

Piani di Governo del Territorio (PGT)

La legge regionale n. 12 del 2005 "**Legge per il governo del territorio**" ha rinnovato in maniera sostanziale la disciplina urbanistica e realizzato una sorta di "testo unico" regionale mediante l'unificazione di discipline di settore attinenti all'assetto del territorio (urbanistica, edilizia, tutela idrogeologica e antisismica, ecc.).

La pianificazione comunale si attua attraverso il **Piano di Governo del Territorio**. Il PGT è articolato dai seguenti atti:

- **Documento di Piano** che contiene gli elementi conoscitivi del territorio e le linee di sviluppo che l'amministrazione comunale intende perseguire nonché definisce l'[assetto geologico](#), idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57
- **Piano dei Servizi** che riguarda le modalità di inserimento delle attrezzature di interesse pubblico o generale nel quadro insediativo
- **Piano delle Regole** nel quale sono contenuti gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città costruita.

Regione Lombardia sostiene i Comuni attraverso una serie di azioni che riguardano:

- la definizione di linee strategiche regionali per il territorio lombardo contenuta nel [Piano Territoriale Regionale \(PTR\)](#)
- l'emanazione di delibere di indirizzi e **criteri attuativi** della l.r. n. 12 del 2005 "[Legge per il governo del territorio](#)" relativi ai temi della pianificazione locale.

La legge prevede inoltre, a supporto dell'attività di programmazione e pianificazione:

- il **SIT integrato** (Sistema Informativo Territoriale integrato), al fine di disporre di elementi conoscitivi per la definizione delle scelte di programmazione, di pianificazione e per l'attività progettuale e la condivisione in formato digitale dei PGT tramite l'applicativo [PGTWEB](#)
- la **valutazione ambientale dei piani** (VAS), al fine di garantirne la sostenibilità.

L'art. 13 della Legge per il governo del territorio prevede che i Comuni lombardi interessati da obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale, indicati nel PTR approvato nel 2010 ed annualmente aggiornato, sono tenuti all'**invio del PGT adottato**, o di sua varianti, per la **verifica di compatibilità con il PTR**.

La Legge regionale per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato

La [legge regionale n. 31 del 28 novembre 2014](#) introduce nel governo del territorio nuove disposizioni mirate a **limitare il consumo di suolo** e a **favorire la rigenerazione** delle aree già urbanizzate.

Queste disposizioni modificano in più punti la [Legge per il governo del territorio, l.r. n. 12 del 2005](#), prevedendo l'adeguamento alle nuove **Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato** di tutti gli strumenti di pianificazione territoriale: Piano Territoriale Regionale, Piani Territoriali delle Province e della Città Metropolitana, Piani di Governo del Territorio (PGT).

Sul presupposto che **il suolo è risorsa non rinnovabile**, l'obiettivo prioritario di riduzione del consumo di suolo si concretizza nell'orientare le attività di trasformazioni urbanistico-edilizie non più verso le aree libere ma operando sulle aree già urbanizzate, degradate o dismesse, da riqualificare o rigenerare

TITOLI ABILITATIVI PER L'EDILIZIA

Edilizia libera

Come previsto dall'art. 6 della nuova versione del [dpr 380/2001](#) sono realizzabili in **edilizia libera, e quindi senza alcun titolo abilitativo**, i seguenti interventi:

1. gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a)
2. gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW
3. gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio
4. 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
5. i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari
6. le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola
7. 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, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale
8. le opere di pavimentazione e di finitura di 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
9. i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444
10. le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici

Occorre tuttavia rispettare le norme relative a:

- antisismica
- sicurezza
- antincendio
- questioni igienico-sanitarie
- efficienza energetica
- tutela dal rischio idrogeologico
- codice dei beni culturali e del paesaggio

SCIA (segnalazione certificata inizio attività)

Sono realizzabili mediante la **segnalazione certificata di inizio di attività** i seguenti interventi:

1. interventi di manutenzione straordinaria qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio

2. gli interventi di restauro e di risanamento conservativo qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio
3. gli interventi di ristrutturazione edilizia che:
 - non portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente
 - non comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti
 - limitatamente alle zone omogenee A, non comportino mutamenti della destinazione d'uso,
 - non comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del dlgs 42/2004
4. le varianti a permessi di costruire che
 - non incidono su parametri urbanistici e volumetrie
 - non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia
 - non alterano la sagoma dell'edificio sottoposto a vincolo (dlgs 42/2004)
 - non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire

Inoltre, sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso comunque denominati.

Ricordiamo che, ai sensi dell'art. 3 del dpr 380/2001, sono "interventi di manutenzione straordinaria" 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.

Inoltre, 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.

Permesso di costruire

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a **permesso di costruire**.

In particolare, come previsto dall'art. 10 del dpr 380/2001, gli interventi soggetti a permesso di costruire sono i seguenti:

- 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
 - comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti

- limitatamente alle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso,
- comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del dlgs 42/2004

CILA (comunicazione inizio lavori asseverata da un tecnico abilitato)

Gli interventi non riconducibili a edilizia libera, a SCIA o a permesso di costruire (artt. 6, 10 e 22 del dpr 380/2001) sono realizzabili previa **comunicazione asseverata di inizio lavori**.

In particolare, l'interessato trasmette al Comune l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato.

Il tecnico attesta sotto la propria responsabilità che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

La comunicazione contiene i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

Devono comunque essere rispettate le prescrizioni di:

- strumenti urbanistici
- regolamenti edilizi
- disciplina urbanistico-edilizia
- norme antisismiche
- norme di sicurezza
- norme antincendio
- norme igienico-sanitarie, norme sull'efficienza energetica
- norme sulla tutela dal rischio idrogeologico,
- codice dei beni culturali e del paesaggio (dlgs 42/2004)

Quale titolo abilitativo occorre?

Quale titolo abilitativo edilizio è necessario se devo effettuare un intervento di ristrutturazione edilizia leggera? E se la ristrutturazione è pesante? Inoltre, in caso di demolizione e costruzione, è necessario il permesso di costruire o posso procedere con SCIA? E quando posso procedere senza alcun titolo abilitativo operando in edilizia libera?

Finalmente queste domande hanno una risposta certa, su tutto il territorio nazionale.

Il Decreto SCIA 2 (dlgs 222/2016) infatti ha definito il **regime amministrativo e i riferimenti normativi** in funzione di ciascuna attività edilizia.

In particolare, viene effettuata un'intera **ricognizione degli interventi edilizi** e dei relativi regimi amministrativi, con le eventuali concentrazioni di regimi. Vengono inoltre definiti, per le attività soggette a permesso di costruire,

SCIA, CILA e attività libera, i casi in cui è necessario acquisire altri titoli di legittimazione o di assenso comunque denominati.

Ad esempio, per gli interventi di manutenzione ordinaria, interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, è possibile procedere in edilizia libera. I riferimenti sono il dpr 380/2001, art. 3 comma 1 lettera a) e art. 6 comma 1 lettera a).

Di seguito e in allegato proponiamo la tabella contenente tutti gli **interventi e i regimi amministrativi della sezione edilizia**, contenuta nell'allegato A del decreto SCIA 2 (dlgs 222/2016).

Ricordiamo che la tabella (ai punti 46,62 e 78) è stata aggiornata con i nuovi riferimenti normativi dopo l'abrogazione del dpr 139/2010 e l'**entrata in vigore (6 aprile 2017)** del *dpr 31/2017*, che definisce le *nuove regole per l'Autorizzazione paesaggistica*.

Moduli edilizi unificati

Regione Lombardia ha approvato l'aggiornamento dei **moduli edilizi unificati e standardizzati compilabili**, in adeguamento alle disposizioni della normativa comunitaria, nazionale e regionale, e le relative descrizioni estese dei contenuti (decreto n. 2018 del 2020, pubblicato sul BURL n. 9, Serie Ordinaria, del 25 febbraio 2020).

I moduli compilabili sono i seguenti:

- Modulo Unico Titolare (per CILA, SCIA, SCIA alternativa al PdC, PdC)
- Relazione Tecnica Asseverazione Unica
- Comunicazione Inizio Lavori (CIL)
- Comunicazione Fine Lavori (CFL)
- Segnalazione Certificata Agibilità
- Relazione Tecnica Asseverazione Agibilità

REQUISITI ACUSTICI PASSIVI

Nel modulo Relazione Tecnica Asseverazione Agibilità, la responsabilità della compilazione del punto 4) "Requisiti acustici passivi degli edifici (DPCM 5 dicembre 1997, legge regionale 13/01)" ricade sul professionista che compila e firma il modulo.

INTEROPERABILITA'

Gli **schemi XSD e le specifiche di interoperabilità** per lo scambio dati tra le amministrazioni coinvolte nell'uso della modulistica edilizia regionale, adeguati ai nuovi contenuti dei moduli, sono disponibili in allegato (decreto n. 5170 del 2020).

EDILIZIA LIBERA

Per gli **interventi di edilizia libera**, che non prevedono l'uso dei moduli edilizi, è a disposizione il [Glossario edilizia libera](#) che contiene l'elenco delle principali opere che possono essere realizzate liberamente e i corrispondenti elementi oggetto di intervento: ad esempio, per l'elemento "pavimentazione interna ed esterna" è possibile effettuare liberamente opere di "riparazione, sostituzione, rinnovamento comprese le opere correlate quali guaine, sottofondi, ecc."