

LEGGE REGIONALE N. 15 DEL 30.07.2013 **"Semplificazione della disciplina edilizia"**

PRIME INDICAZIONI OPERATIVE

Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 1/2013) *ai sensi dell'articolo 7/III del RUE*

Dal 28.09.2013 è in vigore la L.R. n. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" che sostituisce la L.R. 25 novembre 2002, n. 31 "Disciplina generale dell'edilizia".

In attesa degli atti regionali di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, c. 4 della legge¹, viste le notevoli innovazioni e modifiche che introduce rispetto a quanto era previsto dalla L.R. n. 31/2002, si ritiene necessario dare le prime indicazioni operative sui punti principali della legge che modifica le procedure e/o l'applicazione delle regole edilizie, pur in vigenza del Regolamento Urbanistico Edilizio.

Per garantire efficacia e celerità di procedimento, nello spirito dei principi enunciati dalla stessa legge, laddove non fossero ancora definite le procedure applicative, si dispone che restino in vigore le precedenti come stabilite da RUE.

1) ATTIVITA' LIBERA E CIL ASSEVERATA:

La nuova legge regionale elimina la distinzione tra CIL semplice e CIL asseverata (CILA). Rimane solo la CIL asseverata, e solo per gli interventi indicati all'art. 7, comma 4 della L.R. n. 15/2013². L'asseverazione del tecnico progettista abilitato ha i medesimi contenuti dell'asseverazione allegata alla SCIA e alla richiesta di Permesso di Costruire, come dispone l'art. 9, comma 3 della L.R. n. 15/2013. Con tale asseverazione, si rammenta, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 "Persone esercenti un servizio di pubblica necessità" e 481 del codice penale "Falsità ideologica in certificati commessa da persone esercenti un servizio di pubblica necessità".

1

Gli atti di coordinamento tecnico definiscono, tra l'altro:

- a) il modello unico regionale della richiesta di permesso, della SCIA, e di ogni altro atto disciplinato dalla legge;
- b) l'elenco della documentazione da allegare alla richiesta di permesso e alla SCIA, alla comunicazione di fine dei lavori e ad ogni altro atto disciplinato dalla legge (fino ad allora valgono le disposizioni del RUE, adeguato alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 279, del 4.2.2010 "Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi");
- c) l'elenco dei progetti particolarmente complessi che comportano il raddoppio dei tempi istruttori, ai sensi dell'articolo 18, comma 9;
- d) i criteri generali per la determinazione della somma forfettaria dovuta per il rilascio della valutazione preventiva di cui all'articolo 21;
- e) le modalità di definizione del campione di pratiche edilizie soggette a controllo dopo la fine dei lavori, ai sensi dell'articolo 23;
- f) i requisiti edilizi igienico sanitari degli insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute;
- g) la classificazione uniforme delle destinazioni d'uso utilizzabili dagli strumenti urbanistici comunali;
- h) i criteri per l'applicazione omogenea della classificazione degli interventi edilizi.

2

- a) 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 modifichino 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;
- b) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa;
- c) le modifiche della destinazione d'uso senza opere, tra cui quelle dei locali adibiti ad esercizio d'impresa, che non comportino aumento del carico urbanistico.

Fuori dai casi di CIL asseverata, l'attività è libera nel senso che non va presentata nessuna comunicazione allo Sportello Unico dell'Edilizia³. Il privato ha cura di organizzare il cantiere liberamente, sempre naturalmente nel rispetto delle normative specifiche che regolano l'attività edilizia. Il Comune in ogni caso non perde mai il suo potere/dovere di vigilare sul territorio e interviene nel caso siano evidenziati/segnalati interventi non conformi e/o non rispettosi delle norme.

Per la CIL asseverata, è introdotto un nuovo obbligo di presentazione della comunicazione di fine lavori, corredata da copia degli aggiornamenti eventuali catastali e dei progetti degli impianti qualora interessati dagli interventi edilizi.

2) COMUNICAZIONI PER OPERE LEGATE AD ESIGENZE CONTINGENTI, TEMPORANEE E STAGIONALI E PER IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO CONNESSO AI FABBRICATI RURALI:

All'art. 7, comma 1, lettera f) e lettera o) della legge regionale citata, è prevista rispettivamente una mera comunicazione da presentare allo SUE.

In particolare, nella lettera f) è previsto l'obbligo di una comunicazione per opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee e stagionali, nella quale va indicata la data di inizio e di rimozione del manufatto. La mancata presentazione di questa comunicazione comporta una sanzione amministrativa pecuniaria⁴.

Nella lettera o) è prevista una comunicazione per i mutamenti di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali il privato provvede alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale. A tale proposito occorre precisare che questa comunicazione potrà essere utilizzata anche quando nello stesso fabbricato abitativo sia compresa un'altra unità immobiliare destinata a servizio agricolo (D/10) o comunque altri locali di servizio agricoli, mentre, se il servizio agricolo di cui si intende cambiare destinazione è isolato dal fabbricato abitativo, occorrerà utilizzare la CIL generica di cambio d'uso senza opere, di cui al comma 4, lett. c), dell'art. 7.

3) COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (COAP):

Le competenze della CQ sono modificate radicalmente. Rimangono soggetti al parere esclusivamente:

- a) i provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici;
- b) gli interventi edilizi sugli edifici vincolati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'art. A-9 della LR 20/2000 e s.m. alle seguenti categorie di intervento: restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, riqualificazione e

3

- a) *gli interventi di manutenzione ordinaria;*
- b) *gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive, intesi come ogni trasformazione degli spazi, delle superfici e degli usi dei locali delle unità immobiliari e delle parti comuni degli edifici, ivi compreso l'inserimento di elementi tecnici e tecnologici, necessari per favorire l'autonomia e la vita indipendente di persone con disabilità certificata, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo A-9, comma 1, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 e qualora 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 e non comportino deroghe alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 Agosto 1967, n. 765);*
- c) *le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato nonché i carotaggi e le opere temporanee per le analisi geologiche e geotecniche richieste per l'edificazione nel territorio urbanizzato;*
- d) *i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;*
- e) *le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;*
- f) *le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee e stagionali e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture;*
- g) *le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercedepini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;*
- h) *le opere esterne per l'abbattimento e superamento delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive;*
- i) *le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici senza creazione di volumetria e con esclusione delle piscine, che sono soggette a SCIA;*
- l) *le modifiche funzionali di impianti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;*
- m) *i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dei centri storici e degli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000;*
- n) *le installazioni dei depositi di gas di petrolio liquefatto di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi, di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 22 febbraio 2006, n. 128 (Riordino della disciplina relativa all'installazione e all'esercizio degli impianti di riempimento, travaso e deposito di GPL, nonché all'esercizio dell'attività di distribuzione e vendita di GPL in recipienti, a norma dell'articolo 1, comma 52, della L. 23 agosto 2004, n. 239);*
- o) *i mutamenti di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale.*

4

La sanzione è prevista all'art. 16 bis della L.R. n. 23/2004, come introdotto dall'art. 44 della L.R. 15/2013.

ricomposizione tipologica, ripristino tipologico; non è più richiesto quindi il parere della COAP per gli immobili a vincolo culturale di cui alla Parte II del D.Lgs. n. 42/2004, per i quali è ora sufficiente la sola ed obbligatoria autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza;

c) approvazione degli strumenti urbanistici, se previsto dal RUE comunale.

La predetta disposizione è cogente per tutti i titoli edilizi presentati dopo l'entrata in vigore della L.R. n. 15/2013. Pertanto dal 28.09.2013 il parere della COAP è dovuto solo nei casi previsti dalla nuova norma. Al riguardo si precisa che saranno disapplicate le eventuali diverse disposizioni dettate dal RUE⁵ che prevedano l'acquisizione di pareri da parte della COAP per casistiche che non rientrano in quella dettata dalla nuova disposizione normativa regionale.

Da ultimo si rileva che rimangono in essere le competenze della COAP specificatamente individuate dagli artt. 10 e 14 della L.R. n. 23/2004 nell'ambito dei procedimenti sanzionatori per violazioni edilizie.

4) SCIA:

La SCIA viene definita dalla legge regionale come il principale titolo abilitativo per realizzare un intervento edilizio. Le tipologie obbligatorie di interventi sono elencati dall'art. 13 e comprendono tutti gli interventi che, per esclusione, non sono assoggettati a Permesso di Costruire, o non sono considerati attività libera.

Le SCIA presentate fino al 27/09/2013 soggiacciono alla disciplina di cui all'art. 19 L. 241/1990, ma quelle presentate dal 28/09/2013 saranno gestite secondo quanto dispongono gli articoli da 13 a 16 della nuova legge regionale.

La SCIA è titolo abilitativo efficace e valido se rispetta le normative specifiche in materia, che sono il presupposto per la sua legittimità.

Si prospettano 4 tipologie:

1. Se l'intervento richiede assensi/autorizzazioni/pareri, il privato può richiederli allo Sportello Unico dell'Edilizia, prima di presentare la SCIA. Quindi, una volta che questi siano stati acquisiti, presenta la SCIA e questa diventa efficace decorsi 5 giorni lavorativi dalla presentazione. Il Comune effettua le verifiche e predispone gli atti amministrativi conseguenti, dettagliati all'articolo 14 della legge regionale.
2. Oppure il privato può presentare la SCIA e chiedere contestualmente allo Sportello Unico dell'Edilizia di acquisire gli assensi/autorizzazioni/pareri di legge. Si tratta della "SCIA differita" che acquista efficacia solo una volta che il SUE ha acquisito tutti gli assensi necessari e lo comunica al privato.
3. Si parla anche di "SCIA differita" nel caso in cui il privato presenti la pratica dichiarando espressamente la data di inizio dei lavori, posticipata rispetto a quella di presentazione.
4. Altro caso di SCIA differita è quello nel quale il privato dichiara che non darà avvio ai lavori prima della conclusione del procedimento di controllo.

Le modalità quindi sono differenti a seconda della scelta che opera il privato, a cui seguiranno le conseguenti verifiche degli uffici comunali con gli atti conseguenti.

Viene introdotto il termine di 5 giorni lavorativi per il controllo di completezza della documentazione essenziale della SCIA, determinata, fino alla emanazione di un nuovo atto regionale di coordinamento tecnico (come previsto al comma 4, lett. b, dell'art. 12 della L.R. n. 15/2013) ai sensi della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 279, del 4.2.2010 "Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" alla quale il RUE è adeguato, a pena di inefficacia – termine che si somma a quello di 30 giorni del controllo di merito.

In tal senso si deve precisare che comunque restano valide le nostre procedure, dettate dal RUE, in tema di pre-accettazione delle pratiche edilizie.

Sotto il profilo procedurale occorre evidenziare che la L.R. prevede una diversa disciplina per le SCIA per interventi edilizi per "impianti produttivi" e per le SCIA per interventi edilizi "residenziali" o comunque non attinenti ad impianti produttivi:

A - SCIA per interventi inerenti impianti produttivi di beni e servizi:

l'art. 5 della L.R., ribadendo in tal caso la competenza del SUAP, stabilisce che la procedura è disciplinata dall'art. 5 "procedimento automatizzato" del D.P.R. n. 160/2010. Nel caso in cui l'intervento richieda assensi/autorizzazioni/pareri, l'interessato dovrà obbligatoriamente richiederli tramite il SUAP, prima di presentare la SCIA.

B – SCIA per interventi edilizi di carattere residenziale (o comunque non inerenti impianti produttivi di beni e servizi):

le SCIA presentate dal 28.09.2013 saranno gestite dal SUE secondo quanto disposto dagli articoli da 13 a 16 della L.R. n. 15/2013.

Con riferimento a queste ultime, ed a quanto già sopra esplicitato, la L.R. individua due tipologie di procedimenti, a discrezione dell'interessato:

1 - la SCIA ordinaria di cui all'art. 14 della L.R.:

se l'intervento richiede assensi/autorizzazioni/pareri, il privato può richiederli al SUE, prima di presentare la SCIA, ovvero acquisirli autonomamente ed allegarli alla SCIA. Acquisiti tali atti di assenso, l'interessato presenta la SCIA e questa diventa efficace decorsi 5 giorni lavorativi dalla data di presentazione. Qualora l'interessato non riceva entro detto termine

⁵

Si veda la "Tabella degli interventi edilizi e relativi titoli abilitativi con o senza parere COAP" in Appendice alla Parte III della Disciplina Normativa del RUE.

comunicazione di inefficacia della stessa per carenza di documentazione essenziale, definita con specifico e successivo atto di coordinamento regionale. In attesa della emanazione di tale atto, ed in considerazione della ristrettezza dei tempi concessi al SUE per le verifiche e per la comunicazione, che deve essere ricevuta entro 5 giorni, si ribadisce che continuano a trovare applicazione le vigenti disposizioni dettate dal RUE, all'articolo 2/I, in tema di pre-accettazione delle pratiche edilizie. Entro 30 giorni dalla data di efficacia della SCIA (ovvero entro 30 giorni solari + 5 giorni lavorativi), il SUE procede al controllo di merito.

2 - la SCIA con inizio dei lavori differito di cui all'art. 15 della L.R.:

in tal caso l'interessato dichiara che i lavori oggetto di SCIA non saranno avviati prima della conclusione del procedimento di controllo, ovvero può indicare una data di inizio dei lavori successiva, comunque non posteriore ad un anno dalla data di presentazione della SCIA.

Se l'intervento richiede assensi/autorizzazioni/pareri, il privato può richiederli al SUE prima di presentare la SCIA, ovvero acquisirli autonomamente ed allegarli alla stessa.

Diversamente l'interessato può richiedere che sia il SUE ad acquisire assensi/autorizzazioni/pareri contestualmente alla presentazione della SCIA; in tal caso la SCIA acquista efficacia e l'interessato può avviare i lavori solo una volta che lo Sportello Unico per l'Edilizia avrà acquisito tutti gli assensi necessari e lo avrà comunicato all'interessato.

5) PERMESSO DI COSTRUIRE:

La legge regionale interviene a semplificare l'iter di rilascio del permesso di costruire, nel quale sparisce la possibilità di interrompere il procedimento per richiedere documenti integrativi e viene introdotto il termine di 10 giorni lavorativi per il controllo di completezza della documentazione essenziale della domanda, determinata ai sensi dell'atto di coordinamento tecnico regionale⁶, a pena di improcedibilità della medesima domanda.

Nel tempo assegnato per l'istruttoria, il responsabile del procedimento può indire un'audizione per chiedere chiarimenti o far apportare modeste modifiche progettuali e il verbale di audizione sospende il termine dell'istruttoria che riprende una volta consegnato tutto quanto richiesto.

Il termine dell'istruttoria resta di 60 giorni. Una volta approvato lo specifico atto di coordinamento tecnico della regione, il termine sarà di norma di 60 giorni e sarà raddoppiato solo per i progetti che la regione stessa definirà come complessi.

In ogni caso, dentro il termine dell'istruttoria il responsabile del procedimento deve acquisire gli atti di assenso necessari, agli uffici comunali competenti ed alle Amministrazioni esterne, se non li acquisisce spontaneamente dagli enti competenti, indice la conferenza di servizi.

La norma infatti stabilisce che sia obbligatoriamente il SUE ad acquisire direttamente (o tramite conferenza dei servizi) le autorizzazioni o altri atti di assenso di altri uffici o PP.AA. ai fini del rilascio del PdC. E' fatto divieto espresso agli altri uffici comunali e PP.AA. interessati al procedimento di permesso di costruire di trasmettere direttamente al cittadino autorizzazioni, nulla-osta, ecc...⁷

Resta fermo il termine di 15 giorni dalla proposta di provvedimento del responsabile del procedimento, per rilasciare il permesso di costruire.

Il termine diventa di 30 giorni, se vi è stato un preavviso di diniego.

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. sono subordinati a PdC esclusivamente i seguenti interventi:

- a) gli interventi di nuova costruzione con esclusione di quelli soggetti a SCIA, di cui all'articolo 13, lettera m)⁸;
- b) gli interventi di ripristino tipologico;
- c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

6) VARIANTI:

Muta radicalmente la materia delle varianti in corso d'opera.

⁶

Fino alla emanazione di tale atto regionale di coordinamento continua a trovare applicazione la Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 279, del 4.2.2010 "Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" alla quale il RUE è adeguato.

⁷

Art. 4, c. 4 della L.R. n. 15/2013: "...Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo Sportello unico; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, che sono interessati al procedimento di rilascio del permesso di costruire, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati e sono tenuti a trasmettere immediatamente allo Sportello unico le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente".

⁸

Gli strumenti urbanistici comunali possono individuare gli interventi di nuova costruzione disciplinati da precise disposizioni sui contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi, per i quali gli interessati, in alternativa al permesso di costruire, possono presentare una SCIA (c.d. "SuperSCIA"). Le analoghe previsioni riferite nei piani vigenti alla denuncia di inizio attività sono attuate mediante SCIA.

Tutte le varianti che non rientrano nelle definizioni del comma 1 dell'art. 22⁹ (che costituiscono varianti sostitutive del progetto approvato e quindi richiedono un nuovo titolo che sarà dunque o una nuova SCIA o un nuovo permesso di costruire, a seconda del tipo di intervento), possono essere liberamente realizzate purché conformi alla disciplina urbanistico-edilizia e dopo aver adempiuto alle procedure abilitative previste dalle norme tecniche di settore (ad es. sismica, vincoli paesaggistici, sul patrimonio storico-artistico, ambientali, ecc...). Devono essere regolarizzate in sede di presentazione di comunicazione di fine lavori e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità presentando apposita variante di fine lavori.

Con l'art. 41 della L.R. n. 15/2013 viene poi introdotta la definizione delle varianti essenziali all'art. 14-bis¹⁰ della L.R. n. 23/2004, anch'esse liberamente realizzabili come sopra e da regolarizzare in fase di fine lavori. Tale definizione rileva, oltre che agli effetti della disciplina sanzionatoria, anche ai fini del controllo sistematico obbligatorio, in fase di fine lavori.

Vi sono dunque 3 categorie di varianti:

- a) varianti in corso d'opera;
- b) varianti in corso d'opera essenziali;
- c) varianti sostitutive.

In sostanza quindi, sotto il profilo dell'occorrenza o meno di un nuovo titolo, i casi possibili sono due:

1. Varianti che richiedono preventivamente un nuovo titolo, che sarà o una nuova SCIA o un nuovo PdC, a seconda del tipo di intervento (caso c precedente): dette varianti vengono limitate dalla norma alle seguenti casistiche:
 - 1.1: la modifica della tipologia dell'intervento edilizio originario (ovvero il passaggio dall'una all'altra delle categorie di intervento edilizio definite dall'Allegato alla L.R.);
 - 1.2: la realizzazione di un intervento totalmente diverso rispetto al progetto iniziale per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione;
 - 1.3: la realizzazione di volumi in eccedenza rispetto al progetto iniziale tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.
2. Varianti che non richiedono un nuovo titolo preventivo (casi a e b precedenti): le varianti che non rientrano nella suddetta elencazione possono invece essere realizzate in corso d'opera senza l'acquisizione preventiva di un nuovo titolo, purché conformi alla disciplina urbanistico-edilizia e comunque dopo aver adempiuto alle procedure abilitative previste dalle norme tecniche di settore (ad esempio: sismica, vincoli paesaggistici, vincoli storico-culturali, ambientali, ecc...). In tali casi la variante è soggetta a SCIA da presentarsi successivamente alla esecuzione delle opere, contestualmente alla comunicazione di fine dei lavori.

7) ATTI DI ASSENSO COMUNQUE DENOMINATI:

La nuova legge regionale n. 15/2013, all'art. 4, comma 5, prevede quale modalità ordinaria di acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, necessari per realizzare un intervento edilizio siano essi soggetti a CIL asseverata, SCIA o permesso di costruire, la richiesta attraverso lo Sportello unico: Lo Sportello li acquisisce direttamente e, nel caso di permesso di costruire, anche attraverso conferenza di servizi.

Nota per le procedure asseverate: SCIA e CIL. Per entrambe devono essere acquisiti gli atti di assenso prima della presentazione (ferma restando la SCIA differita per acquisizione di pareri); tuttavia essi possono essere acquisiti o autonomamente o tramite lo Sportello: le norme di riferimento sono l'art. 7, comma 7 per la CIL e 14, comma 2 per la SCIA.

8) CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA':

La materia cambia completamente. Le novità rilevanti sono, in sintesi, le seguenti:

9

- a) *la modifica della tipologia dell'intervento edilizio originario;*
- b) *la realizzazione di un intervento totalmente diverso rispetto al progetto iniziale per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione;*
- c) *la realizzazione di volumi in eccedenza rispetto al progetto iniziale tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.*

10

Sono variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo originario come integrato dalla SCIA di fine lavori:

- a) *il mutamento della destinazione d'uso che comporta un incremento del carico urbanistico di cui all'articolo 30, comma 1, della legge regionale in materia edilizia;*
- b) *gli aumenti di entità superiore al 20 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, gli scostamenti superiori al 20 per cento della sagoma o dell'area di sedime, la riduzione superiore al 20 per cento delle distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza;*
- c) *gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 metri cubi, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;*
- d) *gli aumenti della superficie utile superiori a 100 metri quadrati;*
- e) *ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo che comporti violazione delle norme tecniche per le costruzioni in materia di edilizia antisismica;*
- f) *ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica. Non costituiscono variazione essenziale i lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, qualora rientrino nei casi di cui all'articolo 149 del decreto legislativo n. 42 del 2004 e qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'articolo 167 del medesimo decreto legislativo.*

- per tutti gli interventi edilizi soggetti a SCIA e permesso di costruire occorre presentare la richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità (non esiste dunque più l'agibilità asseverata tramite la sola scheda tecnica descrittiva);
- è previsto un sistema di controllo campione che riguarda gli aspetti specifici dell'agibilità, la variante di fine lavori ed il controllo della conformità di quanto realizzato con quanto approvato (controllo sul posto); il controllo dovrà essere sistematico, per le nuove costruzioni, le ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche e le varianti essenziali di cui all'art. 14-bis della L.R. n. 23/2004; per tutti gli interventi restanti, a campione per almeno il 25%;
- la richiesta di conformità edilizia ed agibilità completa della documentazione elencata dalla legge regionale al comma 2 dell'art. 23¹¹, consente l'immediato utilizzo dell'immobile;
- è previsto un nuovo istituto che è l'ordine motivato di conformare l'opera qualora si rilevi la carenza delle condizioni di cui al comma 8 lett. c) dell'art. 23 (e cioè sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica, accessibilità, usabilità, fruibilità di edifici e impianti);
- è previsto un nuovo sistema sanzionatorio per i ritardi nella presentazione della richiesta di agibilità (art. 26¹²);
- viene formalizzata una prassi, già largamente in uso, dell'agibilità parziale sia di edifici singoli che di singole porzioni di edificio.

9) AGIBILITA' PARZIALE:

L'articolo 25 introduce il concetto di agibilità parziale ammesso:

- a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione purché strutturalmente e funzionalmente autonome e a condizione che siano state realizzate e collaudate le infrastrutture per l'urbanizzazione e che siano state completate le parti comuni;
- b) per singole unità immobiliari purché siano completate le opere strutturali, gli impianti, le parti comuni e le opere di urbanizzazione relative all'intero edificio.

Il RUE già disciplina sia i casi di agibilità parziale sia quelli di agibilità provvisoria all'articolo 59/III.

10) REQUISITI IGIENICO-SANITARI. ABROGAZIONE DEL PARERE INTEGRATO AUSL-ARPA SUGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SERVIZI CARATTERIZZATI DA SIGNIFICATIVE INTERAZIONI SULL'AMBIENTE

L'art. 59 della legge regionale abroga l'art. 19 lett h-bis della L.R. n. 19/1982 e s.m. e quindi la necessità di acquisire il parere integrato Ausl-Arpa sugli insediamenti produttivi e di servizi caratterizzati da significative interazioni sull'ambiente. I requisiti igienico-sanitari sono perciò oggetto di asseverazione da parte del tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 9, comma 3, lett c, con riferimento all'art. 11, comma 1, della legge regionale.

Tuttavia, in attesa dell'atto di coordinamento regionale di cui all'art. 12, comma 4, lett. f), per il momento, si ritiene prudentiale, per tutte le tipologie di titoli abilitativi, continuare a compilare la scheda tecnica regionale (che non verrà più considerata domanda di parere, né inoltrata agli Enti assieme alla relativa documentazione) e produrre i relativi documenti da allegare, per eventuali controlli successivi. I controlli successivi sono previsti, infatti, dall'art. 9, comma 5, con riferimento alle autocertificazioni, asseverazioni, ecc..., del tecnico abilitato, nei casi in cui ciò sia previsto per la formazione del titolo abilitativo edilizio o per l'inizio dei lavori.

In ordine alle modalità per i controlli successivi, nel silenzio della nuova L.R. n. 15/2013, si ritiene di dover attendere indicazioni da parte della Regione e degli Enti preposti.

In ogni caso viste le abrogazioni delle delibere regionali sui requisiti delle opere edilizie (art. 59, c. 2, lett. b), in attesa dell'atto di coordinamento di cui al punto f) del comma 4 dell'articolo 12 della L.R. n. 15/2013, trovano applicazione sia le norme di riferimento nazionali e comunitarie, sia i requisiti contenuti delle Schede Tecniche dei requisiti cogenti e volontari delle opere edilizie del vigente RUE.

L'art. 9 stabilisce che i titoli abilitativi edilizi devono essere conformi alla disciplina edilizia, costituita:

- a) dalle leggi e dai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia;
- b) dalle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati;
- c) dalle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa tecnica vigente di cui all'articolo 11;

11

- a) dalla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;
- b) dalla copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati, di cui all'articolo 24;
- c) dall'indicazione del protocollo di ricevimento della richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, presentata dal richiedente;
- d) dal certificato di collaudo statico di cui all'articolo 19 della legge regionale n. 19 del 2008 ove richiesto per l'opera realizzata;
- e) dalla SCIA per le eventuali varianti in corso d'opera realizzate ai sensi dell'art. 22;
- f) dalla documentazione progettuale che si è riservato di presentare all'atto della fine dei lavori, ai sensi dell'articolo 12, comma 5, lettera c).

12

1. La tardiva richiesta del certificato di conformità edilizia e di agibilità, corredata dalla scheda tecnica descrittiva, dopo la scadenza della validità del titolo, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per unità immobiliare di 100,00 euro per ogni mese di ritardo, fino ad un massimo di dodici mesi.

2. Trascorso tale termine il Comune, previa diffida a provvedere entro il termine di sessanta giorni, applica la sanzione di 1000,00 euro per la mancata presentazione della domanda di conformità edilizia e agibilità.

d) dalle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, gravanti sull'immobile.

L'art. 11 comma 1 prevede in particolare che l'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla "normativa tecnica vigente", tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e di non creazione di barriere architettoniche, sensoriali e psicomotorie.

L'art. 12, comma 5, lett. b), stabilisce che con atto di coordinamento tecnico regionale saranno definiti i contenuti della dichiarazione con la quale il professionista assevera analiticamente che l'intervento è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, tra cui la normativa tecnica vigente di cui all'art. 11.

Fino ad allora è obbligatorio inserire all'interno della richiesta di PdC ed alla presentazione della SCIA e della CIL, la seguente formula asseverativa:

DICHIARAZIONE DI ASSEVERAZIONE DEL PROGETTISTA (per PdC)

Il sottoscritto tecnico abilitato, in relazione al disposto dell'articolo 18, comma 1, della L.R. n. 15/2013, ed ai sensi dell'articolo 481 del Codice Penale, assevera la conformità delle opere da realizzare con la presente, agli strumenti urbanistico-edilizi adottati e approvati, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie. In particolare assevera che l'intervento in oggetto:

- 1. è compreso nelle tipologie di intervento elencate nell'articolo 17 della L.R. n. 15/2013;*
- 2. è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della L.R. n. 15/2013, nonché alla valutazione preventiva di cui all'art. 21 della stessa L.R. (ove acquisita);*
- 3. è conforme alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive.*

Castel San Giovanni, _____

timbro e firma

DICHIARAZIONE DI ASSEVERAZIONE DEL PROGETTISTA (per SCIA)

Il sottoscritto tecnico abilitato, in relazione al disposto dell'articolo 14, comma 1, della L.R. n. 15/2013, ed ai sensi dell'articolo 481 del Codice Penale, assevera la conformità delle opere da realizzare con la presente, agli strumenti urbanistico-edilizi adottati e approvati, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie. In particolare assevera che l'intervento in oggetto:

- 1. è compreso nelle tipologie di intervento elencate nell'articolo 13 della L.R. n. 15/2013;*
- 2. è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della L.R. n. 15/2013, nonché alla valutazione preventiva di cui all'art. 21 della stessa L.R. (ove acquisita);*
- 3. è conforme alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive.*

Castel San Giovanni, _____

timbro e firma

DICHIARAZIONE DI ASSEVERAZIONE DEL PROGETTISTA (per CIL)

Il sottoscritto tecnico abilitato, in relazione al disposto dell'articolo 7, comma 5, della L.R. n. 15/2013, ed ai sensi dell'articolo 481 del Codice Penale, assevera la conformità delle opere da realizzare con la presente, agli strumenti urbanistico-edilizi adottati e approvati, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie. In particolare assevera che l'intervento in oggetto:

- 1. è compreso nelle tipologie di intervento elencate nell'articolo 7, comma 4, della L.R. n. 15/2013;*
- 2. è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della L.R. n. 15/2013, nonché alla valutazione preventiva di cui all'art. 21 della stessa L.R. (ove acquisita);*
- 3. è conforme alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive;*
- 4. (eventuale) è conforme alle prescrizioni stabilite nelle autorizzazioni o altri atti di assenso acquisiti per l'esecuzione delle opere.*

Castel San Giovanni, _____

timbro e firma

Appare pertanto evidente la volontà del legislatore regionale di sostituire i c.d. "requisiti cogenti" con asseverazioni all'insieme complessivo delle norme tecniche vigenti. Tuttavia la novella regionale demanda, come ricordato, l'individuazione delle norme tecniche ed i contenuti delle asseverazioni analitiche a successivi atti di coordinamento regionale, per i quali peraltro la norma regionale non stabilisce alcun termine entro il quale debbano essere emanati, che dovranno essere recepiti

da ciascun Comune entro 180 giorni dall'entrata in vigore degli stessi, decorsi i quali diverranno comunque cogenti e prevalenti sul RUE.

Si deve comunque far rilevare che per quanto concerne la tematica dei requisiti igienico-sanitari, questi non risultano disciplinati da alcuna normativa tecnica, ma trovano dettagliata disciplina tecnica all'interno del RUE.

Neppure il comma 4 dell'art. 12 della L.R. assegna il compito di definire tali requisiti ai successivi atti regionali di coordinamento, se non limitatamente ai requisiti igienico-sanitari relativi agli insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute.

Come già accennato quindi, al fine di dare certezza agli operatori, si ritiene che i requisiti cogenti individuati dal RUE rimangano vigenti fino alla emanazione degli atti di coordinamento regionale che individueranno le norme tecniche e le asseverazioni analitiche alle stesse ed al loro recepimento nel RUE o, comunque, fino alla decorrenza dei 180 giorni previsti per l'adeguamento dello stesso.

L'Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente dell'Emilia Romagna (ARPA) – Sezione di Piacenza, con propria nota n. 0009078 del 18.11.2013 ha rammentato che nell'art. 59 della L.R. n. 15/2013 ha abrogato sia la disposizione che prevedeva il parere integrato ARPA-AUSL sui progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute¹³, che qualsiasi previsione da essa discendente in via gerarchica, che subordina i progetti, ai fini del rilascio o presentazione del titolo abilitativo edilizio, ad una preventiva valutazione sia sotto il profilo ambientale che igienico-sanitario ed alla conseguente osservanza delle eventuali prescrizioni espresse in sede di parere. A far tempo quindi dalla entrata in vigore della L.R. n. 15/2013 non si dovrà più procedere all'invio ad ARPA alcun progetto di insediamento produttivo o di servizio. né richiesto alcun parere in merito. Continua invece ad essere necessario l'invio di domande di autorizzazione (o altrimenti denominate) in materia ambientale, per nuove attività, modifiche, trasferimenti, riconversioni, cessazioni, quali:

- valutazione di impatto ambientale;
- autorizzazione integrata ambientale;
- autorizzazione unica ambientale;
- autorizzazione acque di scarico;
- autorizzazione/comunicazione gestione rifiuti;
- autorizzazione/autorizzazione generale emissioni in atmosfera;
- documentazione di impatto acustico, di clima acustico;
- comunicazione utilizzo agronomico effluenti zootecnici;
- autorizzazione/notifica utilizzo agronomico fanghi di depurazione;

sulle quali il Comune può richiedere il parere istruttorio o l'effettuazione di successivi controlli.

11) PROCEDIMENTI IN CORSO:

I procedimenti in corso al 28 settembre 2013 si concludono secondo le norme precedenti alla vigenza della L.R. n. 15/2013. E' l'art. 57¹⁴ della legge regionale che definisce cosa si debba intendere per procedimenti in corso e cioè richieste di permesso di costruire e di certificato di conformità edilizia e agibilità già presentate e SCIA già consegnate entro il termine di entrata in vigore della legge.

Viene comunque fatta salva la facoltà per gli interessati, a loro scelta, di riavviare il procedimento nell'osservanza della nuova legge regionale.

12) PROROGA TITOLI EDILIZI:

L'articolo 55 della L.R. n. 15/2013 opera una proroga ex lege, ovvero per la quale non è necessario alcun adempimento da parte dell'interessato, sui termini di inizio e di ultimazione dei lavori dei permessi di costruire, come indicati nei titoli abilitativi rilasciati entro la data di pubblicazione della presente legge (BURET n. 222 del 30 luglio 2013) o già prorogati entro la medesima data, che vengono automaticamente prorogati di due anni.

La proroga dei termini di cui sopra si applica anche alle DIA e alle SCIA presentate alla data di entrata in vigore della legge (28.09.2013).

Nessuna proroga è stata invece prevista per le CIL.

In ogni caso la proroga di diritto non opera, per espressa previsione di legge, se sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori abbiano già avuto inizio e siano completati nel termine previsto dal rispettivo titolo abilitativo edilizio, ovvero entro il periodo di proroga anteriormente concesso. Il progettista tecnico abilitato, sotto la sua responsabilità, avrà cura di verificare che i titoli abilitativi, che rientrano nella proroga d'ufficio, risultino tuttora conformi alle norme vigenti, fermo restando che il Comune nell'ambito dei suoi poteri istituzionali di verifica, ai fini di tutela del territorio, ha la possibilità

¹³

Individuati dalla delibera di Giunta regionale n° 1446 del 01.10.2007..

¹⁴

Si intendono in corso i procedimenti per i quali, alla data di entrata in vigore della legge:

a) sia stata presentata la domanda per il rilascio del permesso di costruire;

b) sia stata presentata al Comune la DIA o la SCIA;

c) sia stata presentata la domanda per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità.

di effettuare controlli volti ad accertare la legittimità dei titoli abilitativi prorogati. Qualora evidenzi le situazioni di contrasto di cui sopra, porrà in essere i provvedimenti sanzionatori conseguenti all'automatica decadenza del titolo abilitativo.

Lo Sportello Unico dell'Edilizia non fornirà alcuna comunicazione ai titolari dei titoli automaticamente prorogati. Nessuna comunicazione è da rendere all'Amministrazione da parte dei tecnici abilitati o dai committenti in quanto i titoli sono automaticamente prorogati.

Si pone l'attenzione sul fatto che i titoli edilizi presentati o rilasciati successivamente all'entrata in vigore della L.R. n. 15/2013 (28/09/2013) non usufruiscono di tale proroga "speciale" di cui all'articolo 55, bensì per essi vige quanto ordinariamente previsto dagli artt. 16 e 19, rispettivamente per la SCIA e per il PdC.

Le eventuali proroghe "ordinarie" di cui all' Art. 19, da comunicare anteriormente alla scadenza delle date di inizio e fine lavori, devono essere motivate e certificate attraverso asseverazione del professionista.

La norma nulla stabilisce circa in merito al pagamento del contributo di costruzione previsto in sede di comunicazione di fine dei lavori nei casi di rateizzazione del medesimo. Tuttavia, in considerazione dell'intento della norma di adottare misure di favore per i cittadini e le imprese in ragione della perdurante condizione di grave crisi economica, si ritiene coerente con la norma di considerare che la proroga valga analogamente per le date di scadenza delle rate di pagamento del contributo di costruzione previste in sede di comunicazione di fine dei lavori nell'ambito degli atti unilaterali d'obbligo già stipulati e che non necessitano di alcuna revisione o aggiornamento in proposito.

Si ritiene pertanto in conclusione che il pagamento del contributo di costruzione connesso all'inizio ed alla fine dei lavori, nei casi disciplinati dall'art. 55, siano dovuti all'atto della presentazione delle comunicazioni di inizio e di fine dei lavori, che potranno essere presentate dagli interessati secondo le tempistiche di maggior favore stabilite dall'art. 55.

13) NUOVA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

L'Allegato alla L.R. introduce una nuova definizione di ristrutturazione edilizia¹⁵. Si tratta della definizione più estensiva, rispetto a tutte quelle dettate in passato dalle varie disposizioni statali e regionali. In particolare essa si differenzia sostanzialmente da quella in vigore sino al 27.09.2013, dettata dall'Allegato alla L.R. n. 31/2002, soprattutto per la modalità della ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione del fabbricato, che fino a tale data, imponeva la ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente. Oggi invece l'unica invariante che è rimasta, e limitatamente alla modalità di intervento con totale demolizione e ricostruzione, è quella relativa alla volumetria, come definita dalla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 279, del 4.2.2010 "Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" e dal RUE, alla voce "Volume totale o lordo", ovvero il volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.

Trattandosi in ogni caso di realizzazione di nuovo edificio, dovranno comunque essere tenute le distanze di cui al D.M. 1444/68 e RUE.

Pertanto, in sintesi, sono venuti meno i vari vincoli che nel tempo erano imposti all'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ovvero il rispetto della sagoma, dell'area di sedime, delle altezze, dei materiali impiegati, restando oggi solo il rispetto della volumetria preesistente.

Ne deriva che il limite della volumetria preesistente permane, e solo questo, per la modalità di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione. Mentre tale limite del volume preesistente non sussiste per le altre modalità di ristrutturazione edilizia che non prevedono la totale demolizione e ricostruzione del fabbricato (es. ristrutturazione parziale con aumento di volume, per accorpamento di volumetrie preesistenti o per sfruttamento dell'indice di fabbricabilità disponibile).

Il comma 4 del citato articolo 13 della L.R., stabilisce che gli strumenti urbanistici possono limitare i casi in cui gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti mediante demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, con modifiche agli originari parametri. All'interno del centro storico inoltre, i Comuni individuano con propria deliberazione, da adottare entro il 31 dicembre 2013 e da aggiornare con cadenza almeno triennale, le aree nelle quali non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma e quelle nelle quali i lavori di ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA. Nella pendenza del termine per l'adozione della deliberazione di cui sopra, non trova applicazione per il centro storico la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma.

15

"Interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportino, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che limitatamente agli immobili compresi nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Entro il mese di dicembre prossimo l'Amministrazione intende approvare in Consiglio Comunale una delibera con la quale si stabilirà di non escludere nessuno dei fabbricati presenti nei centri storici comunali, come individuati dal Regolamento Urbanistico Edilizio, per i quali è stata assegnata la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia, con totale demolizione o meno del fabbricato preesistente e sua ricostruzione, dalla possibilità di effettuare tale intervento con modifica della sagoma. Ed inoltre di non prevedere, per alcun intervento di ristrutturazione edilizia, con modifica della sagoma o meno, da effettuarsi nelle zone storiche, l'obbligo di non iniziare i lavori prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della relativa SCIA, ed infine di stabilire comunque, per gli interventi di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma, con totale demolizione o meno del fabbricato preesistente e sua ricostruzione, da effettuarsi sugli edifici dei centri storici comunali, le seguenti limitazioni:

1. dovranno essere sempre mantenuti gli allineamenti preesistenti dei fronti degli edifici verso le pubbliche vie;
2. per la modifica della sagoma che comporta in particolare l'aumento delle altezze dell'edificio preesistente, la nuova altezza dell'edificio non potrà eccedere quella strettamente necessaria per garantire i requisiti di abitabilità dell'ultimo piano del fabbricato.

14) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO:

Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto a CIL se non comporta aumento di carico urbanistico¹⁶; se comporta tale effetto urbanistico è soggetto invece a deposito di SCIA.

Il cambio d'uso con opere è soggetto invece al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso (CIL o SCIA).

Per mutamento d'uso senza opere si intende la sostituzione, non connessa a interventi di trasformazione a ciò preordinati, dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita compatibile dagli strumenti urbanistici comunali.

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.

Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto. E' fatta salva la possibilità di monetizzare le aree per dotazioni territoriali nei casi previsti dal RUE.

Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 % della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall'articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, purché contenuta entro il limite del 20 % della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 metri quadrati. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

Si coglie l'occasione per rammentare inoltre che, ai sensi dell'art. 30-bis della Legge 09.08.2013, n. 98, l'attività di vendita diretta dei prodotti agricoli di cui all'articolo 4 del D.Lgs 18.05.2001, n. 228 "*Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57*" non comporta cambio di destinazione d'uso dei locali ove si svolge la vendita e può esercitarsi su tutto il territorio comunale a prescindere dalla destinazione urbanistica della zona in cui sono ubicati i locali a ciò destinati.

Infine, modificando il comma 2, dell'art. 16, della L.R. n. 34/2002, è stato stabilito che l'insediamento delle associazioni di promozione sociale, definite dall'art. 2 della stessa L.R., è subordinato solo alla verifica dell'osservanza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari esistenti e il pagamento del contributo di costruzione ed è attuato, in assenza di opere edilizie, senza titolo abilitativo.

15) INTERVENTI EDILIZI PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE E SUAP:

L'art. 5 della L.R. n. 15/2013 ribadisce la suddivisione di competenze tra lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) e lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE).

Il SUAP è l'unico interlocutore per tutti i procedimenti inerenti impianti produttivi di beni e servizi (ivi compresi PdC, SCIA, CIL, agibilità, inerenti detti impianti).

Le procedure sono disciplinate dal D.P.R. n. 160/2010 (modalità esclusivamente telematica):

- a) art. 5: procedimento automatizzato (SCIA e comunicazioni);

¹⁶

A norma dell'art. 30 della L.R. n. 15/2013, costituiscono aumento del carico urbanistico gli interventi che:

- a) comportano un aumento delle superfici utili degli edifici;
- b) comportano un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con incremento delle dotazioni territoriali;
- c) comportano un aumento delle unità immobiliari, fatto salvo il caso di 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.

b) art. 7: procedimento unico (permesso di costruire).

Nei casi di "edilizia per le attività produttive" il SUE si occupa esclusivamente dell'endoprocedimento edilizio.

Nei casi di SCIA e comunicazione qualora siano dovuti autorizzazioni ed altri atti di assenso non asseverabili, l'interessato deve obbligatoriamente acquisirli preventivamente tramite SUAP.

Sono già attivate nel portale del SUAP le modulistiche per l'acquisizione di tali autorizzazioni/assenso/pareri preliminari. Fino al 31.12.2013 dette procedure potranno essere avviate sia presentando in forma cartacea la documentazione al SUAP che in modalità completamente telematica tramite il portale; a decorrere dal 01/01/2014 la modalità telematica diverrà obbligatoria.

Il SUE è l'unico interlocutore per i procedimenti inerenti i titoli abilitativi edilizi per la residenza o comunque per gli interventi di edilizia non inerenti impianti produttivi di beni e servizi di competenza del SUAP.

16) FRAZIONAMENTO DEI FABBRICATI AD USO IMPRESA:

I fabbricati adibiti ad esercizio di impresa, esistenti alla data di entrata in vigore della legge (28.09.2013), possono essere frazionati in più unità autonome produttive, nell'ambito dei procedimenti di cui agli articoli 5 e 7 del decreto del DPR n. 160 del 2010 (SUAP), attraverso la presentazione di apposita SCIA. Il frazionamento può essere attuato in deroga ai limiti dimensionali e quantitativi stabiliti dalla pianificazione urbanistica vigente, nel rispetto degli usi dichiarati compatibili dai medesimi piani e della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della L.R. n. 15/2013.

17) CONCLUSIONI- RINVIO:

La materia dell'edilizia viene notevolmente modificata da una legge regionale innovativa, che comporta un grande lavoro da parte degli uffici comunali ed in particolare di questo Sportello Unico dell'Edilizia, per cercare di organizzare i nuovi adempimenti operativi e procedurali e per adeguare modulistica, informatizzazioni/informazioni nonché organizzazione degli uffici, che sarà oggetto di studio e di implementazione nei mesi a venire.

La Regione ha inteso attivare con questa legge forme di semplificazione a beneficio dei destinatari delle procedure, attivandosi anche a predisporre gli atti di indirizzo e coordinamento. Allo stato attuale detti atti di indirizzo regionali non sono ancora stati emanati, per cui molte parti della nuova legge non risultano operative o sono comunque di notevole difficoltà applicativa.

Si segnala infine che sul sito web regionale <http://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/edilizia/lr-30-luglio-2013-n-15-semplificazione-della-disciplina-edilizia> sono riportati:

- il BURERT n. 222 del 30 luglio 2013 con il testo ufficiale della L.R. n. 15/2013;
- una tabella contenente le principali novità contenute nella L.R. n. 15/2013;
- la Nota illustrativa alla L.R. n. 15/2013;
- una tabella sinottica della disciplina degli interventi edilizi.

Castel San Giovanni, venerdì 29 novembre 2013



Firmato digitalmente da
SILVANO GALLERATI

Responsabile del Settore Sviluppo Urbano



Aruba PEC

InfoCamera

17

¹⁷ 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.

Ogni rappresentazione cartacea del presente documento non costituisce originale.