

# A cosa serve lo Sportello Unico per l'Edilizia?



*L'acquisizione delle pratiche edilizie da parte degli enti amministrativi. Elenco completo dei titoli abilitativi e alcuni esempi di interventi edilizi che devono essere avallati dal Comune.*

Vuoi ritinteggiare il prospetto frontale del palazzo in cui vivi e la ditta che hai contattato ti ha chiesto se hai già sbrigato le pratiche con il Sue del tuo Comune. Alla prima, potresti essere rimasto interdetto, perché non sapevi di dover interpellare un ente locale. La stessa situazione, potrebbe essersi manifestata qualora tu volessi effettuare delle ristrutturazioni, ovvero sostituire o riparare interamente gli impianti elettrici di un edificio. In casi come questi, il punto di riferimento è sempre il Comune che mette a disposizione degli interessati un ufficio specifico.

In questo articolo, affrontiamo proprio questo argomento e vediamo **a cosa serve lo Sportello Unico per l'Edilizia**. Creato nel 2001 e reso praticamente obbligatorio a partire dal 2011, questo sportello è un collettore unico di tutti i pareri e i nulla osta afferenti alle pratiche edilizie. In questo modo, si snellisce l'apparato burocratico e si velocizzano le richieste relative agli interventi edilizi. Visto l'alto numero di domande che gestisce il Sue, vale la pena analizzare più da

vicino l'attività di questo servizio amministrativo.

## Cos'è lo Sportello Unico per l'Edilizia?

Lo **Sportello Unico per l'Edilizia (Sue)** è il punto di incontro tra il privato e le vicende amministrative connesse alle pratiche per l'edilizia.

Si tratta, quindi, di un ufficio fisico collocato nel palazzo del Comune. Dal 2005 in avanti, nell'ottica della digitalizzazione della pubblica amministrazione, i Sue si sono trasformati in **Sportelli Unici digitali per l'Edilizia (Sude)**.

Tale trasformazione non ha però intaccato la quantità di pratiche e istanze che si possono presentare al Sue o alla sua versione digitale.

## Le funzioni dello Sportello Unico per l'Edilizia

*Tizio è un imprenditore edile che vuole erigere un nuovo edificio. Dopo aver sentito il parere delle Asl di competenza e dei vigili del fuoco per il rispetto delle normative antincendio, il costruttore ha bisogno del permesso di costruire. A chi deve rivolgersi per ottenerlo? Tutto ciò che Tizio deve fare è rivolgersi al Sue attivo nel Comune entro cui intende costruire il nuovo palazzo.*

Dall'esempio appena proposto possiamo dedurre che **le funzioni dello Sportello Unico per l'Edilizia** sono due:

1. curare i rapporti che intercorrono tra il privato e l'amministrazione;
2. pronunciarsi su tutti i provvedimenti di **interventi edilizi connessi ai titoli abilitativi**.

Consapevoli del fatto che quanto scritto al secondo punto possa averti lasciato un po' perplesso, per capire meglio di cosa si occupa un Sue, vogliamo vedere più da vicino cosa sono questi interventi rivolti all'edilizia.

# Cosa sono gli interventi edilizi connessi ai titoli abilitativi?

Quando si parla di **interventi edilizi derivanti da titoli abilitativi** si entra nell'ambito dei provvedimenti amministrativi.

Più nello specifico, i **titoli abilitativi** sono delle pratiche che permettono di eseguire lavori di costruzione, modifica o manutenzione di un edificio o di una sua parte. Quindi, a ciascun titolo corrisponde un certo numero di interventi edilizi.

## I titoli abilitativi: Ael, Cil, Cila, Scia, Dia e Pdc

Con **titolo abilitativo** si intende una certificazione rilasciata da un ente pubblico che autorizza una persona a eseguire una certa operazione in ambito abitativo ed edilizio in genere.

Nel complesso, i titoli abilitativi sono sei:

1. **Attività edilizia libera (Ael)**: comprende piccoli lavori di manutenzione che non necessitano di un vero e proprio titolo abilitativo, ma la cui autorizzazione è comunque rilasciata dal Sue;
2. **Comunicazione di inizio lavori (Cil)**: il titolo del Cil va richiesto allo Sportello Unico per l'edilizia da chiunque voglia apportare modifiche all'esterno degli edifici. Come lascia intendere il nome stesso, questi tipi di lavori vanno semplicemente comunicati al Sue;
3. **Comunicazioni di inizio lavori asseverata (Cila)**: a differenza della Cil, la Cila deve essere richiesta quando si intende realizzare lavori di manutenzione straordinaria. Il rilascio della Cila dipende dalla presenza di un tecnico specializzato che attesti la conformità dei lavori svolti;
4. **Segnalazione certificata di inizio attività (Scia)**: la Scia è un titolo abilitativo che presuppone un'autocertificazione supportata da pareri tecnici (geometri, ingegneri, architetti, ecc.). Presentando la Scia, il privato può iniziare immediatamente i lavori, ma l'amministrazione comunale può comunque riservarsi 60 giorni di tempo per verificare la conformità dei presupposti lavorativi. In caso di irregolarità, il Comune può fermare il prosieguo dei lavori;
5. **Denuncia di inizio attività (Dia)**: la Dia è, probabilmente, il titolo

abilitativo più importante, perché permette modifiche sostanziali agli edifici. Per ottenere la Dia, l'interessato deve presentare apposita domanda supportata da un parere tecnico e allegare l'intero progetto. Il Comune, trascorsi 30 giorni di tempo, può rilasciare il benestare e il costruttore può iniziare i suoi lavori. Lo stesso risultato si ottiene anche se, al termine dei suddetti giorni, l'amministrazione non effettua alcuna comunicazione;

6. **Permesso di costruire (Pdc)**: questo titolo abilitativo va richiesto nei casi di neo-costruzione. Per ottenerla, l'interessato deve presentare l'intero progetto allegando l'attestazione di conformità dei lavori da parte di un tecnico. L'amministrazione comunale nomina un responsabile del progetto che valuti i parametri tecnici e, in caso di riscontri positivi, rilascia il Pdc.

Tenendo presente questa schematizzazione, vediamo qualche esempio di intervento edilizio per ciascun tipo di titolo abilitativo.

## **Gli interventi edilizi collegati ai titoli abilitativi: alcuni esempi**

Dopo aver visto tutte le pratiche edilizie rilasciate dal **Sue** (o dal **Sude**), vediamo alcuni esempi di interventi edilizi connessi a ciascun titolo abilitativo.

### **L'attività edilizia libera**

Come abbiamo visto, l'**abilitazione Ael** riguarda piccoli interventi di trasformazione edilizia.

È il caso, per esempio, dei lavori per la rimozione delle barriere architettoniche.

### **La comunicazione di inizio lavori**

La **Cil** deve essere effettuata da chiunque intraprenda piccoli lavori edilizi nel rispetto delle norme di sicurezza.

Ad esempio, se un condominio voglia installare dei pannelli fotovoltaici sulla terrazza, deve avanzare la Cil al Comune territorialmente competente.

### **La comunicazione di inizio lavori asseverata**

Il presupposto della **Cila** è la straordinarietà dei lavori manutentivi e va richiesta

quando, per esempio, a causa di un guasto tecnico, occorre rifare il sistema fognario.

## **La segnalazione certificata di inizio attività**

La **Scia** abilita alla realizzazione di lavori di media o grande entità supportati da un parere tecnico favorevole.

Quando si vuole intervenire sul prospetto di un palazzo, bisogna depositare e firmare la Scia presso il Sue del Comune.

## **La denuncia di inizio attività**

Veniamo ora a un esempio di **Dia**, il più complesso titolo abilitativo tra quelli gestiti dagli Sportelli Unici per l'Edilizia, tant'è che, tra gli addetti ai lavori, si parla anche di **Super-Dia**.

La Dia va firmata, per esempio, per ampliare il numero di unità abitative in un edificio già esistente, ovvero qualora si volesse modificare la destinazione d'uso di alcuni vani, adibendoli a usi commerciali.

## **Il permesso di costruire**

Il **Pdc** è il titolo abilitativo che serve a Tizio e che abbiamo citato nel corso di uno dei nostri esempi.

Quando un **imprenditore edile** vuole costruire un nuovo palazzo, dopo aver adempiuto a tutta la documentazione da presentare, deve recarsi presso lo Sportello Unico per l'Edilizia e richiedere il permesso di costruire.