



# COMUNE DI NOVI DI MODENA

PROVINCIA DI MODENA

C.A.P 41016 – P.zza 1° Maggio, 26 – P.IVA 00224020362 – tel. 059.6789111 – fax 059.6789123

Servizio Programmazione e Gestione del Territorio  
e-mail [territorio@comune.novi.mo.it](mailto:territorio@comune.novi.mo.it)

Sportello Unico per l'Edilizia  
Prot. Gen. N. 8544

Novi di Modena 25.09.2009

**A tutti i tecnici operanti sul territorio  
Agli Ordini e Collegi professionali**

*L'originale firmato e protocollato è depositato  
agli atti del Comune presso lo Sportello Unico  
per l'Edilizia*

|                 |                                                                                                                                                 |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oggetto:</b> | <b>NOVITA' CONSEGUENTI ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE REGIONALE<br/>06.07.2009, N.6 "Governo e riqualificazione solidale del Territorio"</b> |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Il 22 luglio 2009 è entrata in vigore la **L.R. 06.07.2009, n.6 "Governo e riqualificazione solidale del Territorio"** a seguito della pubblicazione sul BUR dell'Emilia Romagna N.116 del 07/07/2009.

Il Titolo Terzo della nuova legge, "Norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo", introduce le disposizioni straordinarie applicabili in Emilia Romagna in attuazione dell'"*Intesa, ai sensi dell'art.8, comma 6, della Legge 5 giugno 2003, n.131, tra Stato, Regioni e gli Enti Locali, sull'atto contenente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia*", sancita il 1° aprile 2009, il cosiddetto "**Piano Casa**".

Gli articoli 53 e 54 riguardano le possibilità di ampliamento degli immobili; l'art. 55 riguarda i limiti e le condizioni di legge per l'applicabilità degli incrementi.

L'art. 55, comma 3, della LR in oggetto dispone che i Comuni, entro il termine perentorio di 60 gg dall'entrata in vigore della Legge, possano escludere l'applicabilità delle norme di cui agli artt. 53 e 54, per determinati immobili o per specifici ambiti del territorio per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale e culturale.

Il termine dei 60 giorni è scaduto il 21.09.2009 quindi **dal 22 settembre la normativa è pienamente applicabile.**

Il Comune di Novi di Modena, in data **17.09.2009**, quindi entro il termine dei 60 giorni previsti, con **atto di Consiglio Comunale n.50** immediatamente esecutivo, ha deliberato ai sensi dell'art.55, co.3, alcune precisazioni per l'applicazione delle norme regionali, senza procedere ad ulteriori esclusioni rispetto a quelle indicate all'art.55, co.2, ed i contenuti sono sintetizzabili in tre punti:

1. per il Comune di Novi di Modena, vigono le corrispondenze degli ambiti, come individuate nell'allegato alla deliberazione, nella colonna integrativa riportata a fianco della tabella redatta dalla Provincia di Modena ai sensi del PTCP 2009, dalla quale si evincono le equivalenze con riferimento a norme ed elaborati della Revisione Generale del PRG del Comune di Novi di Modena ai fini dell'esatta identificazione dei limiti stabiliti dall'art. 55, comma 2 della LR 6/2009;
2. in zona agricola gli articoli 53 e 54 si applicano in conformità al comma 12 dell'art.55 della LR 6/2009 (divieto di cumulo con la potenzialità edificatoria prevista dagli strumenti urbanistici comunali per gli stessi edifici) là dove si tratti di edifici esistenti aventi porzioni od unità ex rurali non più funzionali all'attività agricola per i quali lo strumento urbanistico consenta la possibilità di ampliare la superficie utile residenziale esistente, o la creazione di nuove unità immobiliari abitative, tramite il riutilizzo delle superfici e delle volumetrie rurali dismesse;
3. gli interventi di demolizione e ricostruzione e di ampliamento di cui agli artt. 53 e 54 della legge regionale, sono assoggettati al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, in conformità a quanto disposto in via ordinaria per analoghi interventi dall'art. 14, co. 4 del Regolamento Edilizio Comunale, applicando le procedure disciplinate dall'art.10, co.4 della L.R.31/2002;

Per quanto concerne il punto 1, si unisce l'allegato della DCC 50 del 17.09.2009.

Allo scopo di agevolare il lavoro dei professionisti che dovranno asseverare le norme nell'ambito della Denuncia di Inizio Attività di cui all'art. 56 della LR 6/2009, il gruppo tecnico dell'Unione delle



# COMUNE DI NOVI DI MODENA

PROVINCIA DI MODENA

C.A.P 41016 – P.zza 1° Maggio, 26 – P.IVA 00224020362 – tel. 059.6789111 – fax 059.6789123

Servizio Programmazione e Gestione del Territorio

e-mail [territorio@comune.novi.mo.it](mailto:territorio@comune.novi.mo.it)

Terre d'Argine ha predisposto una **nota tecnica di sintesi** del provvedimento legislativo accompagnata da alcune note interpretative comuni.

Detta nota si unisce quindi alla presente comunicazione precisando che, in ogni caso, lo Sportello Unico per l'Edilizia con i suoi operatori è disponibile ad ogni chiarimento e delucidazione in merito.

## ALTRE NORME INTRODOTTE DALLA L.R. 6/2009

1. art. 59, comma 1 della L.R.6/2009 - sostituisce **comma 4 dell'art. 17 L.R.23/2004** - prevede che l'asseverazione, allegata alla richiesta di sanatoria, contenga la dichiarazione, ai sensi dell'art.481 del codice penale, che l'abuso presenta *"le necessarie conformità"* il che significa che si dovrà attestare la doppia conformità alle norme (conformità sia alle norme vigenti al momento della realizzazione dell'abuso, sia alle norme vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria), come previsto dall'art.17, comma 1, L.R. n. 23/2004; oppure che l'abuso realizzato ha la conformità alle norme vigenti al solo momento della presentazione della domanda di sanatoria, come previsto dall'art.17, comma 2, L.R. n. 23/2004 (fatti salvi gli effetti penali dell'illecito – così detta "sanatoria giurisprudenziale"). In relazione alle norme tecniche per le costruzioni, la conformità delle opere da sanare è dichiarata con riferimento alle norme vigenti al momento della realizzazione delle opere abusive stesse.
2. art. 59, comma 1 della L.R.6/2009 - aggiunge **comma 4 bis all'art. 17 L.R.23/2004** - la novità introdotta al comma 4 bis, consiste nella possibilità di presentare una richiesta di permesso di costruire in sanatoria, o una DIA in sanatoria, anche se l'abuso è stato realizzato in area assoggettata a vincolo paesaggistico. In questo caso, il procedimento edilizio viene interrotto, per richiedere l'acquisizione del parere di compatibilità paesaggistica da parte della Commissione per la Qualità architettonica e per il Paesaggio, nonché per acquisire il parere<sup>1</sup> della Soprintendenza. Solo se tali pareri saranno favorevoli, il Servizio Programmazione e Gestione del Territorio rilascerà l'Accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art.167 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. (previo pagamento della sanzione ambientale aggiuntiva). Una volta ottenuto l'Accertamento di compatibilità paesaggistica<sup>2</sup>, il procedimento edilizio in sanatoria potrà riprendere per essere concluso.  
Questo comma conferma inoltre che deve essere acquisito il parere della C.Q., prima di rilasciare un permesso di costruire in sanatoria, o una DIA in sanatoria, se l'intervento edilizio abusivo realizzato rientra tra quelli che, in via ordinaria, sono sottoposti al parere della Commissione Qualità, ai sensi dell'art. 3 L.R. n. 31/2002
3. art. 59, comma 2 della L.R.6/2009 - aggiunge l'**Art.19 bis alla LR 23/2004** – la norma prevede che *"il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari, non costituisce violazione edilizia, se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo"*. Questa norma modifica parzialmente e supera quanto indicato nell'art. 87, commi 1 e 2, del Regolamento edilizio vigente e cioè i diversi parametri di tolleranza indicati;
4. art.61, comma 2, della L.R.6/2009 - nuovo testo dell'**art. 22, comma 1, della L.R. 19/2008** - prevede, con riferimento alla normativa tecnica per le costruzioni, che l'asseverazione, allegata alla richiesta o alla presentazione del titolo in sanatoria, possa contenere la dichiarazione che le opere realizzate non comportano modifiche alle parti strutturali dell'edificio o agli effetti dell'azione sismica sulle stesse, ovvero che le medesime opere rispettano la normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della loro realizzazione.

<sup>1</sup> La Soprintendenza esprime il proprio parere vincolante, entro 90 giorni dalla data di ricevimento dall'Accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art.167, comma 5, del D.LGS.42/2004, come sostituito dall'art.27 del D.LGS.157/2006.

<sup>2</sup> L'Autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di 180 giorni ai sensi dell'art.167, comma 5, del D.LGS.42/2004, come sostituito dall'art.27 del D.LGS.157/2006;



# COMUNE DI NOVI DI MODENA

PROVINCIA DI MODENA

C.A.P 41016 – P.zza 1°Maggio, 26 – P.IVA 00224020362 – tel. 059.6789111 – fax 059.6789123

Servizio Programmazione e Gestione del Territorio

e-mail [territorio@comune.novi.mo.it](mailto:territorio@comune.novi.mo.it)

Fuori da detti casi il titolo in sanatoria è subordinato alla realizzazione dei lavori necessari per rendere le opere conformi alla normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della presentazione della DIA in sanatoria, o della richiesta del permesso di costruire in sanatoria; a questo proposito, il richiedente presenta istanza di autorizzazione o deposita il progetto strutturale dell'intervento ai sensi della L.R.19/2008.

5. art.64, comma 7, della LR 6/2009 – Le **“Norme transitorie”** contengono la seguente disposizione *“L'articolo 20, comma 3, del D.L. 31 dicembre 2007, n. 248, convertito con modifiche dalla L. 28 febbraio 2008, n. 31 si applica anche agli interventi edilizi per i quali entro la data del 30 giugno 2009 sia stata presentata al Comune denuncia di inizio attività o domanda per il rilascio del permesso di costruire, nell'osservanza di quanto disposto dalla legge regionale n. 19 del 2008.*

Pertanto, agli interventi edilizi per i quali, alla data del 30 giugno 2009, sia stata presentata la DIA, oppure la richiesta di permesso di costruire, continua ad applicarsi il regime transitorio di cui al D.L. citato e cioè la possibilità di applicazione delle norme tecniche per le costruzioni previgenti.

La normativa tecnica utilizzata per la redazione dei relativi progetti continuerà ad applicarsi fino ad ultimazione dei lavori ed eventuale collaudo, salvo i casi delle Varianti Essenziali, da richiedersi prima di eseguire i lavori, che dovranno essere conformi alle Nuove NTC.

Per quanto riguarda, invece, le DIA e le richieste di Permessi di Costruire presentati dal 1/07/2009 (data di entrata in vigore delle nuove NTC - Decreto del Ministro delle infrastrutture 14/01/2008), gli stessi devono rispettare le nuove norme tecniche per le costruzioni e pertanto i relativi progetti strutturali andranno redatti in conformità ad esse.

In tal senso, potrà essere utilizzata la modulistica vigente, sino a predisposizione di nuova modulistica, barrando solo la normativa che fa' riferimento al DM 14/01/2008; le altre possibilità normative rimarranno ad uso dei progetti in corso di realizzazione.

## VIGENZA

La presente costituisce disposizione di servizio ed è valida già dal 22/07/2009 (data di entrata in vigore della L.R. 6/2009). Di conseguenza, le richieste di sanatoria, presentate dal 23/07/2009 in poi, vanno, se del caso, integrate e regolarizzate nel rispetto delle novità normative introdotte dalla nuova legge regionale e descritte in questa nota informativa

Il titolo III° della Legge è pienamente operativo a far data dal 22 settembre 2009 (giorno successivo alla scadenza dei 60 giorni perentori riservati ai Comuni) ed il medesimo trova applicazione in Comune di Novi di Modena in ottemperanza ai disposti della delibera di Consiglio Comunale n.50 del 17.09.2009.

Ritenendo di aver fatto cosa utile, a disposizione per chiarimenti, cordialmente,

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
PROGRAMMAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO  
Arch. Mara Pivetti