

N. 49/2014

## CIRCOLARE SULLA MODULISTICA EDILIZIA UNIFICATA REGIONALE

(Circolare Regionale 0268040 del 18.07.2014)



### Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 52/2014)

(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n. 15/2013)

Si rendono noti i contenuti della Circolare dell'Assessorato Regionale Programmazione Territoriale, Urbanistica, Riqualficazione Urbana, Reti di Infrastrutture Materiali e Immateriali, Mobilità, Logistica e Trasporti, del 18.07.2014, n. 0268040, avente ad oggetto "Approvazione della modulistica edilizia unificata e dell'atto di coordinamento per la semplificazione degli strumenti urbanistici. Deliberazioni della Giunta Regionale n. 993 e n. 994 del 2014, pubblicate sul BURERT n. 210 del 14.07.2014".

La presente DTO si coordina con la precedente DTO n. 45/2014 del 10.07.2014.

La Circolare conferma che la Modulistica Edilizia Unificata, approvata con l'Atto di Coordinamento di cui alla D.G.R. n. 993, del 07.07.2014, deve essere utilizzata obbligatoriamente in tutti i Comuni del territorio regionale.

Si ricorda che tale modulistica è la seguente:

1. **Richiesta di permesso di costruire**, ai sensi degli artt. 17, 18, 19, 20, L.R. 15/2013, art. 17, L.R. 23/2004, e art. 7, D.P.R. 160/2010 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive";
2. **Relazione tecnica di asseverazione della richiesta di permesso di costruire**, ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. n. 15/2013;
3. **Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**, ai sensi degli artt. 13, 14, 15, 16 e 22, L.R. 15/2013, artt. 17 e 17-bis, L.R. 23/2004, e art. 5, D.P.R. 160/2010;
4. **Relazione tecnica di asseverazione della SCIA**, ai sensi dell'art. 14, comma 1, L.R. 15/2013;
5. **Richiesta di certificato di conformità edilizia e di agibilità**, ai sensi dell'art. 23, L.R. 15/2013;
6. **Relazione tecnica di asseverazione della richiesta di CCEA**, ai sensi dell'art. 23, comma 2, lett. b), L.R. 15/2013;
7. **Comunicazione di inizio lavori (CIL)**, per gli interventi di attività edilizia libera di cui all'art. 7, comma 4, L.R. 15/2013;
8. **Comunicazione di fine lavori per opere soggette a CIL**, a norma dell'art. 7, comma 6, L.R. 15/2013;
9. **Comunicazione opere temporanee o stagionali**, a norma dell'art. 7, comma 1, lettera f), e comma 2, L.R. 15/2013;
10. **Comunicazione di accatastamento da rurale a urbano**, a norma dell'art. 7, comma 1, lettera o), e comma 3, L.R. 15/2013.

Tale modulistica è allegata alla DTO n. 45/2014.

Con questo provvedimento la Regione Emilia Romagna ha dato attuazione all'accordo tra lo Stato, le Regioni e gli Enti Locali, siglato in sede di Conferenza Unificata il 12 giugno scorso (si veda la DTO n. 37/2014, del 19.06.2014), con la quale sono stati adottati i moduli semplificati ed unificati per il Permesso di Costruire e per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, con l'impegno delle singole Regioni di procedere alla integrazione degli stessi con la disciplina regionale vigente ed alla loro approvazione.

I Comuni dovranno quindi provvedere, entro la data del 5 gennaio 2015 ad adottare tale modulistica, rendendola disponibile all'utenza.

Scaduto tale termine senza che il Comune abbia formalmente provveduto all'adozione formale della nuova modulistica (che avverrà con una Disposizione Tecnico Organizzativa dello Sportello Unico dell'Edilizia da approvare da parte del Consiglio Comunale), l'utilizzazione della nuova modulistica sarà comunque obbligatoria.

Ciò significa, per espressa previsione della D.G.R. n. 993/2014, che i procedimenti sopra richiamati, che afferiscono alla nuova modulistica, che saranno avviati dai Comuni con modulistica diversa da quella unificata, saranno illegittimi *ex tunc*, per contrasto con l'articolo 12, comma 2, della L.R. n. 15/2013<sup>1</sup>.

Ai sensi della Parte Prima della D.G.R. n. 993/2014, sono fatti salvi i soli procedimenti che siano stati avviati prima del 5 gennaio 2015 (o comunque prima della esecutività della delibera di Consiglio Comunale di approvazione della DTO di adozione della nuova modulistica); tali procedimenti saranno conclusi con le ordinarie modalità precedentemente (attualmente) utilizzate, purché queste ultime siano conformi alla normativa vigente, tra cui, innanzitutto, la L.R. n. 15/2013 e la disciplina di settore avente incidenza sull'attività edilizia richiamata dalla modulistica unificata.

Con la presente DTO si intendono inoltre fornire alcune prime considerazioni sulla nuova modulistica edilizia regionale unificata, in particolare su quella relativa al permesso di costruire.

Il modello, composto da 17 pagine, è unificato sia per i procedimenti di competenza dello Sportello Unico dell'Edilizia (edilizia residenziale), sia per quelli di competenza dello Sportello Unico per le Attività Produttive (funzioni non residenziali).

#### **Utilizzabilità del modello:**

Il modello è altresì utilizzabile per tutti i seguenti procedimenti:

1. permesso di costruire ordinario (ex artt. 17 e 18 della L.R. n. 15/2013);
2. permesso di costruire in deroga (ex art. 20 della L.R. n. 15/2013);
3. permesso di costruire in sanatoria (ex art. 17 della L.R. n. 23/2004), sia relativamente al doppio accertamento di conformità (art. 17, c. 1, L.R. n. 23/2004), sia relativamente alla c.d. "sanatoria giurisprudenziale" (art. 17, c. 2, L.R. n. 23/2004);
4. permesso di costruire in sanatoria con lavori (ex art. 17 della L.R. n. 23/2004).

#### **Preaccettazione:**

Il modello non riporta il riquadro relativo alla preaccettazione dell'istanza da parte del front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, che tuttavia si ritiene di mantenere, in ragione dei prevalenti interessi di certezza del procedimento e di accertamento preventivo della completezza formale della pratica, tale da essere idonea a dare avvio al relativo procedimento amministrativo.

#### **Diritti dei terzi:**

Il modello prevede obbligatoriamente l'allegazione della dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori sull'immobile oggetto di intervento, per tutti i casi in cui il richiedente non ne abbia titolarità esclusiva.

Se le opere debbono essere eseguite su parti comuni degli immobili costituiti in condominio, occorre che siano state precedentemente deliberate dall'assemblea del condominio stesso<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Art. 12 - *Atti regionali di coordinamento tecnico* (sostituito comma 2 da art. 52 L.R. 20 dicembre 2013, n. 28)

<sup>2</sup> *Entro centottanta giorni dall'approvazione, i contenuti degli atti di cui al comma 1 sono recepiti da ciascun Comune con deliberazione del Consiglio e contestuale modifica o abrogazione delle previsioni regolamentari e amministrative con essi incompatibili. Decorso inutilmente tale termine trova applicazione il comma 3 bis dell'articolo 16 della legge regionale n. 20 del 2000, fatti salvi gli interventi edilizi per i quali prima della scadenza del medesimo termine sia stato presentato il relativo titolo abilitativo o la domanda per il suo rilascio.*

<sup>2</sup> *Si tenga presente che col 18 giugno 2013 è entrata in vigore la Legge di Riforma sul Condominio (Legge n. 220 del 11.12.2012), che ha messo mano al Libro III Titolo VII Capo II del Codice Civile, riordinando ed innovando la materia.*

*Da tale data, per effetto della riforma, il condominio, altrimenti detto comunione forzata e perpetua, è un ente privo di personalità giuridica perfetta. E' quella complessa situazione di diritto, in cui a realtà/beni di proprietà esclusiva dei partecipanti al condominio s'accompagnano parti dell'edificio in proprietà comune, di cui ogni condomino è comproprietario pro indiviso per la quota corrispondente al valore del proprio appartamento secondo le tabelle millesimali approvate dall'assemblea condominiale. Le parti comuni dell'edificio sono legate a quelle in proprietà esclusiva da un rapporto necessario e perpetuo di accessorietà senza le quali le seconde non potrebbero esistere. Al condominio si applicano le norme previste dal Libro III, Titolo VII, Capo II del Codice Civile, ed in particolare gli articoli 1117 e ss. c.c. Vi si applicano le norme sulla comunione ordinaria in quanto non espressamente derogate; il condominio, tuttavia, è una situazione giuridica più complessa ed estremamente diversa dalla comunione, visto che nel primo le parti comuni sono indivisibili e godono di un vincolo di destinazione che incide sul loro godimento da parte dei singoli condomini.*

*Tanto premesso, occorre precisare quando e come viene ad esistere un condominio. L'esistenza di un condominio non dipende oggi dal numero dei "condomini", potendo anche esistere il cd. "condominio minimo" composto da due soli proprietari; ciò che viceversa rileva a seconda del numero dei condomini è la disciplina concretamente applicabile, laddove - ad esempio - a seconda del numero dei condomini si renderà necessaria ed indispensabile la nomina dell'amministratore di condominio.*

*Una situazione di fatto e di diritto in parte differente da quella del condominio è quella che riguarda il cd. "supercondominio" che è costituito da una pluralità di edifici che hanno in comune determinati impianti e/o servizi. Al supercondominio s'applicano le norme dettate in materia di condominio, ed ai fini della sua costituzione non è necessaria una manifestazione espressa dei condomini o del costruttore, ma è sufficiente ipso iure et de facto che gli edifici abbiano alcuni impianti e/o servizi in comune, quali - ad esempio - la centrale termica, la via d'ingresso, i locali destinati al servizio di portineria.*

*A questo riguardo si rimanda ad una nota sentenza della Suprema Corte di Cassazione: ai fini della costituzione di un supercondominio non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun*

Ciò evidentemente è finalizzato a restringere il campo di applicazione degli effetti del titolo edilizio sui cosiddetti "diritti dei terzi" (salvaguardati per espressa previsione del comma 2, dell'art. 9, della L.R. n. 15/2013), in quanto, nella sostanza, questi vengono verificati a priori prima della presentazione dell'istanza di PdC, almeno nei casi di ipotesi di opere su parti comuni condominiali. Resta invariato il principio di salvaguardia rispetto ai terzi non aventi titolarità sull'immobile oggetto di intervento edilizio.

---

*condominio, venendo il medesimo in essere ipso iure et facto, se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti. Si tratta di una fattispecie legale, in cui una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, sono ricompresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale di accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, ecc.) in rapporto di accessorietà con i fabbricati, cui si applicano in pieno le norme sul condominio, anziché quelle sulla comunione (Cass. civ. Sez. II dd. 14/11/2012, n.19939).*

*Il condominio viene ad esistere ipso iure et de facto per il semplice frazionamento di un fabbricato in più unità abitative, in regime di proprietà esclusiva di diversi soggetti.*

*Non occorre, dunque, un atto formale costitutivo per realizzare un condominio, ma basta il suo semplice frazionamento e l'attribuzione a distinti soggetti delle singole proprietà esclusive.*

*Ne segue che, se un fabbricato fosse frazionato in tanti appartamenti, ma questi appartenessero sempre allo stesso proprietario, non si costituirebbe alcun condominio: quindi, un edificio pur frazionato ma appartenente ad un unico soggetto non può ricadere sotto la disciplina del condominio.*

*Ai sensi dell'art. 1117 c.c. sono parti comuni dell'edificio e, pertanto, ricadono in proprietà comune di tutti i condomini, se il contrario non risulta dal titolo d'acquisto, i seguenti beni:*

- 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;*
- 2) i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;*
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.*

*Le parti comuni di un edificio, in genere, non sono divisibili (art. 1119 c.c.).*

*Tuttavia, si può derogare a questo principio se il bene condominiale si presta ad essere facilmente diviso in modo tale da non pregiudicare l'utilizzo da parte anche di un solo condomino.*

*Ai sensi dell'art. 1118 c.c. il diritto (di comproprietà) di ciascun condomino sulle cd. "parti comuni" è proporzionato al valore del piano o della porzione di piano che gli appartiene in proprietà esclusiva: in altri termini, la porzione di piano corrisponde alla singola unità abitativa, ad ogni unità abitativa corrisponde un valore millesimale, che a propria volta corrisponde alla quota di comproprietà del singolo condomino sulle parti comuni.*

*Per quanto riguarda la destinazione d'uso delle parti comuni ai sensi dell'art.1117 ter c.c. introdotto dalla Legge di Riforma n.220/2012 l'assemblea condominiale può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni al fine di soddisfare le esigenze di interesse condominiale, a condizione che la delibera riporti un numero di voti favorevoli in rappresentanza dei 4/5 dei partecipanti al condominio ed 800/000 di valore (4/5 del valore dell'edificio). La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione.*

*La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso. Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.*

*QUORUM DELIBERATIVO: per la modifica della destinazione d'uso delle parti comuni dell'edificio, occorrono voti favorevoli in rappresentanza dei 4/5 dei partecipanti al condominio e dei 4/5 del valore dell'edificio.*

*Ai sensi dell'art. 1136 c.c., nella formulazione previgente, l'assemblea era regolarmente costituita in prima convocazione con la partecipazione di almeno i 2/3 dei condomini, a propria volta rappresentativi dei 2/3 del valore dell'intero edificio. In prima convocazione erano valide le delibere assembleari approvate dalla maggioranza degli intervenuti in assemblea (50% +1) a propria volta rappresentativi di almeno il 50% del valore dell'intero edificio.*

*In seconda convocazione l'art. 1136 c.c. non prevedeva un quorum costitutivo, ma le delibere per essere ritenute valide devono riportare il voto favorevole di almeno 1/3 dei partecipanti al condominio ed almeno 1/3 del valore dell'intero edificio.*

*Ai sensi della Legge n.220/2012 l'assemblea condominiale è da considerarsi regolarmente costituita:*

- 1. in prima convocazione con la presenza della maggioranza dei partecipanti al condominio (50%+1), a loro volta rappresentativi dei 2/3 del valore millesimale dell'intero edificio, e le delibere sono ritenute valide se riportano il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea a loro volta rappresentativi di 500/000;*
- 2. in seconda convocazione, l'assemblea è regolarmente costituita con la presenza di almeno 1/3 dei partecipanti al condominio, a loro volta rappresentativi di almeno 1/3 del valore dell'intero edificio, e le delibere sono ritenute valide se riportano il voto favorevole della maggioranza (50%+1) degli intervenuti, a loro volta rappresentativi di 1/3 del valore millesimale dell'intero edificio.*

*Un altro aspetto d'interesse della riforma riguarda la nomina e la revoca dell'amministratore. A questo provvede il riformato art. 1129 c.c. di cui si riporta il testo nella nuova formulazione:*

*"Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario".*

In ogni caso il richiedente deve dichiarare espressamente essere consapevole che il permesso di costruire non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

L'unica deroga al preventivo assenso dell'assemblea condominiale, riguarda le parti dell'edificio di proprietà comune che secondo l'art. 1102 c.c., apportano, a spese del titolare, le modificazioni necessarie per il miglior godimento delle parti comuni, non alterandone la destinazione e senza impedire agli altri partecipanti di usufruirne secondo il loro diritto. Tale circostanza deve essere però espressamente dichiarata.

**Conformità dello stato di fatto:**

Sulla domanda il richiedente deve inoltre dichiarare se lo stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento è o meno conforme alla documentazione di stato legittimo (indicandone i relativi titoli edilizi) oppure, in caso di non conformità, dichiarare quali siano le difformità e rispetto a quale titolo edilizio.

**Contributo di costruzione:**

Deve essere allegato il prospetto di calcolo del contributo, se dovuto.

**Obblighi in materia di documentazione antimafia:**

Nel caso in cui l'importo dei lavori sia superiore ai 70.000, € il richiedente deve allegare la documentazione antimafia, sia quella, nel caso in cui il richiedente del PdC sia un'impresa (non necessariamente edilizia), in cui rilasciata dalla Prefettura sia quella contenuta in certificati o attestazioni rilasciati della Camera di commercio industria artigianato e agricoltura (contenenti in calce la dicitura "antimafia").

**Documentazione da allegare all'istanza:**

Nel deliberato della DGR n. 993/2014, si afferma che dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna del nuovo atto regionale di coordinamento, ovvero dal 14.07.2014, cessano di avere efficacia le Sezioni 1 e 2 dell'Allegato B) della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa 4 febbraio 2010, n. 279, ovvero, rispettivamente: "Documentazione necessaria per la Denuncia di Inizio Attività (DIA)" e "Documentazione necessaria per la richiesta di permesso di costruire".

Da tale data quindi l'elenco ufficiale della documentazione da allegare all'istanza di PdC è solo quella contenuta nel modello di richiesta di PdC approvato con la D.G.R. n. 993/2014. In tal senso si devono considerare superate le indicazioni a suo tempo impartite con la DTO n. 9/2014 del 14.03.2014.

Con successive DTO ci si riserva di approfondire altri aspetti della nuova modulistica edilizia unificata regionale relativa sia al PdC sia a tutti gli altri nuovi modelli approvati.

*Castel San Giovanni, sabato 19 luglio 2014*



Firmato digitalmente da  
**SILVANO GALLERATI**  
Responsabile del Settore Sviluppo Urbano



<sup>3</sup> 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.