebbe una C.I.L.A. o autorizzazione diversa dalla C.I.L.A. (esempio D.I.A. o Permesso di costruire)
    3. eseguendo opere difformi da come sono state presentate nella C.I.L.A..

La punizione è proporzionata al danno che si arreca (vedasi il D.P.R. 380/2001 - Testo Unico).

Una volta eseguite abusivamente le opere, si può presentare una Dichiarazione di Conformità (art.36 del T.U.) che, a firma di un Tecnico iscritto al relativo Albo, attesta che sono state fatte delle opere conformi agli strumenti urbanistici però senza richiedere il relativo permesso. Viene allora richiesta una ammenda, non inferiore a 1.000 €. e non superiore a 10.000 €.

Le opere devono essere conformi non solo alla situazione legislativa esistente al momento in cui sono state eseguite, ma devono rispettare anche le leggi approvate nel frattempo.

#### **A CHI SI PRESENTA LA C.I.L.A. E CHI LA PREPARA?**

Si presenta all'Ufficio Tecnico del Comune (ogni Comune ne deve avere uno) a firma di un Tecnico Abilitato alla progettazione (Ingegnere, Architetto, Geometra o Perito) e deve contenere un progetto grafico rappresentante lo stato di fatto e la situazione futura, una relazione tecnica in cui si descrivono nel dettaglio le opere da compiersi e i riferimenti normativi, nazionali e locali, che interessano il provvedimento e la certificazione del fatto che il progettista si assume la responsabilità che le opere siano in conformità degli strumenti urbanistici vigenti al tempo dei lavori. In questo modo, la Pubblica Amministrazione scarica la responsabilità della correttezza delle operazioni sul Tecnico Abilitato, che, in tal senso, prende le difese dell'Amministrazione stessa e delle sue leggi. Pertanto la Parcella Professionale richiesta dal tecnico è adeguata alle responsabilità che si assume. Una volta presentata, la C.I.L.A. si ritiene operativa immediatamente (fa fede la data di protocollo dell'Ufficio Tecnico) e si possono effettuare le opere edilizie.

ALLEGATI OBBLIGATORI ALLA C.I.L.A.

* Domanda a firma del Proprietario o avente Ruolo
* Relazione tecnica dettagliata, a firma del progettista
* Elaborati progettuali ante e post operam, a firma del progettista
* Comunicazione Impresa esecutrice e [DURC](http://www.professioneimmobili.it/durc.htm)

In caso di dubbi puoi consultare il nostro [**Prontuario dei Lavori in Edilizia**](http://www.professioneimmobili.it/prontuario_lavori_edilizi_new.php) per determinare la tipologia dei lavori che dovrai effettuare.

# ****Manutenzione Straordinaria****

Sono interventi di manutenzione straordinaria **le opere che sono necessarie per mantenere in buono stato l'intero edificio** e, quindi, sono quelle che servono a sostituire o modificare parti anche strutturali dell'edificio **o quelle necessarie a realizzare dei nuovi impianti**, totalmente diversi da quelli esistenti.

In sintesi:

− sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso;

− realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie;

− realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici;

− realizzazione di chiusure o aperture porte interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;

− rifacimento di scale e rampe;

− realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;

− sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;

− sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;

− realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;

− interventi finalizzati al risparmio energetico.

Rientrano nella manutenzione straordinaria anche le **opere di consolidamento statico** (p.e. se un edificio sta crollando a causa di un elemento strutturale logorato o sottodimensionato bisogna sostituirlo o rinforzarlo, oppure sono opere di consolidamento statico anche le catene utilizzate per migliorare la resistenza dell'edificio al terremoto), il rifacimento integrale dei servizi igienici e degli impianti relativi e la modifica integrale dell'impianto idrico, dell'impianto elettrico,dell'impianto sanitario.

Non sono interventi di manutenzione straordinaria quelli che alterano la sagoma, la forma, il volume o la superficie complessiva dell'edificio e la relativa destinazione d'uso (p.e. la realizzazione di una veranda per coprire un terrazzo modifica la sagoma, la forma, il volume e cambia la destinazione d'uso del terrazzo da non abitativo ad abitativo e, pertanto, non è manutenzione straordinaria, ma ristrutturazione edilizia. La redistribuzione della casa mediante la demolizione di tramezzi e la modifica delle stanze non altera né la sagoma, né la forma, né il volume e neppure la destinazione d'uso, ed è, quindi, manutenzione straordinaria).

# ****Manutenzione Ordinaria****

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l’impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti (piano del colore).

**Caratteristica della manutenzione ordinaria e' il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente**.

Sono considerati quali opere di manutenzione ordinaria:

**A) FINITURE ESTERNE**

Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture esterne degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:

− ripristino della tinteggiatura, degli intonaci e dei rivestimenti delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti;

− pulitura delle facciate;

− riparazione e sostituzione degli infissi, dei serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle serrande e delle vetrine (o porte d’ingresso) dei negozi (eventualmente anche utilizzando materiali diversi), senza alterarne le caratteristiche quali sagoma, colori, disegno e dimensioni delle parti apribili e trasparenti;

− ricorsa e sostituzione parziale del manto di copertura e dell’orditura secondaria del tetto, senza alcuna modifica della sagoma, della pendenza e delle caratteristiche della copertura;

− riparazione e sostituzione delle grondaie, dei pluviali e dei comignoli, anche con materiali diversi;

− riparazione dei balconi, delle terrazze e relative ringhiere o parapetti;

− installazione di grate, limitatamente al vano finestra.

− applicazione delle tende da sole e delle zanzariere;

− rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi;

− riparazione delle recinzioni.

**B) FINITURE INTERNE**

Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture interne degli edifici, tra queste:

− riparazione e rifacimento delle pavimentazioni;

− riparazione e rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti e delle tinteggiature;

− riparazione e rifacimento degli infissi e dei serramenti, anche con l’inserimento di doppio vetro.

**C) OPERE MURARIE INTERNE**

Opere di rinnovamento e di sostituzione delle partiture interne, tra queste:

− apertura e chiusura di vani porta, su muri non portanti all’interno della stessa unità immobiliare;

− piccole opere murarie come la creazione di nicchie o di muretti all’interno della stessa unità immobiliare;

− spostamento o realizzazione di arredi fissi nel rispetto dei rapporti di cui sopra.

**D) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI**

Opere di riparazione e di sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari e riparazioni dell’impianto.

**E) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI**

Opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti alle normali esigenze di esercizio.

**F) ULTERIORI OPERE IN EDIFICI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI COMMERCIALI E AGRICOLI**

Opere di riparazione, di sostituzione e di adeguamento degli impianti e delle relative reti, purché tali interventi non comportino modifiche dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici, realizzazione di nuova superficie lorda di calpestio.

− Opere di modesta entità per l’attraversamento delle strade interne con tubazioni.

− Opere di realizzazione di basamenti o di incastellature per il sostegno o per l’installazione di apparecchiature all’aperto, di modesta entità, per il miglioramento di impianti esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuova superficie lorda di calpestio.

**PROCEDURA PER L’ESECUZIONE DELLE OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

L’esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha titolo alla loro esecuzione, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere stesse come di manutenzione ordinaria, sia per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni del regolamento edilizio nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici quali quelli igienico sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza.

Per i soli interventi di ripristino della tinteggiatura, di intonaci, di rivestimenti e di elementi architettonici e decorativi, che interessano parti dell’edificio visibili dagli spazi pubblici, deve essere data comunicazione scritta al Comune prima della loro esecuzione, con la descrizione delle opere da eseguire, dei materiali da impiegare e dei colori.

Qualora opere di manutenzione ordinaria siano previste nell’ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell’intervento principale cui si accompagnano.