

**TITOLI EDILIZI, PROCEDIMENTI
E ONEROSITÀ DOPO LO
SBLOCCA ITALIA E LA LEGGE
SUL CONSUMO DI SUOLO**

Mauro Cavicchini
Consulente di
urbanistica e di
edilizia
marzo 2015

PRIMA DELLA CURA

- **Attività edilizia libera**
- **Permesso di costruire***
- **Dia**
- **Comunicazione per cambi d'uso senza opere**

* (obbligatorio solo per nuove costruzioni in zona agricola, cambi di destinazione d'uso con o senza opere per la realizzazione di attrezzature religiose e centri sociali)

LA CURA

Modifica dell'art. 6 del Testo unico dell'edilizia

(dopo gli indirizzi della Regione, la l.r. n. 3/2011 ha modificato l'art. 103 della l.r. n. 12/2005: l'art. 6 non è più tra le norme disapplicate, ed è stato abrogato il comma 2 dell'art. 33 l.r. n. 12/2005)

Modifica art. 41 comma 2 della legge regionale n. 12/2005

(l.r. n. 3/2011 – varianti in corso d'opera)

Modifica dell'art. 19 della legge n. 241/1990 - art. 49 legge n. 122/2010

(Nota del Ministero della Semplificazione in data 14 settembre 2010; Comunicato della Regione Lombardia in data 8 ottobre 2010; ora art. 5 della legge n. 106 del 2011 – interpretazione autentica)

Modifica art. 41 comma 1 della legge regionale n. 12/2005

(l.r. n. 4/2012: facoltatività della scia)

Ulteriori modifiche TUE (art. 3,6, ecc. ecc.) del D. L. 12 settembre 2014 n. 133 convertito con modifiche dalla legge n. 164/2014

DOPO LA CURA

- Attività edilizia libera
- Comunicazione di inizio lavori*
- Comunicazione asseverata*
- Scia** (l.r. n. 4/2012)
- Dia**
- Permesso di costruire**
- Comunicazione di eseguita attività** (l.r. n. 3/2011- mod. art. 41 c.2)
- Comunicazione per cambio d'uso senza opere*

* Titoli obbligatori

** Titoli facoltativi

N.B. Per alcuni titoli, l'ambito è definito da elenchi; per gli altri, l'ambito è definito residualmente.

FACOLTATIVITÀ

- La scia è facoltativa rispetto alla dia per gli interventi che fanno parte del suo ambito di applicazione
- La dia è facoltativa rispetto alla scia e al permesso di costruire, salvo i casi di pdc obbligatorio
- Il pdc è facoltativo rispetto alla dia
- Tutto rimane come nel regime regionale previgente alla scia, tranne quando si voglia utilizzare la scia

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

Art. 6 comma 1 TUE (non più disapplicato dall'art. 103 l.r. n. 12/2005)

- Interventi di manutenzione ordinaria ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio
- 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
- I movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari
- Le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento delle attività agricole
- Installazione di depositi dei gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc (art. 17 D. Lgs. n. 128/2006)

COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

- Art. 6 comma 2 TUE esclusa lettere a) ed e-bis)
- Le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni
- Le opere di pavimentazione e di finitura degli 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 intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati
- I pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A
- Le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici

COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA

Art. 6 comma 2 lettera a) ed e-bis)

■ Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, ***sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio*** (soppresso: non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici)

N.B. Interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 Tue e non dell'art. 27 legge regionale n. 12/2005. La conclusione è che per la ms ci possono essere tre titoli: comunicazione asseverata, scia e dia...

■ le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ***sempre che non riguardino le parti strutturali***, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

IL «METODO» PER SCIA, DIA E PDC

- Gli interventi riconducibili all'attività edilizia libera e assoggettati a comunicazione di inizio lavori e a comunicazione asseverata sono individuati dalla norma attraverso “elenchi” (da considerare chiusi).
- Per gli interventi che non sono indicati in questi elenchi la “partita” si gioca, sulla base dell'art. 5 della legge n. 106/2011 e dell'art. 41 della l.r. n. 12/2005 (modificato dalla l.r. n. 4/2012) tra i rimanenti tre titoli edilizi (scia, dia, permesso di costruire).

SCIA, DIA E PDC IN LOMBARDIA: SINTESI

- «Ferma restando l'applicabilità» della scia, tutti gli interventi possono essere realizzati con dia o pdc, salvo i casi di pdc obbligatorio.
- La scia diventa facoltativa («applicabilità»): può essere utilizzata in luogo della dia.
- Quindi la dia può continuare ad essere utilizzata come nel regime regionale precedente alla scia
- Dia e pdc rimangono facoltativamente utilizzabili (salvo i casi di pdc obbligatorio)

SCIA – AMBITO DI APPLICAZIONE (1)

Sono assoggettabili a scia gli interventi già assoggettati a dia dall'art. 22 comma 1 TUE, ovvero tutti gli interventi ad esclusione di quelli indicati nell'art. 10 e dall'art. 6 TUE).

Sono dunque esclusi (per quanto riguarda l'art. 10):

- Gli interventi di nuova costruzione
- Gli interventi di ristrutturazione urbanistica
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino **modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti** (sostituisce: aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti e delle superfici), ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso

SCIA – AMBITO DI APPLICAZIONE (2)

Sono dunque assoggettabili a scia, tra gli altri:

- Gli interventi di manutenzione straordinaria “pesante”, cioè eccedenti quelli dell’art. 6, ma compresi nell’art. 3 comma 1 lettera b (ad es. parti strutturali – no cambio d’uso)
- interventi di restauro e di risanamento conservativo
- interventi di ristrutturazione edilizia “leggera” (sotto la soglia dell’art. 10 TUE)

SCIA – AMBITO DI APPLICAZIONE (3)

In realtà, l'ambito di applicazione della scia non è definito, dalle norme, attraverso elenchi.

Per decidere se un intervento ricade nell'ambito di applicazione della scia, bisogna rispondere alla domanda che segue:
era assoggettato a dia dall'art. 22 TUE e oggi non rientra nell'art. 6?

Quindi, per fare qualche esempio, anche le pertinenze, le demolizioni, le recinzioni, ecc.

NB. Rimane comunque in Lombardia la facoltà di utilizzare la scia e non l'obbligo.

DIA

Per effetto dell'art. 5 della legge n. 106/2011 e dell'art. 41 della l.r. n. 12/2005 sono assoggettabili a dia facoltativa (alternativa alla scia e al permesso di costruire) tutti gli interventi con esclusione dei due interventi che la legge regionale n. 12/2005 subordina a permesso di costruire obbligatorio.

DIA/SCIA

- Sono parenti strettissimi (entrambi titoli in autocertificazione)
- La scia è efficace dal momento della presentazione, la dia trascorsi 30 giorni
- Dia: entro 30 giorni eventuale ordine di non eseguire i lavori, dopo i 30 giorni il titolo si forma e si può eventualmente annullare (dichiarazione di insussistenza dei requisiti per la formazione del titolo)
- Scia: entro 30 giorni eventuale divieto di prosecuzione dell'attività e rimozione effetti, se non possibile conformazione; dopo i 30 giorni eventuale annullamento.

PERMESSO DI COSTRUIRE

Sulla base della legge regionale n. 12/2005 sono assoggettati obbligatoriamente a permesso di costruire:

- Le nuove costruzioni nelle zone agricole
- I cambi di destinazione d'uso con o senza opere edilizie per la realizzazione di luoghi di culto e centri sociali

COMUNICAZIONE DI ESEGUITA ATTIVITÀ

Art. 41 comma 2 legge regionale n. 12/2005

Sono assoggettate a comunicazione di eseguita attività:

- Le varianti in corso d'opera che non incidono sugli indici urbanistici e le volumetrie, non modificano la destinazione d'uso, non alterano la sagoma, non violano prescrizioni.

NB: si vedano commi 2 e 2 bis art. 22 TUE come riscritti dalla legge n. 164/2014, anche se non applicabili in Lombardia (sono norme di procedura, non di principio e l'art. 22 è disapplicato).

In ogni caso, i commi 2 e 2 bis sono, presi insieme, un grande pasticcio...

COMUNICAZIONE PER CAMBIO D'USO SENZA OPERE

Cambio di destinazione d'uso senza opere (esclusi i casi in cui è obbligatorio il permesso di costruire)

SCIA E VINCOLI PAESAGGISTICI

La scia si può utilizzare, per i profili edilizi, anche negli ambiti assoggettati a vincolo paesaggistico (vedi nota del Ministero del 14 settembre 2010 e art. 5 legge n. 106/2011)

Nulla però dice l'art. 19 della legge n. 241/1990 sulla procedura, che dobbiamo allora "inventarci" in analogia a quanto succede con la dia

Alla scia deve essere allegata l'autorizzazione paesaggistica, ordinaria o semplificata.

Quando la competenza paesaggistica è del Comune, scia e domanda di autorizzazione paesaggistica possono essere presentate insieme, ma la scia diventa efficace a seguito del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e della sua efficacia (ora subito sia per le autorizzazioni semplificate sia per le autorizzazioni ordinarie).

ONEROSITÀ MANUTENZIONE STRAORDINARIA (???)

Art. 17 comma 4 TUE

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

Ma quando mai la ms (nella definizione del TUE) produce aumento del carico urbanistico o aumento della superficie calpestabile???

Per non dire che la norma escluderebbe la ms che riguarda parti strutturali, oltre che il risanamento conservativo....

E fermo restando che la legge regionale (art. 43 comma 1) disciplina organicamente il tema dell'onerosità, prevedendo esplicitamente l'onerosità esclusivamente delle nuove costruzioni, delle ristrutturazioni e dei cambi d'uso con aumento del carico urbanistico (in questo ultimo caso, anche conguaglio standard).

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Art. 3 TUE

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

Art. 27 legge regionale (però, combinato disposto con art. 52 comma 1)

le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

MAGGIORE ONEROSITÀ INTERVENTI CHE CONSUMANO SUOLO AGRICOLO

Art. 5 comma 10 legge regionale n. 31/2014

Applicabile nel periodo transitorio (vedi in seguito), durante il quale integra l'art. 43 comma 2 bis della legge regionale n. 12, limitatamente al costo di costruzione

- Aumento del costo di costruzione in misura compresa tra il 20 e il 30% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto fuori dal Tuc (il Comune deve determinarsi).
- Aumento del costo di costruzione in misura del 5% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compreso nel Tuc.

Nell'art. 43 comma 2 bis l'aumento era compreso tra l'1,5 e il 5%.

DISCIPLINA TRANSITORIA LEGGE REGIONALE N. 31/2014

L'obiettivo è di definire soglie massime di consumo di suolo.
Entro un anno (1° dicembre 2015) recepisce questo obiettivo il PTR.

Entro un anno dalla data precedente (1° dicembre 2016) tocca ai PTCP.

Alla prima scadenza dei documenti di piano successiva alla data precedente tocca ai PGT.

I documenti di piano dei PGT che scadono antecedentemente all'adeguamento dei PTCP sono prorogati fino all'adeguamento più dodici mesi.

ANCORA DISCIPLINA TRANSITORIA: COSA POSSONO FARE E COSA NON POSSONO FARE I COMUNI

- **Possono approvare varianti del PGT e piani attuativi in variante che non comportano nuovo consumo di suolo**
- **Possono approvare varianti del PGT e piani attuativi in varianti per l'ampliamento di attività economiche esistenti e per l'attuazione di accordi di programma di valenza regionale**
- **Possono approvare PGT e varianti del PGT già adottati al 2 dicembre 2014**

ANCORA DISCIPLINA TRANSITORIA: I PIANI ATTUATIVI

Sono sospese le previsioni relative a piani attuativi per i quali non era pendente istanza al 2 dicembre 2014, per i quali istanza non è presentata entro 30 mesi dal 2 dicembre 2014, per i quali la convenzione non è stipulata tassativamente entro 12 mesi dall'approvazione.

La sospensione dura fino all'adeguamento dei PGT alle norme sulla riduzione del consumo di suolo. Entro 90 giorni da tale data, abrogazione o modifica/integrazione.

NB

Ma che c'entra con la disciplina transitoria della l.r. n. 31/2014?

Vuol dire che i Comuni non possono pianificare diversamente?

GRAZIE

Grazie per l'attenzione

m.cavicchini@alice.it