

# COMUNE DI REA

Provincia di Pavia

COPIA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 25

### OGGETTO :

APPROVAZIONE REGOLAMENTO SULL'ATTIVITA' EDILIZIA.

L'anno **duemiladieci** , addì **ventuno** , del mese di **dicembre** , alle ore **21** e minuti **00** , nella sala delle adunanze consiliari , convocato dal Sindaco mediante avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito in sessione **ORDINARIA** ed in seduta **PUBBLICA** di **PRIMA CONVOCAZIONE** , il Consiglio Comunale

Sono presenti i Signori:

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
<b>SEGNI Claudio</b>	Sindaco	X	
<b>MONTAGNA Gianluca</b>	Consigliere		X
<b>LUSARDI Maurizio</b>	Consigliere	X	
<b>BERGONZI Giulio Benito</b>	Consigliere	X	
<b>ANDOLFI Claudio</b>	Consigliere	X	
<b>GABETTA Francesco</b>	Consigliere	X	
<b>CRISTIANI Lorenzo</b>	Consigliere		X
<b>PASINATO Claudio</b>	Consigliere		X
<b>MAESTRI Paolo</b>	Consigliere	X	
<b>BAGGINI Luca</b>	Consigliere		X
<b>CANTONI Gabriele</b>	Consigliere	X	
<b>RAGAZZI Lorenzo</b>	Consigliere	X	
<b>PONTI Fabio</b>	Consigliere	X	
<b>Totale</b>		9	4

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale Signor **DOTT. Carlo REHO** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Signor **SEGNI Claudio** nella sua qualità di **SINDACO** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- nel supplemento ordinario della Gazzetta Ufficiale del 30 luglio 2010 è stata pubblicata la Legge n. 122/10, che ha convertito, con modificazioni, il Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78 (“Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica”);
- l’art. 49, comma 4-bis della Legge 30 luglio 2010, n. 122, efficace a far data dal 31 luglio 2010, ha integralmente riformulato l’art. 19 della Legge 07 agosto 1990, n. 241, sostituendo la Dichiarazione di inizio attività (D.I.A.) con la Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.);
- in particolare, l’art. 19 della Legge n. 241/90 (“Segnalazione certificata di inizio attività – Scia”), alla luce della recente riformulazione, così dispone – per quanto in questa sede interessa –: “Ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, comprese le domande per le iscrizioni in albi o ruoli..... è sostituito da una segnalazione dell’interessato, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all’immigrazione, all’asilo, alla cittadinanza, all’amministrazione della giustizia, all’amministrazione delle finanze,.....”;
- l’art. 49, comma 4-ter della Legge n. 122/10, in relazione alla previsione contenuta nel comma 4-bis (rectius art. 19 Legge n. 241/90), precisa che “le espressioni “segnalazione certificata di inizio attività” e “Scia” sostituiscono, rispettivamente, quelle di “dichiarazione di inizio attività” e “Dia”, ovunque ricorrano, anche come parte di una espressione più ampia, e la disciplina di cui al comma 4-bis sostituisce direttamente, dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, quella della dichiarazione di inizio attività recata da ogni normativa statale e regionale”;
- sin dall’entrata in vigore dell’art. 49, comma 4-bis della Legge n. 122/10 si sono manifestate numerose incertezze applicative, alle quali ha fatto seguito un acceso dibattito incentrato in particolare sull’applicabilità o meno dell’istituto in parola alla normativa edilizia;
- la stessa edilizia rientra nella materia “governo del territorio”, che comprende l’insieme delle norme che consentono di identificare e graduare gli interessi in base ai quali possono essere regolati gli usi ammissibili del territorio (Corte Costituzionale, n. 307/03);
- il “governo del territorio”, a norma di quanto espressamente previsto dall’art. 117, comma 3, della Costituzione, è materia attribuita alla legislazione concorrente di Stato e Regioni;
- ciò comporta che mentre lo Stato determina le norme di principio, alle Regioni a statuto ordinario è rimessa, nel rispetto di queste, l’individuazione della normativa di dettaglio;
- a tal proposito occorre rilevare che, secondo la giurisprudenza costituzionale, le norme di principio sono quelle che, sul piano sostanziale, rappresentano l’espressione di scelte politico-legislative fondamentali o comunque di criteri o modalità generali

che costituiscano un punto di riferimento per il legislatore regionale ogni qualvolta intenda intervenire in una specifica materia;

- tali norme, inoltre, sul piano formale, devono possedere un elevato livello di astrattezza, tale da poter essere invocate per l'adozione di un indefinito numero di atti legislativi che a loro volta si configurano come fattispecie astratte.

In attesa che a livello regionale vengano adottate specifiche disposizioni di dettaglio, volte a regolamentare con la massima puntualità l'ambito di applicazione dell'istituto giuridico in questione, si manifesta in maniera pressante la necessità di definire delle regole idonee ad assicurare l'uniforme applicabilità della disciplina relativa alla S.C.I.A., garantendo così una realtà coesa e condivisa.

Dato atto che:

- al riguardo, non può certo trascurarsi il fatto che il Ministero della Semplificazione Normativa, con nota datata 16 settembre 2010, in riscontro alla richiesta di chiarimenti inoltrata dalla Regione Lombardia a seguito della descritta situazione di incertezza sulla S.C.I.A., ha sostanzialmente affermato e riconosciuto l'applicabilità dell'istituto de quo alla materia edilizia;
- a fondamento del predetto indirizzo, il Dicastero ha richiamato in particolare la formulazione letterale dell'art. 49, comma 4-ter della Legge n. 122/10, traendo peraltro ulteriori spunti a favore dell'espresso orientamento dall'esegesi dell'art. 19 della Legge n. 241/90, nella sua nuova formulazione conseguente all'entrata in vigore, il 31 luglio scorso, della Legge n. 122/10;
- la Regione Lombardia, con nota in data 08 ottobre 2010 a firma dell'Assessore al Territorio e Urbanistica e del Direttore Generale Territorio e Urbanistica, si è praticamente uniformata al parere espresso dal Ministero della Semplificazione Normativa in ordine all'applicabilità della S.C.I.A. al campo edilizio;
- peraltro, l'art. 22, comma 3 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/01 (Testo unico sull'edilizia) specifica le ipotesi nelle quali gli interventi edilizi soggetti al Permesso di costruire possono essere realizzati alternativamente con D.I.A., mentre il comma 4 prevede la facoltà per le Regioni a statuto ordinario di ampliare o ridurre l'ambito di applicazione del comma precedente;
- ciò pone l'ulteriore problema relativo all'eventuale applicabilità della disciplina della S.C.I.A. alla D.I.A. alternativa al Permesso di costruire, che nella legislazione della Regione Lombardia è particolarmente estesa;
- al riguardo, il predetto Ministero si è pronunciato nel senso di ritenere non applicabile la S.C.I.A. alla D.I.A. alternativa al Permesso di costruire, per i motivi richiamati nella menzionata nota del 16 settembre 2010;

Rilevato inoltre che per “interpretare” un testo normativo non è sufficiente solamente accertare quanto il testo già esprimerebbe, ma è necessario “scegliere” che cosa si ritiene che il testo effettivamente possa significare e, conseguentemente, come vadano risolti i conflitti che insorgono nella sua applicazione, ed in particolare, l'art. 12, comma 1, delle disposizioni preliminari al codice civile impone espressamente di valutare non soltanto il “significato proprio delle parole secondo la connessione di esse”, ma anche “l'intenzione del legislatore”.

Dato atto che in relazione a quanto sopra evidenziato, non vanno pertanto trascurati i lavori preparatori alla legge di conversione del Decreto Legge n. 78/2010 (Legge n. 122/2010), laddove si è affermato che “la norma ha anche un profilo abrogativo della normativa statale difforme, per cui si deve intendere che ad essa va ricondotta anche la denuncia di inizio attività edilizia, disciplinata dagli articoli 22 e 23 del d.P.R. n. 380 del 2001”;

Visti

- l’art. 117, comma 6, della Costituzione che riconosce ai Comuni “potestà regolamentare in ordine alla disciplina dell’organizzazione e dello svolgimento delle funzioni loro attribuite”;
- l’art. 13, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico sugli Enti locali), che “spettano al comune tutte le funzioni amministrative che riguardano la popolazione e il territorio comunale, precipuamente nei settori organici.... dell’assetto ed utilizzazione del territorio.....”
- l’art. 2, comma 4, del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, che “i comuni, nell’ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all’art. 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, disciplinano l’attività edilizia”;
- l’art. 4, comma 1, della Legge 05 giugno 2003, n. 131, che prevede inoltre che “i Comuni, le Province e le Città metropolitane hanno potestà normativa secondo i principi fissati dalla Costituzione. La potestà normativa consiste nella potestà statutaria e in quella regolamentare”;

Attesa pertanto, alla luce della realtà sia normativa che di fatto sin qui esposta, e tenuto conto dei principi di diritto puntualmente richiamati, la necessità di procedere alla predisposizione di un Regolamento quale strumento unitario finalizzato a disciplinare le concrete modalità di applicazione della S.C.I.A., secondo un orientamento interpretativo in linea con le disposizioni contenute nella Legge n. 122/10, considerato anche che all’orientamento espresso dal Ministero per la Semplificazione Normativa e al contenuto della nota dell’8 ottobre 2010 della Regione Lombardia non possono essere tuttavia riconosciuti valore e rilevanza giuridica.

Attesa la propria competenza a deliberare, ai sensi dell’articolo 42 - comma 2 lettera a) - del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Con voti unanimi espressi nei modi e nelle forme di legge

## **DELIBERA**

1. Di approvare il «REGOLAMENTO SULL’ATTIVITA’ EDILIZIA» secondo il testo che viene allegato al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale (Allegato “A”).
2. di approvare la modulistica relativa alle procedure edilizie, di cui al suddetto regolamento, negli schemi allegati al presente provvedimento di cui formano parte integrante e sostanziale (Allegato “B”), in atti.

Successivamente, ravvisata l’urgenza, con separata votazione unanime

**DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.

## **REGOLAMENTO SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

### **ARTICOLO 1 PRINCIPI GENERALI**

1. Le norme del presente Regolamento si ispirano all'esigenza di semplificare ed agevolare l'attività amministrativa nel campo edilizio e del governo del territorio, nel rispetto della logica che ha ispirato la riforma introdotta con l'articolo 49, comma 4-bis della Legge 30 luglio 2010 n.122 e dei principi in esso affermati.
2. L'esigenza di semplificazione che il Regolamento intende soddisfare è peraltro rispondente alla necessità di assicurare la possibilità, laddove previsto, di contenere e limitare gli adempimenti amministrativi, in una prospettiva migliorativa e di semplificazione.
3. Il presente Regolamento, al fine di perseguire i predetti obiettivi, recepisce pertanto il principio di diritto in forza del quale la Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) è istituto giuridico il cui ambito di applicazione si estende anche alla materia edilizia, nei limiti e secondo le modalità che verranno specificate nei seguenti articoli.

### **ARTICOLO 2 AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA S.C.I.A.**

1. La nuova disciplina della Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) si applica alla sola Denuncia di inizio attività (D.I.A.).
2. La Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) non si applica viceversa alla Denuncia di inizio attività alternativa al Permesso di costruire.
3. La disciplina della Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) mantiene quindi l'identico campo applicativo della Denuncia di inizio attività (D.I.A.), senza pertanto interferire con l'ambito degli altri titoli abilitativi, i quali continuano ad essere disciplinati dalla normativa già in vigore precedentemente alla novella dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990 n. 241, dettata dall'articolo 22, comma 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e dall'articolo 41 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "*Legge per il governo del territorio*"

### **ARTICOLO 3 MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLA S.C.I.A.**

1. Nel campo applicativo della disciplina della Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) sono ricompresi tutti gli interventi non contemplati dagli articoli 6 e 10 del D.P.R. n. 380/2001.

2. La Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) deve pertanto applicarsi:

- agli interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati, ovvero eccedenti rispetto alla previsione di cui all'articolo 6, comma 2, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001;
- agli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- agli interventi di ristrutturazione edilizia “leggera”, ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all'articolo 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. n. 380/2001.

#### **ARTICOLO 4**

##### **AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA D.I.A. ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. La Denuncia di inizio attività alternativa al Permesso di costruire, prevista dall'articolo 22, comma 3, del n. 380/01 n. 380/2001 e dall'articolo 41 della Legge Regionale n. 12/2005, il cui ambito operativo non è interessato dalla nuova disciplina della Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), continua a trovare applicazione secondo le modalità e le regole stabilite dalla normativa di riferimento.

2. A necessario corollario di quanto articolato nel precedente comma, deve rilevarsi che la Denuncia di inizio attività alternativa al Permesso di costruire non trova in ogni caso applicazione:

- a) per la realizzazione di nuovi fabbricati nelle aree destinate all'agricoltura, rispetto ai quali è necessaria l'istanza di Permesso di costruire, secondo quanto previsto dall'articolo 60, comma 1, della Legge Regionale n. 12/2005;
- b) per i 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, secondo quanto previsto dall'articolo 52, comma 3-bis, della Legge Regionale n. 12/2005

#### **ARTICOLO 5**

##### **DISCIPLINA DELLE MATERIE SENSIBILI**

1. Nel caso in cui l'intervento edilizio per il quale è applicabile la disciplina della Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) ricade in zona sottoposta a vincolo ambientale, paesaggistico o culturale, si applica la normativa vigente dettata dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 “*Codice dei beni culturali e del paesaggio*”, e pertanto alla Segnalazione stessa deve essere allegato lo specifico atto di assenso dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.

2. Nel caso in cui l'intervento edilizio per il quale è applicabile la disciplina della Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) ricade in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico, ma sia tale da incidere sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, il relativo progetto è assoggettato all'esame di impatto paesistico previsto dal Piano

Territoriale Regionale (P.T.R.), secondo i criteri stabiliti nella Delibera di Giunta Regionale 8 novembre 2002 n. 7/11045

3. Nel caso di cui al comma precedente:

- se il progetto rimane al di sotto della soglia di rilevanza, alla Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) deve essere allegato l'esame di impatto paesistico;
- se il progetto risulta superiore alla soglia di rilevanza, deve essere acquisito, preliminarmente alla presentazione della Segnalazione di inizio attività (S.C.I.A.), il giudizio di impatto paesistico con parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio.

4. La disciplina della Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) non si applica agli interventi edilizi previsti dalla Legge Regionale 16 luglio 2009 n. 13 “*Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia*”, il cui contenuto è speciale e derogatorio.

## **ARTICOLO 6 ADEMPIMENTI PROCEDURALI**

1. La Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) in materia edilizia deve essere corredata dall'asseverazione di tecnici abilitati, la quale deve essere a sua volta accompagnata dagli elaborati tecnici necessari a consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione.

2. La predetta asseverazione deve consistere in una dettagliata relazione sottoscritta da un progettista abilitato, che affermi la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitario, come espressamente previsto dall'articolo 23 del D.P.R. n. 380/2001 per la Denuncia di inizio attività (D.I.A.).

## **ARTICOLO 7 NORMA TRANSITORIA**

1. Nel campo applicativo della Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), l'eventuale Denuncia di inizio attività (D.I.A.) presentata in epoca successiva all'entrata in vigore della novella di cui all'articolo 19 della Legge n. 241/90 si intende automaticamente presentata come Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.).

2. La Denuncia di inizio attività (D.I.A.) presentata in epoca anteriore all'entrata in vigore della novella di cui al precedente comma, anche nell'ipotesi in cui in tale data non fosse ancora decorso il termine previsto per l'esercizio del potere inibitorio da parte dell'amministrazione, rimane assoggettata alla disciplina vigente al momento della presentazione, salva in ogni caso la possibilità per il privato di presentare, per il medesimo intervento, la Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.).

**ARTICOLO 8**  
**RICOGNIZIONE DELLE PROCEDURE EDILIZIE**  
**OPERATIVE NELLA REGIONE LOMBARDIA**

1. Le procedure edilizie operative nella Regione Lombardia per i diversi interventi sono le seguenti:

- a) Permesso di costruire per tutti gli interventi edilizi, nonché per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'articolo 52, comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005;
- b) Denuncia di inizio attività (DIA) alternativa al permesso di costruire di cui al punto 1), fatta eccezione per gli interventi di cui al p.to 3, assoggettati in via principale a SCIA, nonché per i nuovi fabbricati in zona agricola e per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'articolo 52, comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005, assoggettati unicamente al permesso di costruire;
- c) Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) per tutti gli interventi non previsti dagli artt. 6 e 10 del D.P.R. n. 380/2001, e più precisamente:
  - interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati, ovvero eccedenti rispetto alla previsione di cui all'articolo 6, comma 2, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001,
  - interventi di restauro e di risanamento conservativo,
  - interventi di ristrutturazione edilizia “leggera”, ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all'articolo 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001;
- d) Comunicazione di inizio lavori con relazione tecnica asseverata per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001;
- e) Comunicazione di inizio lavori per le opere di cui all'articolo 6, comma 2, lett. b) - c) - d) - e) del D.P.R. n. 380/2001.

**ARTICOLO 9**  
**NORMA FINALE**

1. L'applicazione del presente Regolamento è circoscritta sotto il profilo temporale, valendo infatti lo stesso sino al momento in cui la Regione Lombardia provvederà ad adottare una specifica disciplina di dettaglio dei principi di diritto affermati dalla legislazione statale in materia di Segnalazione certificata di attività (S.C.I.A.) nell'ambito edilizio.

2. Per tutto il periodo in cui il Regolamento rimarrà in vigore, lo stesso verrà applicato al fine di assicurare una coeva ed unitaria disciplina della Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) nel campo della materia edilizia, nel rispetto dei principi generali fissati nell'articolo 1.

Letto, confermato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
F.to SEGNI Claudio

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to DOTT. Carlo REHO

---

**DICHIARAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

Si dichiara che copia della presente deliberazione sarà pubblicata all'Albo Pretorio di questo comune per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, a partire dal giorno 22/12/2010 ..

Rea, li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to DOTT. Carlo REHO

---

**DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA' (Art.134 comma 3 D.Lgs.267/00)**

**Divenuta esecutiva in data** \_\_\_\_\_

per scadenza del termine di dieci giorni dalla data di pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

per intervenuta dichiarazione di immediata eseguibilità, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

Rea, li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to DOTT. Carlo REHO

---

E' copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Rea, li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
( DOTT. Carlo REHO )

=====