## D.G. Territorio, urbanistica, difesa del suolo e Città Metropolitana

### Circolare regionale 20 luglio 2017 - n. 10
### Modulistica edilizia unificata e profili applicativi della disciplina edilizia

Le novità introdotte dai decreti legislativi n. 126 e n. 222 del 2016 hanno reso necessario l'adeguamento della modulistica per i titoli edilizi. Tutti i nuovi moduli edilizi unificati e standardizzati, approvati il 4 maggio e il 6 luglio scorsi in Conferenza Unificata, con Accordo tra il Governo, le Regioni e gli Enti Locali, sono stati adeguati alle normative regionali e approvati, in un unico provvedimento, con deliberazione della Giunta regionale 17 luglio 2017, n. 6894.

I comuni saranno tenuti a pubblicare sul loro sito istituzionale e ad adottare i moduli unificati e standardizzati, come adeguati da Regione Lombardia.

Nelle more di un aggiornamento e riallineamento della normativa regionale, si ritiene utile fornire alcune considerazioni in merito ad aspetti della disciplina edilizia di più frequente ricorrenza, al solo fine di agevolarne la corretta applicazione: come noto, infatti, il d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico dell'edilizia) è stato interessato negli ultimi tempi da ripetuti interventi di modifica, anche con effetti di prevalenza rispetto a disposizioni presenti nella l.r. n. 12/2005.

**Interventi edilizi**

A fronte di una giurisprudenza costituzionale consolidata in questi anni, si è affermato espressamente che «*la definizione delle diverse categorie di interventi edilizi spetta allo Stato*». Pertanto la declaratoria degli interventi edilizi dettata all'art. 27 della l.r. n. 12/2005 è da considerarsi superata, dovendosi ormai fare riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del d.p.r. 380/2001, in quanto disposizioni espressamente qualificate dalla Corte costituzionale come «*principi fondamentali della materia*» di potestà legislativa concorrente «governo del territorio».

**Procedure edilizie**

Il d.lgs. n. 222/2016 ha modificato in più punti il D.P.R. 380, ridefinendo i regimi amministrativi in materia edilizia come dettagliato nella relativa tabella A e comportando anche i conseguenti aggiornamenti della modulistica.

Ai fini della realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia le fattispecie oggi possibili sono le seguenti: attività edilizia libera senza titolo abilitativo e CIL; CILA; SCIA; permesso di costruire; permesso di costruire convenzionato; SCIA alternativa al permesso di costruire.

Nel dettaglio:

1) Attività edilizia libera: riguarda gli interventi di cui all'art. 6, comma 1, del d.p.r. 380, che sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo; è richiesta la comunicazione di avvio lavori per la sola fattispecie di cui alla lettera *e bis)*, ossia «*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*».
2) Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) per gli interventi non riconducibili all'attività edilizia libera e non assoggettati a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o a permesso di costruire, secondo le procedure di cui agli articoli 6 *bis* e 23 *bis*, comma 3, del d.p.r. 380.
3) Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), nei casi di cui all'art. 22, commi 1, 2 e 2 *bis*, del d.p.r. 380, secondo le procedure di cui all'articolo 19 della legge 241/1990 e all'articolo 23 *bis*, commi 1 e 2 dello stesso d.p.r. 380.
4) Permesso di costruire, obbligatorio nei casi di cui all'art. 10, comma 1, del d.p.r. 380, nonché in quelli espressamente previsti dalla l.r. n. 12/2005: realizzazione di nuovi fabbricati nelle aree destinate all'agricoltura (artt. 59 e 60); interventi in deroga (art. 40); mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali (art. 52, comma 3 *bis*); interventi edilizi finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo (art. 33, comma 3 *ter*); mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo (art. 52, comma 3 *ter*). La procedura di rilascio resta normata dall'art. 38 della l.r. n. 12/2005.
5) Permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'articolo 28 *bis* del d.p.r. 380, nei casi previsti dall'art. 14, comma 1 *bis*, e dall'art. 73 *bis*, comma 2, della l.r. n. 12/2005, nonché nei casi previsti dal PGT.
6) Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in alternativa al permesso di costruire, nei soli casi di cui all'articolo 23, comma 01, del d.p.r. 380.

Non è più attivabile la D.I.A. alternativa al permesso di costruire disciplinata agli articoli 41 (comma 1) e 42 della l.r. n. 12/2005, mentre la comunicazione di eseguita attività di cui al comma 2 dello stesso art. 41 è da intendersi sostituita con la fattispecie di SCIA contemplata all'art. 22, comma 2, del d.p.r. 380, come modificato dal d.lgs. n. 222/2016.

**Mutamenti di destinazione d'uso**

Quanto affermato all'art. 52, comma 1, della l.r. n. 12/2005, ovvero «*i mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento*», non opera più, dovendosi ormai riferire alla classificazione degli interventi *ex* art. 3 comma 1, del T.U. statale, per il quale la modifica della destinazione d'uso rileva ai fini della qualificazione dell'intervento edilizio, fermo restando che debbano essere conformi alle previsioni urbanistiche comunali (si vedano, in particolare, le definizioni di manutenzione straordinaria e di restauro-risanamento conservativo, quest'ultima appena modificata dall'art. 65 *bis* del d.l. n. 50/2017, convertito con la legge 21 giugno 2017, n. 96).

Per contro, nella nostra Regione non trova applicazione l'art. 23 *ter* del d.p.r. 380 (introdotto con il d.l. n. 133/2014, convertito in legge n. 164/2014), che, facendo espressamente «*salva diversa previsione da parte delle leggi regionali*», detta una disciplina del mutamento d'uso urbanisticamente rilevante cui la legislazione di Regione Lombardia risulta già sostanzialmente allineata (*cfr.* art. 51 della l.r. n. 12/2005).

**Sottotetti**

La disciplina dettata dalla l.r. n. 12/2005 ai fini del recupero abitativo dei sottotetti esistenti contiene, all'art. 64, comma 9, un riferimento alla denuncia di inizio attività, procedura oggi non più attivabile. A motivo dell'espressa qualificazione degli interventi di recupero dei sottotetti «*come ristrutturazione edilizia*», operata dall'art. 64, comma 2, il regime giuridico applicabile agli stessi andrà individuato di volta per volta sulla base degli elementi progettuali che connotano la singola iniziativa: SCIA o permesso di costruire ai sensi dell'art. 22, comma 7, per la ristrutturazione c.d. «leggera»; permesso di costruire o SCIA alternativa per la ristrutturazione c.d. «pesante».

Parimenti superati vanno considerati anche i riferimenti (presenti nella l.r. n. 12/2005 all'art. 63, comma 4, e all'art. 64, comma 10) al silenzio-assenso, non più applicabile ai fini del conseguimento dell'agibilità dopo le modifiche apportate alla relativa disciplina dal d.lgs. n. 222/2016.

Il direttore generale
Roberto Laffi