



**Comune di Modena**  
**Settore Trasformazione Urbana e Qualità Edilizia**  
**SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

Via Santi 60 - Tel. 059/206224 - Fax 059/206164  
E-mail ✉ giovanni.villanti@comune.modena.it

*Il Dirigente Responsabile*

Modena, 29/09/2003  
Protocollo generale n. 128117/2003  
Protocollo G.C. n. 161197/2003  
CG-DO/cg-do

*Inviata via e-mail*

*A tutto il Personale del Settore  
Trasformazione urbana e qualità edilizia*

*Agli Ordini e Collegi professionali*

*Al Dirigente responsabile del Servizio Polizia Municipale  
Dr. Fabio Leonelli*

*Al Dirigente responsabile dell'Unità specialistica Avvocatura civica  
Avv. Vincenzo Villani*

*Al Dirigente responsabile dello Sportello unico per le attività produttive  
Dr.ssa Giulia Severi*

*Al Dirigente responsabile del SETTORE  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Arch. Marco Stancari*

*Al Dirigente responsabile del SETTORE  
EDILIZIA E ATTREZZATURE URBANE  
Arch. Giorgio Castelli*

*Al Dirigente responsabile del SETTORE  
TRAFFICO VIABILITA' TRASPORTI URBANIZZAZIONI  
Ing. Loris Benedetti*

*Al Dirigente responsabile del SETTORE AMBIENTE  
Dr.ssa Nadia Paltrinieri*

*Al Dirigente responsabile del Servizio Patrimonio  
Dr.ssa Giulia Severi*

*LORO SEDI*

**OGGETTO: DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 65 DEL 22/09/2003 -  
MODIFICAZIONI AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE - NUOVO TESTO DELLA  
"PARTE PRIMA" ADEGUATO ALLA L.R. 25/11/2002 N.31.**

Con **deliberazione n. 65 del 22/09/2003, esecutiva dal 6/10/2003**, il Consiglio Comunale ha approvato il nuovo testo della PARTE PRIMA “*Gli interventi edilizi – Competenze, Procedure, Adempimenti*” del Regolamento edilizio comunale, per adeguarlo alla Legge Regionale 25/11/2002 n.31.

**Tale PARTE PRIMA è operativa dal 6/10/2003.**

Di seguito si evidenziano le principali novità, fermo restando che tutta la PARTE PRIMA del R.E. (*che si invita a leggere attentamente*) contiene rilevanti innovazioni, rispetto alla precedente versione della parte prima del R.E., alcune di esse peraltro già operative dalla data di entrata in vigore della L.R.31/2002, vale a dire dall'11/12/2002.

Ad ogni modo si segnala in particolare quanto segue.

### **TITOLI ABILITATIVI:**

Vengono definiti puntualmente gli interventi edilizi assoggettati a DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' e quelli assoggettati a PERMESSO DI COSTRUIRE.

#### **Denuncia di inizio attività:**

In particolare, rientrano nella DIA (art.I/11) gli interventi edilizi di:

- restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico di interi edifici;
- ristrutturazione edilizia, diversi da quelli previsti dall'art.I/16 lett. d) e assoggettati a permesso di costruire;
- mutamento della destinazione d'uso senza opere.

Rientrano inoltre nella DIA (art.I/12) gli interventi edilizi di:

- demolizione senza ricostruzione;
- occupazione di suolo a cielo aperto, senza realizzazione di opere edilizie.

#### **Permesso di costruire:**

In particolare, rientrano nel permesso di costruire (art.I/16):

- interventi di ristrutturazione edilizia che, attraverso un insieme sistematico di opere, portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, o che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, cumulativamente o singolarmente intesi.

Si conferma la ricognizione degli strumenti urbanistici vigenti già effettuata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 22/04/2002, che ha escluso l'utilizzo della DIA per gli interventi edilizi, nei piani attuativi elencati e ha sottoposto a permesso di costruire gli interventi edilizi di:

- riqualificazione e ricomposizione tipologica e di ripristino tipologico di interi edifici;
- ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti.

#### **Varianti:**

Sono state specificate la procedura e la definizione per i progetti di VARIANTE ESSENZIALE (artt.I/54 e I/55) e per i progetti di VARIANTE MINORE (art.I/56).

#### **Interventi su parti esterne di edifici in zona A o sottoposti a vincolo conservativo:**

Deve considerarsi definitivamente superata la vecchia Appendice al R.E. in materia di nulla osta agli interventi di Manutenzione Ordinaria su parti esterne degli edifici ubicati in zona A o sottoposti a vincolo conservativo, che è stata recepita nel R.E. all'I/48.

### **VALUTAZIONE PREVENTIVA:**

E' stata disciplinata la procedura per il rilascio della valutazione preventiva sull'ammissibilità di un intervento edilizio (artt.I/9 e I/10), stabilendo modalità e fasi procedurali per il rilascio del provvedimento.

Sono state altresì istituite le spese istruttorie, al cui pagamento è subordinato il rilascio della V.P. nella seguente misura:

- Interventi di nuova costruzione e Interventi di restauro e risanamento conservativo, restauro scientifico, ristrutturazione, riqualificazione e ricomposizione tipologica, ripristino tipologico su interi edifici o parti maggioritarie di essi – **500 Euro**.
- Ampliamenti e sopraelevazioni - **250 Euro**
- Altri interventi – **200 Euro**

*Le modalità di pagamento sono chiarite, nel dettaglio nella nota informativa del 23/09/2003 prot. gen. 127050/2003, già diffusa e a cui si rimanda integralmente.*

### **COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO:**

E' stata istituita e disciplinata la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (definita, in via breve, come C.Q.), quale organo consultivo in materia edilizia, in sostituzione della Commissione Edilizia (artt.I/3, I/4, I/5).

La C.Q. esprime un parere obbligatorio ma non vincolante, nei seguenti casi:

- provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici,
- interventi di risanamento conservativo e restauro;
- interventi di abbattimento di barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico;

La C.Q. esprime inoltre un parere obbligatorio ma non vincolante, sugli aspetti inerenti la qualità urbana e architettonica, gli aspetti formali (compositivi ed estetici) e il loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale e paesistico - ambientale, nei seguenti casi:

- strumenti di pianificazione urbanistica (PSC, POC, RUE, PUA) e relative varianti;
- interventi edilizi di nuova costruzione, nonché di ampliamento significativo (sotto il profilo della qualità urbana, architettonica e paesistico - ambientale) di edifici esistenti;
- interventi di ristrutturazione edilizia, nei casi di cui all'art.I/16, comma 2, lettera d) (*sono i casi assoggettati a permesso di costruire*);
- interventi sistematici di recupero di immobili sottoposti a vincolo di riqualificazione e ricomposizione tipologica e di ripristino tipologico;
- interventi che comportino variante essenziale, significativa sotto il profilo della qualità urbana, architettonica e paesistico - ambientale, a permesso di costruire rilasciato;
- valutazioni preventive che vengano richieste per tutti i casi di interventi assoggettati al parere della C.Q.

Sono state apportate modifiche alla composizione della Commissione (art.I/4). La presidenza è tecnica ed è stata attribuita al Dirigente responsabile dello Sportello unico per l'edilizia).

La durata in carica della C.Q. è stata elevata a 5 (cinque) anni (art.I/4, comma 5).

In via transitoria è stata rinominata l'attuale Commissione Edilizia come "*Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio*", mantenendo in carica i membri, di cui attualmente si compone, fino al 31/12/2004.

## **PROCEDURE PER LA FORMAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI E FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI:**

E' stata descritta puntualmente la disciplina della DIA (art.I/13) e la procedura del permesso di costruire (artt.I/17-1/28) in conformità alle norme della LR 31/2002, già peraltro operative e applicate dall'11/12/2002.

### **In particolare per la DIA:**

- viene chiarita la procedura per l'acquisizione del parere della CQ sugli interventi di restauro, nonché per gli altri interventi per i quali tale parere è necessario;
- vengono chiariti i termini di efficacia e validità della DIA;
- vengono definite meglio le procedure per l'acquisizione di tutte le tipologie di atti di assenso e, in particolare, si è chiarita l'obbligatorietà di allegare anche alla DIA o il parere di conformità del Comando provinciale VV.F., oppure la relativa richiesta che lo Sportello unico per l'edilizia provvederà ad inoltrare all'Ufficio competente.

### **In particolare per il permesso di costruire:**

- viene formalizzato l'istituto dell'AUDIZIONE (art.I/22, comma 6) ;
- vengono disciplinate le varie tipologie di permesso di costruire, vale a dire:
  1. permesso di costruire convenzionato (art.I/29);
  2. permesso di costruire in deroga (art.I/30) - a questo proposito si segnala che sono state recepite le modifiche della LR 31/2002, circa l'ambito nel quale è possibile rilasciare tale provvedimento in deroga;
  3. permesso di costruire in sanatoria (art.I/31) - a questo proposito si segnala che sono state disciplinate 2 tipologie di sanatoria, quella per accertamento di conformità – che prevede la doppia conformità, sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della richiesta di sanatoria– e quella ordinaria – che prevede la conformità al solo momento della presentazione della richiesta di sanatoria),
  4. provvedimento misto (permesso di costruire in sanatoria + permesso di costruire) (art.I/32);

### **Riesame:**

Come assoluta novità, è stato introdotto l'istituto del RIESAME da parte del SINDACO:

- del permesso di costruire e della DIA (art.I/35);
- del provvedimento del Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia che si discosta dal parere della C.Q. (art.I/36).

### **Repressione del lavoro nero:**

Vengono recepite le disposizioni comunitarie e regionali, in materia di repressione del c.d. "lavoro nero", chiarendo, in riferimento all'impresa esecutrice dei lavori, i contenuti che deve avere la DIA (art.I/13, comma 1 lettera e), nonché la comunicazione di inizio lavori per il permesso di costruire (art.I/49, comma 3).

### **Vincolo archeologico:**

Si sottolinea che, in allegato alla DIA (art.I/13, comma 1) e in allegato alla comunicazione di inizio lavori per il permesso di costruire (art.I/49, comma 5), dovranno altresì essere presentata la documentazione comprovante l'avvenuto controllo e/o il rilascio del necessario NULLA OSTA, per gli interventi edilizi, nelle zone soggette a vincoli archeologici.

### **Visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche:**

E' stato soppresso l'obbligo della visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche, prima di dare inizio ai lavori. Tale visita è stata resa facoltativa (art.I/50).

### **CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA':**

Sono stati definiti le procedure e i casi per i quali è sufficiente attestare la conformità edilizia e agibilità con la SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA completa degli allegati obbligatori per legge (art.I/58) e i casi in cui occorre richiedere e ottenere il CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' (art.I/59).

In particolare, è stato disciplinato il procedimento per il rilascio del certificato, laddove dovuto.

Tra gli allegati alla Scheda tecnica descrittiva, si sottolinea l'esigenza che venga prodotta, per quanto riguarda gli interventi assoggettati a controllo prevenzione incendi (art.I/58, comma 4, lettera b):

- autocertificazione attestante l'avvenuto ottenimento del certificato di prevenzione incendi,
- o, *in alternativa*, copia del certificato di prevenzione incendi o copia della denuncia di inizio attività con l'attestazione dell'avvenuta ricezione da parte del Comando provinciale VV.F.F.

### **PROCEDURE PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA:**

Unitamente al lavoro per l'adeguamento del R.E. alla L.R. 31/2002, si è effettuata una revisione delle procedure per l'approvazione degli strumenti attuativi di iniziativa privata, con l'intento di semplificarle e contenerne i tempi, introducendo l'utilizzo formalizzato di gruppi di lavoro intersettoriali e Conferenze di servizi con ASL e ARPA, Enti con i quali è stato sottoscritto, in data 7/07/2003, apposito protocollo d'intesa.

Si è pertanto proceduto ad inserire nella parte procedurale del R.E. la sintesi dei passaggi salienti di tale procedura di autorizzazione alla formazione e presentazione degli strumenti attuativi di iniziativa privata, con indicazione dei tempi entro i quali devono concludersi le varie fasi di questi procedimenti complessi (Capitolo III artt.I/43-I/46).

### **CONTROLLI OBBLIGATORI SULLE OPERE EDILIZIE:**

La L.R. 31/2002 prevede una serie di controlli obbligatori sulle opere edilizie, stabilendo alcuni principi di carattere generale (percentuale obbligatoria - 30% per le DIA e 20% per i permessi di costruire - e fase nella quale il controllo deve avvenire), demandando poi al Comune quali interventi si debbano controllare e con quali modalità .

Verranno sottoposti ai controlli:

- le DIA aventi ad oggetto gli interventi di ristrutturazione, di restauro e risanamento conservativo, di restauro scientifico di interi edifici, ricorrendo al sorteggio per le rimanenti categorie di intervento, fino al raggiungimento della percentuale obbligatoria del 30% (art.I/14, comma 6);
- i permessi di costruire ricorrendo al sorteggio, o per tipologie di interventi, includendovi tutti gli eventuali permessi assentiti, fino al raggiungimento della percentuale obbligatoria del 20% (art.I/23);
- gli interventi assoggettati a certificato di conformità edilizia e agibilità, sotto forma di verifica analitica, che attiene anche ai requisiti cogenti, oltre che agli aspetti di conformità edilizia, individuando la consistenza del campione e le tipologie da assoggettare a controllo, con apposita deliberazione di Giunta Comunale (art.I/60).

Le modalità operative di tutte le forme di controllo nei casi sopra richiamati saranno disciplinate con apposita determinazione dirigenziale.

### **SANZIONI:**

Sono state altresì aggiornate le tipologie delle violazioni alle norme regolamentari e le relative sanzioni, ai sensi dell'artt.7 bis del TU Ordinamento Enti Locali – D.Lgs. N. 267/2000 e s.m., la cui irrogazione compete alla Polizia Municipale.

### **OPERE PUBBLICHE DI COMPETENZA COMUNALE:**

La disciplina delle opere pubbliche comunali è contenuta nell'art.1/41, in attuazione della Legge Regionale. Le opere pubbliche comunali vengono approvate con la deliberazione di approvazione del progetto, da parte del competente organo comunale. Compete pertanto al settore competente la verifica di conformità dell'intervento edilizio alla norme.

Per quanto riguarda il parere della C.Q., si ribadisce che trattasi di un atto a natura consultiva, che attiene agli aspetti estetico – compositi del progetto proposto; le tipologie di intervento da assoggettare sono solo quelle definite dal regolamento e sopra illustrate.

#### **Si allega:**

- il testo della deliberazione di C.C. n.65 del 22/09/2003 .
- il testo della PARTE PRIMA Regolamento Edilizio
- la Tabella aggiornata delle violazioni con l'importo delle relative sanzioni .

*Il Dirigente responsabile  
dello Sportello unico per l'edilizia  
Ing. Giovanni Villanti*

**Originale della presente, firmata e protocollata, è agli atti del settore.**