



Comune di Modena

Settore Pianificazione territoriale e Edilizia privata

COMUNE DI MODENA Settore Pianificazione Territoriale ed Edilizia Privata
PG. <u>116185</u> DEL <u>26 SET</u> 2013
CAT. <u>11</u> CL. <u>03</u> FAS. <u>01</u>

Modena, 25/09/2013

Prot.gen.
CG-DO/do-mg-cg-sb

**A tutto il personale del Settore
Pianificazione Territoriale e Edilizia
Privata**

**Agli Ordini e Collegi professionali
LORO SEDI**

Oggetto: LEGGE REGIONALE 30 LUGLIO 2013 N. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia" - Prime disposizioni operative.

Gentili professionisti, gentili colleghi,

faccio seguito alla mia precedente nota del 7/08/2013 prot. 9607/2013 e comunico con la presente nota informativa le prime disposizioni operative del mio settore, per l'attuazione della Legge regionale 15/2013, che entra in vigore il 28/09/2013.

1) ATTIVITA' LIBERA, CIL ASSEVERATA:

La nuova legge regionale elimina la distinzione tra CIL semplice e CIL asseverata. Rimane solo la CIL asseverata, per gli interventi indicati all'art.7, comma 4 L.R.15/2013. L'asseverazione ha i medesimi contenuti dell'asseverazione allegata alla SCIA e alla richiesta di permesso di costruire, come dispone l'art. 9, comma 3 L.R.15/2013.

Fuori dai casi di CIL asseverata, l'attività è libera nel senso che non va presentata nessuna comunicazione al Comune. 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 al Comune (per la quale verrà predisposto a breve un apposito modulo che sarà pubblicato nel sito del settore).

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 pecuniaria¹.

¹ La sanzione è prevista all'art.16 bis della L.R.23/2004, come introdotto dall'art. 44 L.R.15/2013

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.

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

Le competenze della CQ sono modificate radicalmente.

Rimangono soggetti al parere esclusivamente:

- i provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici;
- 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 ricomposizione tipologica, ripristino tipologico;
- approvazione degli strumenti urbanistici, se previsto dal RUE comunale.

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.

Intanto 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 13-16 della nuova legge regionale.

All'interno di questo elenco, in particolare, si fanno rientrare gli interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica di cui all'art. 22.4 del RUE e gli interventi di restauro e risanamento conservativo.

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, prima di presentare la SCIA. Quindi, una volta che questi siano stati acquisiti, presenta la SCIA e questa diventa efficace decorsi 5 gg lavorativi dalla presentazione. Il Comune effettua le verifiche e predispose 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 di acquisire gli assensi/autorizzazioni/pareri di legge. Si tratta della "SCIA differita" che acquista efficacia solo una volta che lo sportello 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.

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. Queste novità normative poi comporteranno modifiche ai programmi informatici e ai moduli, in corso di studio.

Viene introdotto il termine di 5 gg lavorativi per il controllo di completezza della documentazione essenziale della SCIA, determinata ai sensi dell'atto di coordinamento tecnico regionale, a pena di inefficacia – termine che si somma a quello di 30 gg del controllo di merito.

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 gg lavorativi per il controllo di completezza della documentazione

essenziale della domanda, determinata ai sensi dell'atto di coordinamento tecnico regionale, 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.

In questa prima fase, il termine dell'istruttoria resta di 120 giorni. Una volta approvato l'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, se non li acquisisce spontaneamente dagli enti competenti, indice la conferenza di servizi.

Resta fermo il termine di 15 gg 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.

6) VARIANTI:

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

Tutte le varianti che non rientrino nelle definizioni del comma 1 dell'art. 22 (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 LR 15/2013 viene poi introdotta la definizione delle varianti essenziali all'art. 14bis della LR 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:

- varianti in corso d'opera
- varianti in corso d'opera essenziali
- varianti sostitutive.

7) ATTI DI ASSENSO COMUNQUE DENOMINATI:

La nuova legge regionale 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 ed è allo studio della Direzione di questo settore l'analisi della modalità di gestione di questo procedimento, per cui verrà emanata successiva nota informativa.

Le novità rilevanti sono, in sintesi, le seguenti:

- 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);
- la richiesta di conformità edilizia ed agibilità completa della documentazione elencata dalla legge regionale al comma 2 dell'art. 23, 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. 26);
- viene formalizzata una prassi, già largamente in uso, dell'agibilità parziale sia di edifici singoli che di singole porzioni di edificio.

9) 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 LR 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 3, lett. f), per il momento, ritengo 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. Anche in ordine alle modalità dei controlli successivi ritengo di dover attendere indicazioni o da parte della Regione o degli Enti preposti.

10) MUDE MODENA E SITO INTERNET:

Le novità previste dalla nuova legge regionale sono oggetto di modifiche dello strumento di inoltro telematico delle pratiche edilizie, attualmente in corso, e di conseguenza anche il sito istituzionale verrà adeguatamente aggiornato.

10) PROCEDIMENTI IN CORSO:

I procedimenti in corso al 28 settembre 2013 si concludono secondo le norme precedenti alla vigenza della L.R.15/2013. E' l'art. 57 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.

In ogni caso, se verranno diffuse circolari esplicative o chiarificatrici della Regione su questa materia specifica, ne darò conseguente comunicazione.

11) CONCLUSIONI- RINVIO:

La materia dell'edilizia viene notevolmente modificata da una legge regionale innovativa, che comporta un grande lavoro da parte degli uffici comunali, 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.

Aggiungo che 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 che forniranno una base di lavoro comune per i Comuni del territorio regionale. Allo stato attuale detti atti di indirizzo regionali non sono ancora stati emanati, per cui molte parti della nuova legge non risultano operative.

La collaborazione con il mondo dei professionisti è auspicabile anche per valutare assieme soluzioni di applicazione di istituti che subiscono con la nuova legge molte modifiche.

12) FONTI:

Il testo della L.R. 15/2013 è pubblicato nel sito di settore www.comune.modena.it/edilizia

La Regione Emilia Romagna ha segnalato che sul sito web <http://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/edilizia> è pubblicata una sezione relativa alle informazioni connesse a detta nuova legge regionale.

Certo della collaborazione di tutti, porgo cordiali saluti.

Il Dirigente Responsabile del Settore
arch. Marco Stancari



L'originale firmato e protocollato è conservato agli atti del Settore



