



Comune di
Milano

Direzione Urbanistica
Area Sportello Unico per l'Edilizia

Comune di Milano
A SP UNICO EDILIZIA
PG 0326351 / 2018
Del 20/07/2018 14 15 25
Rep. DD2L4 0000112 / 2018
ORIGINALE
A: A SP UNICO EDILIZIA

23 luglio 2018

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: Indicazioni operative in ordine a procedure ed atti riguardanti l'attestazione della legittima consistenza edilizia degli immobili, ai fini della presentazione dei procedimenti edilizi.

IL DIRETTORE

Vista la complessiva normativa urbanistico-edilizia, come definita di recente, in relazione al DPR 380/2001 TU Edilizia, ad esito della cd Riforma Madia, e facendo riferimento alle recenti innovazioni in materia di modulistica unificata (rif. Accordo tra Governo, Regioni ed Enti Locali, approvato in Conferenza Unificata il 4 maggio 2017 e Deliberazione di Giunta Regione Lombardia n° X/6894 del 17.07.2017 e relativi allegati);

Rilevato che nell'ambito delle attività istituzionali dell'Area Sportello Unico per l'Edilizia ricadono tutti gli adempimenti preordinati al controllo della documentazione, prodotta o richiamata (vedi in particolare la sezione "*Regolarità urbanistica e precedenti edilizi*" della modulistica unificata), volta a dimostrare che lo stato dei luoghi degli immobili interessati dai procedimenti edilizi (PdC, SCIA), risulti a tutti gli effetti legittimato ai sensi della normativa vigente;

Osservato che, ai tecnici incaricati pertiene un compito di particolare diligenza sia in ordine alla verifica e valutazione dei luoghi, sia in ordine alla comparazione degli stessi con la documentazione, progettuale e non, acquisita a dimostrazione della legittimità/regolarità sopra richiamata, anche ai sensi degli artt. 359 e 481 cp, e dell'art. 19.6 L.241/90;

Riaffermato il principio generale secondo cui la dimostrazione circa la regolarità/legittimità dei luoghi compete in via principale al proponente, dato che ordinariamente l'Amministrazione svolge attività sia di controllo sia di messa a disposizione dei documenti quando reperibili e reperiti;

Considerato che in occasione della presentazione di istanze di accesso ad atti edilizi, di fabbrica e non, pur accompagnate dalla precisa indicazione degli atti da consultare, gli stessi, in ragione anche dell'estensione degli archivi interessati, risultano talvolta di difficile reperimento o irreperibili nei tempi prescritti;

Evidenziato che, al contempo, l'Amministrazione ha in atto un processo di digitalizzazione degli archivi, volto a razionalizzare la ricerca e la consultazione della documentazione edilizia;

Nelle more del completamento di tale processo, al fine di agevolare l'attività degli operatori finalizzata all'attestazione della legittima consistenza edilizia degli immobili;

Visto l'art 71 dello Statuto del Comune di Milano;

Visto l'art.107 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267;

Visto il Dpr 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni- TU Edilizia;

Visto l'Accordo tra Governo, Regioni ed Enti Locali, approvato in Conferenza Unificata il 4 maggio 2017 nonché l'allegato 2 - Modulistica edilizia - Supplemento ordinario n.26 alla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 128 del 5.6.2017 e istruzioni annesse;

Vista la Deliberazione di Giunta Regione Lombardia n° X/6894 del 17.07.2017 e relativi allegati;

Vista la Legge n.241/90 sul procedimento amministrativo;

Visto l'art. 15.4 del vigente Regolamento Edilizio;

Verificata la conformità della presente determinazione alle citate disposizioni;

DETERMINA

- A) di approvare l'allegato schema di "ATTESTAZIONE DELLA CONSISTENZA EDILIZIA", che i tecnici proponenti/asseveranti un procedimento edilizio, laddove i tentativi di reperimento degli atti antecedenti non fossero andati a buon fine, sono abilitati a produrre agli Uffici della Direzione Urbanistica, salvo successivo controllo da parte di questi ultimi anche ai sensi dell'art. 27 TU Edilizia;
- B) che l'allegato schema di cui al punto A) dovrà essere accompagnato da copia della essenziale documentazione disponibile e pertinente a quanto attestato; è fatta altresì salva la contestuale presentazione di perizia giurata, ad esempio laddove una specifica valutazione tecnica consenta di rapportare le costruzioni, da un punto di vista costruttivo e stilistico, ad una verosimile datata epoca di realizzazione, o di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, o laddove l'elemento rilevante attenga all'utilizzo/destinazione dell'immobile/unità immobiliare, ciò senza escludere altre modalità dimostrative associabili al caso concreto;
- C) che l'attestazione della consistenza edilizia deve comprendere tutti gli essenziali contenuti previsti nello schema approvato;
- D) che la facoltà di produrre il suddetto schema è ordinariamente ammessa una volta trascorsi 45 giorni dalla proposizione dell'istanza di accesso agli atti all'Area Sportello Unico per l'Edilizia, quando rimasta senza positivo riscontro, come attestato dall'Ufficio Visure competente e fatto salvo l'ordinario potere dello Sportello Unico di valutare la specifica fattispecie ed eventualmente escludere motivatamente la suddetta facoltà.

Si invitano gli Uffici ad attenersi alla presente disposizione.

IL DIRETTORE DELL'AREA
Arch. Giovanni Oggioni



ALLEGATI:

1. SCHEMA DI ATTESTAZIONE DELLA CONSISTENZA EDILIZIA

ALLEGATO 1 ALLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE P.G. ..

DIREZIONE URBANISTICA
 Area Sportello Unico per l'Edilizia
 Direzione

ATTESTAZIONE DELLA CONSISTENZA EDILIZIA

Il/La sottoscritto/a¹ nato/a a il, iscritto/a all'Albo / Collegio al n....., su incarico ricevuto dal Sig./Sig.ra/Società..... proprietario/a dell'immobile sito in via n., effettuate le verifiche ed acquisizioni possibili, anche alla luce della documentazione (titoli edilizi e tavole) fornita dal proprietario medesimo, e considerato il contenuto degli atti di compravendita² e/o di successione nella parte in cui richiamano i titoli edilizi, in relazione all'immobile di cui trattasi;

Considerata l'istanza di accesso agli atti presentata presso l'Amministrazione Comunale in data PG non soddisfatta (o soddisfatta solo parzialmente) in ragione di (es. impossibilità di reperimento, come da nota dell'Ufficio Visure in data);

Consapevole delle responsabilità civili e penali che ne derivano, in particolare ai sensi dell'art. 76 Dpr 445/2000

assevera

la legittima consistenza edilizia dell'immobile sito in via censito al catasto dei fabbricati di al foglio..... mappale subalterno, interessato da proponendo intervento di

consistente in: (descrizione)

.....

avente superfici lorde esistenti e regolarmente assentite per le rispettive destinazioni d'uso pari a:

PIANI	RESIDENZIALE	DIREZIONALE	COMMERCIALE	RICETTIVO	PRODUTTIVO	SERVIZI PRIVATI	RURALE	ALTRO
Piano SI.								
PIANO T								
PIANO 1								
PIANO 2								
TOTALE								

TOTALE GENERALE

Dichiara altresì che le quantità e le destinazioni sopra riportate sono desumibili dai seguenti documenti/titoli abilitativi, di cui si indicano gli elementi necessari alla Amministrazione per la possibile ricerca e verifica della documentazione comprovante tale situazione:

- 1) Accatastamento ex RD n. 652/1939³ (vedi scheda n.....del
- 2) Licenza edilizia n..... del.....
- 3) Permesso di costruire n. del.....
- 4) Dia/Scia progr. n. del.....
- 5) Cil/Cila progr. n.del.....

- 6) Concessione/Autorizzazione/Permesso di Costruire in sanatoria ex L: 47/85, L.724/94 o L.326/03- (Condomo Edilizio) n.del.....
- 7) Licenza di occupazione/ Certificato di Agibilità n..... P.G. del.....

Le superfici per le quali non sia stata accertata la presenza di un titolo edilizio sono peraltro da considerarsi legittime nel caso di:

- superfici agibili realizzate antecedentemente all'1 agosto 1921- data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio che ha disposto, per l'intero territorio comunale, l'obbligo di denuncia delle opere edilizie, al fine del rilascio del nulla osta alla relativa esecuzione.

eventuale dichiarazione aggiuntiva:

- si allegano attestazioni di ordine commerciale /fiscale risalenti negli anni, attinenti la destinazione dell'immobile, che l'Amministrazione si riserverà di valutare

(eventuali ulteriori dichiarazioni aggiuntive)

.....

Milano, gg/mm/aa

In fede ⁴

.....

1. professionista abilitato;
2. si rimanda in proposito alle specifiche disposizioni di cui all'art. 46 DPR 380/2001 (vedi previgente art.17 L. 47/1985) e norme collegate in materia, circa la nullità degli atti di trasferimento;
3. l'Amministrazione si riserva di valutare l'efficacia probatoria della documentazione catastale presentata;
4. occorre allegare copia del documento di identità, al fine di confermare l'identità del soggetto che rilascia l'attestazione.