

FRAZIONAMENTI ED ACCORPAMENTI DI UNITA' IMMOBILIARI DOPO LO SBLOCCA ITALIA

Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 5/2015)¹ *(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n. 15/2013)*



Da settimane viene trasmesso lo spot televisivo istituzionale "**Campagna di comunicazione. E' casa tua, decidi tu**", ad opera della Presidenza del Consiglio dei Ministri e del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti:
(https://www.youtube.com/watch?v=C6_YurOMIek&feature=youtu.be).

In tale spot vi sono riportate sei affermazioni, tutte ed ognuna di esse assolutamente non veritiere, ingannevoli e fuorvianti, che meritano un serio ed approfondito commento, se non altro per dovere di chiarezza nei confronti dell'utenza:

1. *"Prima, quando pensavi di ristrutturare la tua casa...tra il dire e il fare c'era sempre di mezzo il mare...";*
2. *"Oggi non più. Se vuoi ristrutturare casa, dividerla per farne due o unire due case attigue, farlo è più semplice e veloce";*
3. *"Comunichi i lavori al Comune e inizi subito";*
4. *"Hai meno documenti da presentare";*
5. *"Non paghi più contributi di costruzione";*
6. *"..e all'accatastamento ci pensa il Comune".*

La presente DTO riguarda le prime 5 affermazioni. La sesta è stata oggetto della precedente DTO n. 4/2015, del 16.02.2015.

PREMESSA:

L'entrata in vigore del decreto-legge n. 133 del 12.09.2014, convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014, n. 164 (c.d. «*Sblocca Italia*»), ha, tra l'altro, modificato l'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia) dettando una nuova definizione di "*manutenzione straordinaria*".

Il comma 2 dello stesso articolo 3, stabilisce che le definizioni nazionali prevalgono sulle disposizioni regionali e locali.

Le disposizioni legislative di dettaglio contenute nel DL convertito, hanno innovato molti principi fondamentali della materia edilizia.

Si evidenzia, di conseguenza, che le medesime disposizioni prevalgono direttamente, non soltanto sulla disciplina legislativa regionale antecedente, ma anche sulle diverse disposizioni regionali e sulle previsioni degli strumenti

¹ *La presente Disposizione Tecnico Organizzativa non riveste alcun carattere normativo e/o regolamentare.*

urbanistici comunali con esse incompatibili.

In particolare, riguardo alla Manutenzione Straordinaria (MS) – dopo la modifica operata dall'art. 17, comma 1, lettera a), del decreto-legge «Sblocca Italia», la nuova definizione è la seguente:

"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".

Il testo previgente alle modifiche, che era ripreso fedelmente dall'Allegato alla L.R. n. 15, del 30.07.2013, alla lettera b), era invece il seguente:

"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 i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso".

Per comodità di consultazione di seguito si riporta il testo coordinato (in ~~rosso~~ le parti eliminate ed in verde le parti aggiunte):

"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 ~~i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari~~ 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".

La modifica della definizione di manutenzione straordinaria comporta un significativo ampliamento degli interventi che ad essa sono riferibili.

Tali interventi, di converso, non rientrano più quindi nella definizione di ristrutturazione edilizia, cui in precedenza invece appartenevano.

I nuovi limiti imposti affinché un intervento edilizio possa considerarsi di MS, sono i seguenti:

1. la modifica della volumetria complessiva;
2. il mutamento di destinazione d'uso.

Nella nuova definizione, gli interventi di MS (ovvero *"le opere e le modifiche necessarie per rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici"*) non possono alterare la volumetria complessiva degli edifici; mentre in precedenza non potevano modificarne neppure il numero, il volume e le superfici delle singole unità immobiliari.

Rimane fermo il divieto di operare, assieme ad un intervento di manutenzione straordinaria, il cambio della destinazione d'uso dell'immobile oggetto di intervento.

Viceversa, nella definizione di MS, sono stati aggiunte alcune tipologie di intervento, che prima erano proprie di un intervento di ristrutturazione edilizia, sicché oggi la MS comprende:

1. il frazionamento ed accorpamento di unità immobiliari;
2. la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari.

Per fugare ogni dubbio, viene altresì precisato, sempre nell'ambito della definizione di MS, che sono ricompresi tra gli interventi di MS 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.

A questo proposito val la pena rammentare che, ai sensi del comma 3, dell'art. 28 *"Mutamento della destinazione d'uso"*, della L.R. n. 125/2013: *"3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti"*.

Connessa alle modifiche della definizione di MS, è quella all'art. 6 del DPR n. 380/2001 (operata dall'art. 17, comma 1, lettera c), della L. n. 164 del 2014), con la quale si interviene sulle caratteristiche degli interventi di manutenzione straordinaria che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo (i titoli abilitativi edilizi sono infatti solo il Permesso di Costruire e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività), quindi semplicemente previa Comunicazione di Inizio dei Lavori (CIL) asseverata.

Rispetto al testo previgente dell'art. 6, comma 2, lettera a) del T.U.E., rimane infatti la sola condizione che l'intervento non deve riguardare le parti strutturali dell'edificio.

Nel testo previgente, per realizzare l'intervento semplicemente con la comunicazione di inizio lavori (CIL) erano richieste le seguenti condizioni, cui la norma non fa più riferimento in conseguenza della modifica:

- a) l'intervento non comporti aumento del numero delle unità immobiliari;
- b) l'intervento non implichi incremento dei parametri urbanistici.

Nel TUE esistono due diverse tipologie di Comunicazione di Inizio dei Lavori:

- 1. la semplice CIL, per gli interventi di cui all'art. 6, c. 2, lett. b), c), d) ed e), del TUE;
- 2. la CIL asseverata (CILA), per gli interventi di cui all'art. 6, c. 2, lett. a) ed e-bis).

Viceversa, nella L.R. n. 15/2013 ("*Semplificazione della disciplina edilizia*") vi è la sola CIL asseverata, per gli interventi di cui all'art. 7, c. 4 e 5, della stessa L.R.

Ovvero: la CIL regionale corrisponde alla CILA statale.

I particolare, con la CIL regionale, sono eseguibili gli interventi di cui al comma 4, lettera a), dell'art. 7, della L.R. n. 15/2013, ovvero: "*le opere di manutenzione straordinaria e le opere interne alle costruzioni, qualora non comportino modifiche della sagoma, non aumentino le superfici utili e il numero delle unità immobiliari, non modificano le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio*".

Evidentemente tale disposizione, dopo le recenti modifiche al TUE, dovrà essere riformulata, in quanto contiene limiti e condizioni all'intervento di MS che sono scomparsi nella disciplina nazionale.

La Circolare Regionale n. PG.2014. 0442803, del 21/11/2014, sullo Sblocca Italia, ha anticipato quale sarà il nuovo testo della lettera a), del comma 4, dell'art. 7, della L.R. n. 15/2013, ovvero il seguente:

"le opere di manutenzione straordinaria e le opere interne alle costruzioni, qualora non modificano le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio".

Ma anche il comma 5, dell'art. 7 della L.R. n. 15/2013, subirà modifiche, dopo l'entrata in vigore della Legge n. 164/2014, ed in particolare delle modifiche apportate all'art. 6 del TUE. Il testo coordinato del comma 5 sarà il seguente:

"5. Per gli interventi di cui al comma 4, la comunicazione di inizio dei lavori riporta i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori e la data di fine dei lavori che non può essere superiore ai tre anni dalla data del loro inizio. La comunicazione è accompagnata dai necessari elaborati progettuali ~~e da una relazione tecnica~~ a firma di un professionista abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, la corrispondenza dell'intervento con una delle fattispecie descritte al comma 4, il rispetto delle prescrizioni e delle normative di cui all'alinnea del comma 1, ~~nonché~~ l'osservanza delle eventuali prescrizioni stabilite nelle autorizzazioni o degli altri atti di assenso acquisiti per l'esecuzione delle opere e che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio. ~~Limitatamente agli interventi di cui al comma 4, lettere b) e c), in luogo delle asseverazioni dei professionisti possono essere trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma~~".

Inoltre, dall'ammissibilità, che oggi viene concessa, di un frazionamento e/o accorpamento connesso a opere che presentano le caratteristiche della manutenzione straordinaria, deriva anche la modifica del paragrafo 3 dell'atto di coordinamento tecnico regionale 27 gennaio 2014, n. 75 ("*Atto di coordinamento tecnico regionale, ai sensi dell'art. 12 LR 15/2013, per la definizione delle tipologie di intervento edilizio comportanti il frazionamento di unità immobiliari, esonerate dal contributo di costruzione (art. 32, comma 1, lettera g), e per l'individuazione dei casi di frazionamento dei fabbricati produttivi in deroga a limiti fissati dagli strumenti urbanistici - art. 55, comma 5*"), laddove specifica che tale tipologia di frazionamento era soggetta a SCIA.

A seguito infatti della innovazione normativa dello Sblocca Italia, gli interventi di cui all'art. 32, comma 1, lettera g) della L.R. n. 15 del 2013 si qualificano senz'altro di manutenzione straordinaria e sono pertanto soggetti a CIL asseverata e non più a SCIA (per ristrutturazione edilizia).

Fatte queste necessarie premesse, esaminiamo ora ognuna delle singole affermazioni contenute nello spot istituzionale.

AFFERMAZIONE N. 1:

"Prima, quando pensavi di ristrutturare la tua casa...tra il dire e il fare c'era sempre di mezzo il mare..."



Lo spot utilizza il termine "*Ristrutturare...*", dando quindi l'impressione di riferirsi alla tipologia di intervento della "*Ristrutturazione edilizia*", ponendosi in tal modo in plastica ed evidente contraddizione con l'oggetto stesso dello spot, ovvero il frazionamento e/o la fusione di unità immobiliari, che, come dato conto nelle premesse, dopo lo Sblocca Italia, è intervento non più di ristrutturazione edilizia, bensì di manutenzione straordinaria. Lo spot quindi, nello specifico, è ingannevole e tendenzioso, ed ingenera la convinzione che oggi sia più semplice rispetto al passato procedere ad interventi di ristrutturazione edilizia.

La ristrutturazione edilizia invece, prima e dopo lo Sblocca Italia, resta uguale, sia come definizione sia come procedura.

La lettera d) dell'art. 3 del TUE infatti, che detta la definizione di ristrutturazione edilizia, non è stata in alcun modo modificata dallo Sblocca Italia (l'ultima modifica risale infatti all'art. 30, comma 1, lettera a), della Legge n. 98 del 09.08.2013, di conversione del "*Decreto del fare*" D.L. 21 giugno 2013, n. 69.

Lo Sblocca Italia "*declassa*" invece a MS alcuni interventi che prima erano di RE, in particolare il frazionamento e/o l'accorpamento di UI (ovvero l'oggetto dello spot istituzionale).

Per tali interventi:

Prima dello Sblocca Italia, con il TUE:

1. se si frazionavano le UI (aumento di UI): si trattava di intervento ristrutturazione edilizia (art. 3 e 6) e conseguentemente occorreva un Permesso di Costruire (art. 10);
2. se invece si fondevano (si accorpavano) UI: si trattava sempre di intervento di ristrutturazione edilizia, ma per il quale era sufficiente la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22).

Tuttavia, per le opere di ristrutturazione edilizia di cui al punto 1, in alternativa al PdC si poteva optare per la Denuncia di Inizio Attività (art. 22).

Dopo lo Sblocca Italia, invece, con il TUE: i frazionamenti ed accorpamenti di UI sono interventi di manutenzione straordinaria (art. 6), per cui occorre solo la Comunicazione di Inizio dei Lavori asseverata CILA (art. 6).

In sintesi quindi:

1. prima dello Sblocca Italia: era sufficiente la DIA;
2. dopo lo Sblocca Italia: è sufficiente la CILA.

Per cui: "*il mare*" che c'era prima di mezzo tra la presentazione della pratica ("*...il dire...*") e l'inizio dei lavori ("*...il fare...*") era solo di 30 giorni e solo comunque per il frazionamento di UI, mentre per la fusione di UI non cambia praticamente nulla, in quanto, sotto il profilo degli adempimenti del privato, e della tempistica in rapporto all'effettiva possibilità di dare inizio ai lavori, la SCIA è sostanzialmente uguale alla CILA.

Ma nolo solo: per l'Emilia Romagna non cambia sostanzialmente nulla.

Infatti, prima dello Sblocca Italia, i frazionamenti e/o accorpamenti di U.I. erano qualificati come interventi di ristrutturazione edilizia e pertanto soggetti a SCIA (art. 13, c. 1, lett.d, L.R. n. 15/2013). Dopo lo Sblocca Italia invece sono soggetti a CIL. In entrambi i casi pertanto l'inizio lavori è contestuale alla presentazione.

Per cui non solo non c'è e non c'era di mezzo alcun mare, ma neppure una pozzanghera.

Per cui l'annuncio "*...Comunichi i lavori al Comune ed inizi subito...*" rappresenta non una situazione nuova ed innovativa, concretizzatasi grazie allo Sblocca Italia, ma una situazione che in Emilia Romagna già esisteva fin dal 30 luglio 2013!

Di seguito riportiamo una tabella comparativa tra CIL, CILA, DIA e SCIA:

Parametro	TUE			SCIA	LR 15/2013	
	CIL	CILA	SuperDIA		CIL(A)	SCIA
Imposta di bollo	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Progettista	NO	SI	SI	SI	SI	SI
Direttore dei lavori	NO	SI	SI	SI	SI	SI
Asseverazione	NO	SI	SI	SI	SI	SI
Elaborato progettuale	NO	SI	SI	SI	SI	SI
Inizio lavori	Contestuale	Contestuale	> 30 giorni	Contestuale	Contestuale	Contestuale
Indicazione dell'impresa	NO	SI	SI	SI	SI	SI
Validità ai fini dell'accatastamento (integrata da comunicazione di fine dei lavori)	SI	SI	NO	NO	(SI) NO	NO
Onerosità	NO	SI/NO	SI/NO	SI/NO	SI/NO	SI/NO

Come è agevole verificare, sostanzialmente non vi è alcuna differenza tra comunicazione e segnalazione di inizio attività. Circostanza autorevolmente affermata anche con sentenza n. 02207/2013 del 19/04/2013 del Consiglio di Stato, sez. V.

AFFERMAZIONE N. 2:

"Oggi non più. Se vuoi ristrutturare casa, dividerla per farne due o unire due case attigue, farlo è più semplice e veloce"



Lo spot, successivamente, testualmente afferma: "...se vuoi ristrutturare casa, dividerla per farne due o unire due case attigue...", mettendo in tal modo sullo stesso piano procedurale e sostanziale due diverse fattispecie:

1. la ristrutturazione edilizia;
2. la fusione/accorpamento di U.I., che sono, per intervento proprio dello Sblocca Italia, invece opere di manutenzione straordinaria e non più di ristrutturazione edilizia;

lasciando in tal modo intendere che, per entrambi i casi, con lo Sblocca Italia, si sia proceduto ad una semplificazione procedurale e che la procedura sia la stessa per entrambi (ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria) o che, quantomeno, si sia proceduto anche a semplificare il procedimento relativo alle opere di ristrutturazione edilizia.

Ma le cose non stanno affatto così! Infatti "...Se vuoi ristrutturare (ristrutturazione edilizia) casa..." non cambia perfettamente nulla con lo Sblocca Italia.

La ristrutturazione edilizia è cosa assai diversa dalla manutenzione straordinaria, tanto è vero che proprio lo Sblocca Italia è voluto intervenire per sottrarre dal campo di applicazione della prima alcuni interventi (frazionamenti/accorpamenti), allo scopo di ampliare invece il campo di applicazione della seconda.

Se fossero la stessa cosa, ovvero se ristrutturare oggi, dopo lo Sblocca Italia, fosse la stessa cosa del frazionare/accorpare U.I., verrebbe meno la stessa ragion d'essere del decreto convertito.

Con lo Sblocca Italia infatti:

1. NON cambia per nulla la definizione di ristrutturazione edilizia, art. 3 del TUE;
(l'ultima modifica alla definizione di RE era stata apportata dall' art. 30, comma 1, lettera a), della Legge n. 98 del 2013 – c.d. "Decreto del fare");

2. NON cambia in alcun modo il titolo edilizio necessario per la ristrutturazione edilizia: ovvero il Permesso di Costruire (art. 10 del TUE) o, in alternativa al PdC la DIA (art. 22 del TUE), se si tratta di RE con modifica volumetrica, che, per (nuova) definizione non può essere qualificato come intervento di MS, o di RE con modifica della sagoma o destinazione d'uso in zona A (sempre interventi non di MS); mentre, per tutte le altre ristrutturazioni (c.d. "leggere") il titolo edilizio necessario è (ed era) la SCIA.

Mai quindi la CILA. Né prima né dopo lo Sblocca Italia.

Associare quindi nella stessa frase: ristrutturazione, frazionamento o accorpamento di UI, è decisamente non corrispondente alla realtà dei fatti.

In Regione Emilia Romagna invece, sin dalla precedente Legge Edilizia, ovvero la n. 31, del 25.11.2002, la ristrutturazione edilizia era soggetta al titolo obbligatorio (senza la possibilità di alternative con il PdC) della DIA (poi diventata SCIA).

Cambiano le cose (senza cambiare di molto – vedi Affermazione n. 1) per il frazionamento/accorpamento delle UI, che però non è più intervento di ristrutturazione edilizia, bensì di manutenzione straordinaria.

AFFERMAZIONE N. 3:

"Comunichi i lavori al Comune e inizi subito..."



Prima dello Sblocca Italia le opere finalizzate alla fusione e/o frazionamento di U.I. erano qualificabili come di ristrutturazione edilizia, e come tali soggette a DIA.

Dopo lo Sblocca Italia tali opere sono di manutenzione straordinaria, e conseguentemente soggette a CILA.

Ma in Regione Emilia Romagna, anche prima dello Sblocca Italia, tali opere, pur essendo di ristrutturazione edilizia, erano soggette a SCIA, per cui le opere potevano prendere avvio immediatamente.

AFFERMAZIONE N. 4:

"Hai meno documenti da presentare..."



Opere finalizzate alla fusione e/o frazionamento di U.I.:

- prima dello Sblocca Italia: DIA (o PdC)
- dopo lo Sblocca Italia: CILA

La Modulistica Edilizia Nazionale Unificata, la cui previsione è stata introdotta dall'art. 24, comma 3, del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90, convertito con modificazioni dalla L. 11 agosto 2014, n. 114, è stata approvata in due sessioni successive:

1. con l'Accordo tra Governo, Regioni ed Enti Locali, del 12.06.2014, n. 67/CU: solo per PdC e SCIA;
2. con l'Accordo tra Governo, Regioni ed Enti Locali, del 18.12.2014, n. 157/CU: solo per CIL e CILA.

Manca del tutto il modello unificato per la DIA, che pure sopravvive nel TUE e non è previsto un ulteriore terzo Accordo per approvarlo.

Se ne deve concludere che, avendo la stessa natura e funzione, la documentazione da allegare alla DIA sia la stessa prevista per la SCIA.

Con l'occasione si fa presente che con delibera di Giunta Regionale n. 121, del 16.02.2015, è stata confermata l'operatività della modulistica unificata per la presentazione della CIL e della sua conformità ai modelli definiti con il citato Accordo del 18.12.2014.

Pertanto, dal 05.01.2015, per tutti i Comuni della Regione Emilia Romagna, è d'obbligo l'utilizzo della Modulistica Edilizia Unificata Regionale, approvata con D.G.R. n. 993 del 07.07.2014 e, da ultimo, allo stato, modificata il 17.11.2014 (con Determinazione Dirigenziale n° 16913), proprio a seguito dell'entrata in vigore delle disposizioni convertite in legge del Decreto Sblocca Italia.

Di seguito proponiamo una tabella che mette a confronto la documentazione che la modulistica nazionale prescrive come obbligatoria (se dal caso ovviamente) per la CILA e per la SCIA:

Documentazione necessaria		
Documento	CILA	SCIA
Modulo Soggetti coinvolti	✓	✓
Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria	✓	✓
Copia del documento di identità del/i titolare/i	✓	✓
Dichiarazione sulla tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro	✓	✓
Copia dei documenti d'identità dei comproprietari	✓	✓
Prospetto di calcolo preventivo del contributo di costruzione (se dovuto)	✓	✓
Notifica preliminare (se prevista)	✓	✓
Elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto		✓
Elaborati grafici comparativi	✓	✓
Documentazione necessaria per il rilascio di atti di assenso obbligatori ai sensi delle normative di settore (se dovuti)	✓	✓
Dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori		✓
Estremi del codice identificativo della marca da bollo e scansione della stessa, annullata mediante la data, ovvero altre modalità di assolvimento, anche virtuale, dell'imposta di bollo (solo per eventuali endoprocedimenti a cura dello SUE o SUAP)		✓
Documentazione fotografica dello stato di fatto		✓
Elaborati relativi al superamento delle barriere architettoniche O Richiesta di deroga alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche (se dal caso) O Deroga alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche		✓
Progetto degli impianti		✓
Elaborati tecnici per interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici	✓	✓
Scheda contenente i dati per la verifica della regolarità contributiva dell'impresa costruttrice	✓	✓
Relazione tecnica sui consumi energetici (se dal caso)		✓
Documentazione di impatto acustico (se dal caso)		✓
Valutazione provvisoria di clima acustico (se dal caso)		✓
Autocertificazione del tecnico abilitato per impatto acustico (se dal caso)		✓
Dichiarazione sostitutiva per interventi a bassa rumorosità (se dal caso)		✓
Provvedimento di VIA o AIA, comprensivo dell'assenso al Piano di Utilizzo dei materiali da scavo (se dal caso)		✓
Autocertificazione del titolare resa all'ARPA ai sensi del comma 2 dell'art. 41-bis D.L. n. 69 del 2013, per opere non soggette a VIA o AIA o poco rilevanti		✓
Autocertificazione sul riutilizzo nello stesso luogo dei materiali da scavo (se dal caso)		✓
Valutazione del progetto da parte dei Vigili del Fuoco (se dal caso) Documentazione necessaria per la valutazione del progetto da parte dei Vigili del Fuoco (se dal caso)		✓
Deroga all'integrale osservanza delle regole tecniche di prevenzione incendi, ottenuta ai sensi dell'art. 7 del d.P.R. n. 151/2011 (se dal caso) Documentazione necessaria all'ottenimento della deroga all'integrale osservanza delle regole tecniche di prevenzione incendi (se dal caso)		✓
Piano di lavoro di demolizione o rimozione dell'amianto (già presentato all'organo di vigilanza) (se dal caso)		✓
Parere igienico sanitario (solo se nel campo di applicazione della DGR n. 193, del 17.02.2014) Documentazione necessaria per il rilascio del parere igienico sanitario (solo se nel campo di applicazione della DGR n. 193, del 17.02.2014)		✓

Denuncia dei lavori opere in c.a. (se dal caso)		✓
Denuncia dei lavori in zona sismica (se dal caso)		✓
Autorizzazione sismica (se dal caso) ○ Documentazione necessaria per il rilascio dell'autorizzazione sismica (se dal caso)		✓
Risultati delle analisi ambientali sulla qualità dei terreni (se dal caso)		✓
Relazione geologica/geotecnica (se dal caso)		✓
Documentazione necessaria ai fini del rispetto di obblighi imposti dalla normativa regionale		✓
Autorizzazione paesaggistica (se dal caso) ○ Documentazione necessaria per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica (se dal caso)		✓
Parere/nulla osta da parte della Soprintendenza (se immobile a vincolo storico-culturale) ○ Documentazione necessaria per il rilascio del parere/nulla osta da parte della Soprintendenza (se immobile a vincolo storico-culturale)		✓
Parere/nulla osta dell'ente competente per bene in area protetta (se dal caso) ○ Documentazione necessaria per il rilascio del parere/nulla osta dell'ente competente per bene in area protetta (se dal caso)		✓
Autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico (se dal caso) ○ Documentazione necessaria per il rilascio dell'autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico (se dal caso)		✓
Autorizzazione relativa al vincolo idraulico (se dal caso) ○ Documentazione necessaria per il rilascio dell'autorizzazione relativa al vincolo idraulico (se dal caso)		✓
Valutazione d'incidenza (VINCA) (se dal caso) (rete Natura 2000) ○ Documentazione necessaria all'approvazione del progetto in zona speciale di conservazione (se dal caso) (rete Natura 2000)		✓
Deroga alla fascia di rispetto cimiteriale (se dal caso) ○ Documentazione necessaria per la richiesta di deroga alla fascia di rispetto cimiteriale (se dal caso)		✓
Valutazione del progetto da parte del Comitato Tecnico Regionale per interventi in area di danno da incidente rilevante (se dal caso) ○ Documentazione necessaria alla valutazione del progetto da parte del Comitato Tecnico Regionale per interventi in area di danno da incidente rilevante (se dal caso)		✓
Atti di assenso relativi ad altri vincoli di tutela ecologica (se dal caso) ○ Documentazione necessaria per il rilascio di atti di assenso relativi ad altri vincoli di tutela ecologica		✓
Atti di assenso relativi ai vincoli di tutela funzionale (se dal caso) ○ Documentazione necessaria per il rilascio di atti di assenso relativi ai vincoli di tutela funzionale (se dal caso)		✓

Con il colore ~~rosso barrato~~ sono evidenziati i documenti progettuali e/o documentazione da allegare, che nulla hanno a che fare con le opere di fusione e/o frazionamento di unità immobiliari. Per cui, nello spirito e nelle intenzioni dello spot istituzionale, tali elaborati non debbono essere considerati, in quanto, comunque, per la SCIA (o DIA) non sarebbero in ogni caso da produrre.

Fatta quest'opera di "*scrematura*", è evidente che non sono davvero un granché i documenti da presentare in meno oggi con la CILA rispetto a ieri con la SCIA (DIA).

Ma ciò che lascia perplessi è che con la CILA non si pretende di acquisire:

- il parere/nulla osta da parte della Soprintendenza (se immobile a vincolo storico-culturale) o, in alternativa, la documentazione necessaria per il rilascio del parere/nulla osta da parte della Soprintendenza ad opera dello SUE; eppure nessuna disposizione del TUE stabilisce che, per immobili a vincolo, il frazionamento o accorpamento di u.i. è operazione edilizia indifferente rispetto al vincolo culturale;
- gli elaborati relativi al superamento delle barriere architettoniche, o la richiesta di deroga alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche (se dal caso) o ancora la deroga alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- il progetto degli impianti;
- gli elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto.

L'unica semplificazione che è stata introdotta dallo Sblocca Italia e che certamente non è definibile come indimenticabile, è l'eliminazione dell'obbligo di allegare alla CILA la "*relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali a firma di un tecnico abilitato*", fermo restando che la CIL resta da asseverare da parte di tecnico abilitato.

Altra disposizione cassata è quella relativa alla seconda alinea del comma 4, dell'articolo 6 del TUE, laddove, prima dello Sblocca Italia, veniva previsto:

"Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera e-bis), sono trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma".

In Regione Emilia Romagna tale disposizione previgente era stata declinata come di seguito, alla seconda alinea del comma 5, dell'art. 7, della L.R. n. 15/2013:

"Limitatamente agli interventi di cui al comma 4, lettere b) e c), in luogo delle asseverazioni dei professionisti possono essere trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all' articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma".

AFFERMAZIONE N. 5:

"Non paghi più contributi di costruzione ..."



L'articolo 17, comma 4, del TUE prima dello Sblocca Italia, recitava:

"Art. 17 (L) - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione.

4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione".

Dopo lo Sblocca Italia, il nuovo testo, modificato dall'art. 17, c. 1, lett. h) del Decreto convertito, è il seguente:

"Art. 17 (L) - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione.

4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile".

La già citata Circolare regionale sullo Sblocca Italia (PG.2014. 0442803, del 21111/2014), in proposito afferma:

"Il nuovo testo dell'art. 17, comma 4, del T.U. edilizia prevede che gli interventi di manutenzione straordinaria effettuabili semplicemente previa CIL asseverata siano sottoposti a contributo di costruzione, commisurato alle sole opere di urbanizzazione, e dunque ai soli oneri di urbanizzazione, qualora comportino aumento del carico urbanistico e dall'intervento derivi un aumento della superficie calpestabile.

Pertanto, pare di poter desumere dalla difficile interpretazione del testo normativo statale, che comunque prevale sulle precedenti previsioni regionali, che gli interventi di manutenzione straordinaria soggetti a CIL asseverata siano onerosi, nel caso in cui comportino aumento del carico urbanistico e prevedano ANCHE l'aumento della superficie calpestabile.

In tale ipotesi, dunque, si dovrà pagare la quota degli oneri di urbanizzazione corrispondente ALL'AUMENTO DELLA SUPERFICIE CALPESTABILE rispetto a quella dell'edificio originario.

Di conseguenza, la particolare forma di frazionamento individuata dall'art. 32, comma 1, lettera g), della L.R. n. 15 del 2013 (e disciplinata dalla D.G.R. 27 gennaio 2014 n. 75) continua ad essere esonerata dal contributo di costruzione (dal momento che tra i suoi requisiti vi è il non aumento della superficie utile delle unità immobiliari).

Sono viceversa assoggettati a detto contributo gli interventi di manutenzione straordinaria soggetti a CIL asseverata, che prevedano la realizzazione di soppalchi; ma non quelli che prevedano il passaggio di locali o parti di essi da superfici accessoria a superficie utile, in quanto ciò non comporta aumento della superficie calpestabile.

Si può inoltre ritenere che gli interventi di manutenzione straordinaria c.d. pesante (soggetti cioè a SCIA in quanto interessano le strutture dell'edificio) siano soggetti agli oneri di urbanizzazione ove comportino la realizzazione di solai che aumentino la superficie calpestabile dell'unità immobiliare o dell'edificio oggetto dell'intervento.

Si sottolinea infine che la manutenzione straordinaria è soggetta a verifica della presenza delle dotazioni richieste dagli strumenti urbanistici, in tutti i casi in cui comporti aumento del carico urbanistico, a causa di un frazionamento ovvero dell'aumento della superficie utile (sia essa gratuita o onerosa in ragione dell'ulteriore requisito stabilito dal DL convertito)".

In sintesi quindi, la CIL per interventi di manutenzione straordinaria, e tra questi ovviamente sono compresi i frazionamenti e/o gli accorpamenti di unità immobiliari:

sono onerosi, ma non per l'intero contributo di costruzione (oneri U1, oneri U2 e Costo di Costruzione), ma limitatamente alla sola quota parte afferente agli oneri di urbanizzazione, SOLO SE si verificano ENTRAMBE le seguenti condizioni:

1. comportino aumento del carico urbanistico;
2. comportino un aumento della "superficie calpestabile".

Solo se si verificano entrambe queste condizioni si dovrà procedere al pagamento della sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione e LIMITATAMENTE all'aumento della superficie calpestabile ottenuto a seguito dell'intervento.

Ora è del tutto evidente che sia nel caso di semplice fusione di unità immobiliari sia nel caso, opposto, di frazionamento di una unità immobiliare, non vi è alcun aumento di superficie calpestabile. E pertanto la CIL sarà gratuita.

In Regione Emilia Romagna opera, sul tema specifico, la D.G.R. n. 75, del 27.01.2014 (si veda la DTO n. 7/2014 del 07.03.2014).

La Regione Emilia Romagna, con tale delibera, ha provveduto (sul tema, molto prima dello Sblocca Italia) ad approvare il primo Atto di Coordinamento Tecnico, previsto dall'art. 12 della L.R. n. 15/2013, per, tra l'altro: la definizione delle tipologie di intervento edilizio comportanti il frazionamento di unità immobiliari, esonerate dal contributo di costruzione (art. 32, comma 1, lettera g della L.R. n. 15/2013).

L'esonero regionale quindi riguarda l'intero contributo di costruzione e non solo quindi la quota parte relativa al costo di costruzione.

Il citato articolo 32, comma 1, lettera g, prevede l'esonero dal contributo di costruzione del frazionamento di unità immobiliari, qualora non sia connesso ad un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e qualora non comporti aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali.

La medesima disposizione stabilisce inoltre che entro novanta giorni dall'entrata in vigore della L.R. 15/2013 la Giunta regionale avrebbe dovuto definire le fattispecie oggetto dello stesso esonero.

Con la D.G.R. n. 75/2014 la Regione ha inteso opportuno emanare un atto di coordinamento tecnico con il quale fornire ai Comuni della Regione ed agli operatori professionali ed imprenditoriali interessati un quadro di indicazioni applicative uniformi e vincolanti per tutto l'ambito regionale, in ordine alle citate ipotesi di frazionamento di unità immobiliari di cui all'art. 32, comma 1, lettera g), e all'art. 55, comma 5, e volto in particolare a precisare la disciplina dell'ipotesi di esonero dal contributo di costruzione di cui al citato art. 32, comma 1, lettera g), con particolare riferimento all'individuazione delle tipologie di intervento edilizio, comportanti il frazionamento di unità immobiliari, esonerate dal contributo di costruzione, nonché al correlato regime abilitativo ed alla portata delle condizioni preclusive poste dalla norma di legge.

L'Atto di Coordinamento Tecnico è stato pubblicato sul BURERT n. 39 del 07/02/2014 e pertanto esplica i suoi effetti a partire da tale data.

L'Atto di Indirizzo introduce la gratuità di alcune tipologie di frazionamento con opere, con la finalità di incentivare e rendere maggiormente flessibile l'utilizzo di unità immobiliari, talora di grandi dimensioni, spesso vuote, in questa situazione di grave crisi economica; è questa finalità dell'esenzione che deve essere sempre tenuta presente nell'applicazione delle norme in questione.

Innanzitutto viene configurata una sorta di nuova fattispecie di intervento edilizio e cioè il "*frazionamento gratuito*" (da aggiungere quindi ai tipi di intervento già disciplinati dalla L.R. n. 15/2013 e definiti dal suo Allegato), consistente nella separazione fisica di una in due o più unità immobiliari, con opere che possono andare oltre quelle, a quel tempo, definite di manutenzione straordinaria (che di per sé non prevedeva mai, prima della modifica della sua definizione ad opera dello Sblocca Italia, l'aumento delle unità immobiliari), ma che, d'altro canto, non possono configurarsi quali interventi di ristrutturazione edilizia, in quanto non possono mai portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

La legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (*Semplificazione della disciplina edilizia*), assoggettando a contributo di costruzione la generalità degli interventi edilizi (art. 29), annovera, nell'ambito delle tipologie di intervento esonerate dallo stesso contributo, l'ipotesi del frazionamento di unità immobiliari (art. 32, comma 1, lettera g), nel caso in cui ricorrano particolari condizioni.

La norma di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g), pone infatti **tre condizioni** che devono essere rispettate tutte ed ognuna, affinché l'intervento edilizio, comportante il frazionamento di unità immobiliari, rientri nell'ipotesi di esonero dal contributo di costruzione.

In particolare l'intervento non deve:

1. essere connesso ad opere aventi le caratteristiche di un intervento di ristrutturazione edilizia, cioè un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente;
2. comportare aumento delle superfici utili;
3. comportare mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali.

La Giunta regionale, con la delibera n. 75/2014, ha definito, più precisamente, la tipologia di intervento oggetto di esonero.

Al fine la Regione ha puntato la propria attenzione ai seguenti aspetti:

1. la classificazione della tipologia di intervento;
2. il regime abilitativo dell'intervento e le relative verifiche di conformità;
3. la natura ed entità delle opere consentite;
4. le condizioni preclusive.

La tipologia di intervento comportante il frazionamento di unità immobiliari, disciplinata dall'articolo 32, comma 1, lettera g, della L.R. n. 15 del 2013 non coincide propriamente, o meglio non coincideva all'epoca della sua emanazione, né con la categoria degli interventi di manutenzione straordinaria, né con la categoria degli interventi di ristrutturazione edilizia.

Non poteva infatti essere ricondotta alla categoria della manutenzione straordinaria, di cui alla lettera b) dell'Allegato della L.R. n. 15/2013, in quanto tale categoria non ammetteva l'aumento delle unità immobiliari, dovendosi prevedere interventi solo su "*singole unità immobiliari*".

Ma non poteva neppure essere ricondotta alla categoria della ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera f) dell'Allegato della L.R. n. 15/2013, in quanto tale categoria si connotava e si connota comunque anche oggi, dopo lo Sblocca Italia che non ne ha modificato la definizione, espressamente in "*un insieme sistematico di opere edilizie che possono portare ad un organismo in tutto od in parte diverso dal precedente*" (possibilità espressamente preclusa dalla disciplina della tipologia di intervento in esame).

Pertanto la tipologia comportante il frazionamento di unità immobiliari si collocava, per espressa previsione di legge, all'epoca della L.R. n. 15/2013 e della D.G.R. n. 75/2014, in uno spazio intermedio tra le due categorie richiamate, che non è definito dalla L.R. n. 15/2013, ma che ora, dopo lo Sblocca Italia, è certamente ed univocamente qualificabile come di manutenzione straordinaria.

La tipologia di intervento comportante il frazionamento di unità immobiliari, disciplinata dall'articolo 32, comma 1, lettera g), della L.R. n. 15/2013, ricadeva quindi, prima dello Sblocca Italia, nell'ambito degli interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), a norma degli articoli 13 e seguenti della stessa legge regionale.

Infatti, dal momento che tale intervento non poteva essere ricondotto né alla manutenzione straordinaria, né alla ristrutturazione, esso rientrava nei casi residuali soggetti a SCIA, ai sensi dell'alinea dell'art. 13, comma 1 (secondo il quale "*sono obbligatoriamente subordinati a SCIA gli interventi non riconducibili all'attività edilizia libera e non soggetti a permesso di costruire*").

La stessa tipologia di intervento, incentrata sul frazionamento di unità immobiliari, richiede, in effetti, una verifica della conformità edilizia e dell'agibilità delle nuove unità immobiliari, ed una verifica dell'avvio del procedimento di revisione catastale.

Tali verifiche, come per tutti gli interventi soggetti a SCIA, sono attuate dallo Sportello Unico dell'Edilizia sulla base dell'asseverazione tecnica integrativa del titolo, di cui all'articolo 14, comma 1, e della asseverazione di conformità allegata alla domanda di Certificato di Conformità Edilizia e di Agibilità, di cui all'articolo 23.

Oggi, dopo lo Sblocca Italia, come illustrato in precedenza, il frazionamento, ma anche l'accorpamento di Unità Immobiliari, in quanto intervento di manutenzione straordinaria, è soggetto a CIL asseverata.

In base alla specifica disciplina di cui all'art. 32, comma 1, lettera g, della L.R. n. 15/2013, la tipologia di intervento in esame, comportante il frazionamento e/o accorpamento di unità immobiliari, ricomprende unicamente le opere interne volte a realizzare la divisione/unione fisica dell'unità o delle unità immobiliari, ed inoltre le opere le quali, senza generare aumento delle superfici utili e senza portare ad un organismo edilizio diverso dal preesistente, siano volte a garantire il rispetto dei requisiti tecnici e la funzionalità delle nuove unità immobiliari.

Si definisce pertanto che la stessa tipologia di intervento possa ricomprendere le seguenti opere:

- ▶ le opere interne necessarie al frazionamento fisico dell'unità o delle unità immobiliari;
- ▶ le opere ricomprese nella categoria della manutenzione straordinaria, necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici;
- ▶ le opere volte ad apportare le modifiche nel sistema di aperture dell'edificio necessarie a garantire i requisiti tecnici e funzionali delle nuove unità immobiliari;
- ▶ l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio dell'edificio (art. 13, comma 1, lett. f);
- ▶ la modifica, o la realizzazione ex novo, di recinzioni, cancellate e muri di cinta (art. 13, comma 1, lett. l);
- ▶ le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive (art. 7, comma 1, lettere b, h; art. 13, comma 1, lett. b);
- ▶ le altre opere complementari, ascrivibili all'ambito dell'attività edilizia libera, quali le opere di cui all'art. 7, comma 1, lettere a) (manutenzione ordinaria), g) (pavimentazione e finitura di spazi esterni), i) (aree ludiche ed elementi di arredo), m) (pannelli solari), ecc.

In ogni caso gli interventi di frazionamento esonerati dal contributo di costruzione, di cui all'art. 32, comma 1, lettera g, della L.R. n. 15/2013, devono rispettare le tre condizioni preclusive richiamate precedentemente e qui di seguito precisate:

1. **L'intervento non deve essere connesso ad un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.**

Il frazionamento (ma anche l'accorpamento) pertanto, fatto salvo quanto previsto sopra in merito alla natura ed entità delle opere consentite, non deve essere accompagnato da opere edilizie che si qualificano come una ristrutturazione edilizia.

2. **L'intervento non deve comportare aumento delle superfici utili.**

Valgono in proposito la definizione di Superficie Utile (Su), e le complementari definizioni di superficie accessoria (Sa) e di superfici escluse dal computo, di cui ai punti 18, 19 e 20 delle Definizioni Tecniche Uniformi, approvate con deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale 04.02.2010 n. 279, come modificate dalla DTO n. 5/2014, secondo quanto consentito dal comma 4, dell'art. 57, della L.R. n. 15/2013, come sostituito dall'art. 52 della recente L.R. n. 28/2013).

3. **L'intervento non deve comportare mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali.**

L'intervento di frazionamento/accorpamento, pertanto, è gratuito se non comporta mutamenti della destinazione d'uso delle unità immobiliari interessate, oppure, qualora li comporti, è gratuito nel caso in cui le nuove destinazioni d'uso, tra quelle ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti, non determinino un incremento nelle dotazioni territoriali richieste, ossia un incremento del carico urbanistico e dei corrispondenti oneri di urbanizzazione, secondo quanto definito dalle deliberazioni del Consiglio Regionale n. 849 e n. 850 del 1998 (art. 30, comma 4, della L.R. n. 15/2013).

In particolare, ai fini dell'accertamento dell'assenza di incremento delle dotazioni territoriali, richiesta dalla disciplina di cui all'art. 32, comma 1, lettera g, della L.R. n. 15/2013, si precisa che devono considerarsi unicamente gli eventuali mutamenti che comportino il passaggio da una all'altra delle 5 categorie funzionali definite al punto A del dispositivo della richiamata deliberazione del Consiglio regionale n. 849 del 4 marzo 1998, qui di seguito riprodotte (si veda in proposito anche l'articolo 41/I del RUE):

- A. funzione abitativa - Tabella "A";
- B. funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq, funzioni di servizio, privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e gli studi professionali – Tabella "B";
- C. funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq., insediamenti di tipo agroindustriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo - Tabella "C";
- D. funzioni agricole svolte da non aventi titolo - "Tabella "D";
- E. funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo - Tabella "E".

Più in particolare, si definisce che, rispetto alle 5 richiamate categorie funzionali di cui alla citata deliberazione, ogni eventuale diversa o ulteriore differenziazione, all'interno delle stesse 5 categorie, relativa al carico urbanistico, definita nell'ambito degli strumenti urbanistici comunali (nel nostro caso dall'art. 40/I del RUE), non rileva come aumento di carico urbanistico, ai fini dell'articolo 32, comma 1, lettera g, della L.R. n. 15/2013, e di conseguenza non fa venir meno la gratuità del frazionamento in oggetto.

Solo quindi il passaggio dall'una all'altra delle 5 categorie funzionali sopra richiamate determina l'incremento di carico urbanistico preclusivo della gratuità del frazionamento.

Quanto sopra vale solo ed esclusivamente ai fini dell'applicazione dell'Atto di Coordinamento Tecnico in materia di frazionamenti gratuiti e non si applica al di fuori di esso; esso non costituisce pertanto norma generale applicabile alla modifica di destinazione d'uso come disciplinata dal Regolamento Urbanistico Edilizio vigente e dagli articoli 28 e 30 della L.R. n. 15/2013.

Restano ovviamente fermi gli altri obblighi prescritti dal PSC, POC e RUE, tra i quali l'eventuale reperimento di ulteriori parcheggi (pubblici e/o pertinenziali) o la loro monetizzazione.

Nella sua Circolare citata, la Regione afferma che *"Sono viceversa assoggettati a detto contributo gli interventi di manutenzione straordinaria soggetti a CIL asseverata, che prevedano la realizzazione di soppalchi; ma non quelli che prevedano il passaggio di locali o parti di essi da superfici accessoria a superficie utile, in quanto ciò non comporta aumento della superficie calpestabile"*.

La realizzazione ex novo di un soppalco infatti determina una nuova superficie calpestabile.

E' davvero singolare osservare come lo Sblocca Italia utilizzi il termine *"Superficie calpestabile"*.

Il termine *«Superficie calpestabile»* infatti che la Regione cita nella Circolare (riprendendolo dal TUE modificato) è del tutto sconosciuto nel diritto e nella prassi urbanistica (nazionale e regionale).

La Delibera Giunta Regionale n. 279 del 04.02.2010, che ha approvato l'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi, parla solo di:

- Superficie coperta;
- Superficie lorda (o superficie utile lorda);
- Superficie utile;
- Superficie accessoria;
- Superfici escluse dal computo della superficie utile ed accessoria;

- Superficie complessiva;
- Superficie catastale.

Ma non parla MAI di Superficie Calpestabile.

Per stessa dichiarazione Regionale operata all'interno della Circolare citata invece, non sono assoggettati a contributo di costruzione, e quindi sono del tutto gratuiti, gli interventi *"che prevedano il passaggio di locali o parti di essi da superfici accessoria a superficie utile, in quanto ciò non comporta aumento della superficie calpestabile"*.

Dunque, nell'ambito di un intervento di manutenzione straordinaria sarà possibile trasformare in abitativi i locali, ad esempio, destinati originariamente a cantina, sempre fermo restando che essi abbiano i requisiti igienico sanitari per i locali destinati ad abitazione e definiti dal D.M. 05.07.1975.

Ed i sottotetti che fine fanno (si veda la DTO n. 35/2014)?

Fino ad oggi il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti in Regione Emilia Romagna era disciplinato dalla L.R. 6 aprile 1998, come modificata da L.R. 30 maggio 2014, n. 5.

Con la L.R. n. 11/1998, in sintesi il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti:

- si qualificava come di ristrutturazione edilizia;
- era un intervento oneroso;
- era realizzabile con SCIA.

Dopo lo Sblocca Italia invece, ed in combinato disposto con la D.G.R. n. 75/2014 e la Circolare regionale sopra richiamata, in sintesi:

- è un intervento qualificabile come di manutenzione straordinaria;
- è un intervento gratuito;
- è realizzabile con CIL asseverata.

Di manutenzione straordinaria in quanto:

- non altera la volumetria complessiva degli edifici;
- non comporta modifica alla destinazione d'uso (partenza: destinazione accessoria alla residenza e parte di unità immobiliare esistente, non esiste infatti una destinazione a *"sottotetto"*).

Gratuito in quanto:

pur aumentando il carico urbanistico (aumento della superficie utile) non aumenta la superficie calpestabile (...passaggio di locali o parti di essi da superfici accessoria a superficie utile, in quanto ciò non comporta aumento della superficie calpestabile – cfr Circolare Regionale).

Resta da ultimo osservare come la gratuità del tipo di intervento (peraltro totale) non è, in Emilia Romagna, una innovazione introdotta dal legislatore nazionale con lo Sblocca Italia (dove la gratuità è soltanto parziale), in quanto nella nostra Regione esiste fin dal 7 febbraio 2014.

Castel San Giovanni, sabato 21 febbraio 2015



Firmato digitalmente da
SILVANO GALLERATI

Responsabile del Settore Sviluppo Urbano



Aruba PEC



2

² Questo documento è sottoscritto sul file originale (in formato .p7m) con firma digitale. Il documento originale, in formato elettronico, è conservato presso l'archivio informatico del Settore IV – Sviluppo Urbano – Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castel San Giovanni. Ogni duplicazione del documento originale, anch'essa sottoscritta con firma digitale, costituisce originale. SI ATTESTA che, ai sensi dell'art. 23 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. n. 235/2010), la presente copia su supporto analogico dell'originale in formato elettronico, ha la stessa efficacia probatoria dell'originale in tutte le sue componenti.