

## Chiarimenti normativi / indicazioni operative agli uffici tecnici del SUE

### “VADEMECUM” OPERATIVO (N. 4) aggiornato al 30 maggio 2019)

#### premessa introduttiva

Il presente “vademecum” operativo, da non considerarsi logicamente per sua natura definitivo, ha l'obiettivo di fornire indicazioni interpretative e applicative agli operatori interni, in particolare agli Uffici tecnici del SUE, a fronte della continua e sempre più complessa produzione normativa nazionale e regionale cui si uniscono i recenti innumerevoli atti di coordinamento tecnico regionali oltre che le varianti agli strumenti urbanistici comunali. All'interno del presente documento, per completezza di informativa, si è ritenuto utile inserire alcune tematiche già oggetto di precedenti note di indirizzo applicativo, diramate dal Dirigente del SUE agli uffici interessati.

Si è ritenuto infine opportuno una suddivisione tra tematiche afferenti aspetti di natura sostanziale (per comodità elencate in ordine alfabetico per macro-categorie o temi più dibattuti) e tematiche riconducibili ad ambiti più prettamente procedurali.

#### N.B.

1) sono state evidenziate in rosso le parti aggiunte e/o modificate

2) questa versione sostituisce integralmente le precedenti

## Indice

|   |    |
|---|----|
| ABUSI EDILIZI e PRESCRIZIONI.....   | 3  |
| REGOLARIZZAZIONE ABUSI CON SANZIONE.....  | 5  |
| ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (art. 17 L.R. 23/04 e s.m.i.) e CILA a sanatoria..... | 9  |
| ALTEZZE.....  | 9  |
| ANTIBAGNO.....  | 11 |
| ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (AEL).....  | 11 |
| AUTORIMESSE E POSTI AUTO.....   | 11 |
| CENTRO STORICO.....   | 11 |
| COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA).....                                | 12 |
| CONGUAGLIO SUL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....                                     | 12 |
| DESTINAZIONE D'USO.....   | 12 |
| DIRITTI DI SEGRETERIA.....  | 14 |
| DISTANZE.....   | 15 |
| EDIFICI ESISTENTI (c.2 art. VIII.6.2 e c.3 art VIII.6.5).....                     | 15 |
| EDIFICI EX ERSA (art. VI.3.2).....  | 15 |
| EDIFICI NEGLI INSEDIAMENTI LINEARI (art. VI.3.4).....                             | 15 |
| EDIFICI IN CONTRASTO.....   | 16 |
| EDIFICIO UNIFAMILIARE.....  | 16 |
| ELEMENTI DI ARREDO DELLE AREE PERTINENZIALI (art. XI.1.12).....                   | 16 |
| INTERVENTI EDILIZI - MO/MS/RRC/RE/NC.....   | 16 |
| MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.).....  | 16 |
| MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.).....  | 19 |
| RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R.E.).....   | 20 |
| LAVORI IN ECONOMIA DIRETTA.....   | 21 |
| LINEE VITA.....   | 21 |
| LOGGE e BALCONI.....  | 21 |
| ONERI CONCESSORI (zone di applicazione).....                                      | 21 |
| PANNELLI FOTOVOLTAICI, SOLARI, TERMICI.....                                       | 22 |
| PERGOLATI, PERGOTENDE E STRUTTURE DI OMBREGGIO.....                               | 22 |

|   |                           |
|---|---------------------------|
| PERTINENZE.....   | <a href="#"><u>23</u></a> |
| PREMIALITA' (art. II.5.1 e seguenti RUE 5).....                 | <a href="#"><u>23</u></a> |
| PROGETTI UNITARI E DISTANZE DAI CONFINI (c. 6 art. II.1.2)..... | <a href="#"><u>23</u></a> |
| PROSPETTI (modifica dei).....                                   | <a href="#"><u>23</u></a> |
| SILI (o Silos) e SERBATOI.....                                  | <a href="#"><u>24</u></a> |
| SCALE.....  | <a href="#"><u>25</u></a> |
| SUPERFICI.....  | <a href="#"><u>27</u></a> |
| SOPPALCHI.....  | <a href="#"><u>28</u></a> |
| TAMPONAMENTI di spazi aperti ma coperti.....                    | <a href="#"><u>29</u></a> |
| TITOLI ABILITATIVI - PdC.....                                   | <a href="#"><u>29</u></a> |
| TITOLI ABILITATIVI - SCIA.....                                  | <a href="#"><u>29</u></a> |
| TITOLI ABILITATIVI- documenti allegati.....                     | <a href="#"><u>29</u></a> |
| TITOLI ABILITATIVI - inefficacia e improcedibilità.....         | <a href="#"><u>30</u></a> |
| TOLLERANZA (art. 19 bis L.R. 23/04 e s.m.i.).....               | <a href="#"><u>30</u></a> |
| VARIANTI.....   | <a href="#"><u>31</u></a> |
| STATO LEGITTIMO DI UN EDIFICIO/MANUFATTO.....                   | <a href="#"><u>32</u></a> |
| VARIANTI ESSENZIALI.....  | <a href="#"><u>33</u></a> |
| SANATORIE IN AMBITI VINCOLATI.....                              | <a href="#"><u>34</u></a> |
| APPENDICE.....  | <a href="#"><u>37</u></a> |

## PARTE PRIMA:TEMATICHE / QUESTIONI DI NATURA SOSTANZIALE

### **ABUSI EDILIZI**

#### **Abusi minori - prescrizioni**

Non sono possibili integrazioni o sostituzioni di grafici riguardanti rilievi dello stato di fatto afferenti pratiche di “prescrizione” già depositate: trattandosi peraltro di rilievi di opere minori e già eseguite dovrebbero essere corretti fin dall'inizio.

Se il tecnico ritiene necessario cambiare i grafici per correggere errori rilevati in un secondo tempo dovrà presentare una nuova pratica di “Prescrizione abusi minori” ripagando i diritti di segreteria.

Si precisa che la traslazione all'interno del lotto, visto quanto disposto dall'art. XII.1.4 del vigente RUE5 NTA, prescinde dall'entità dello scostamento all'interno del lotto di pertinenza. Resta fermo che la variante planimetrica deve essere conforme alla normativa vigente all'epoca di esecuzione delle opere, ove più favorevole rispetto a quella vigente all'atto della comunicazione di prescrizione.

Vale la premessa dell'art. XII.1.4 del nuovo RUE5 NTA, confermando che nelle opere prescrivibili non ci deve essere aumento di superficie come nella vecchia definizione di M.S.

#### **Controlli su comunicazione di prescrizione**

Fermo restando il controllo a campione, come già indicato da effettuarsi nella misura del 10%, si precisa che tale verifica dovrà limitarsi alla pratica di prescrizione ovvero valutare se la consistenza delle opere dichiarate è riconducibile al campo di applicazione della prescrizione (ai sensi della vigente norma di RUE), senza necessità di esaminare accuratamente tutti i precedenti edilizi dell'immobile interessato.

Le prescrizioni associate a titoli edilizi (SCIA/CILA) saranno soggette al controllo a campione standard in sede istruttoria delle SCIA/CILA stesse.

*Sempre in tema di verifica a campione, poichè nella circolare regionale si ribadisce che le tolleranze costruttive di cui all'art. 19-bis co. 1-bis e co.1-ter si dichiarano alla prima pratica utile, non essendo ammesso un deposito a se stante, e poichè si è constatato il ricorso sempre più frequente alla comunicazione opere minori per dichiarare in verità opere riconducibili alla fattispecie dell'art. 19-bis comma 1-ter, si è convenuto che allorquando i documenti correlati alla pratica depositata (con particolare riferimento alla dichiarazione dell'epoca di esecuzione, la presenza di una agibilità con sopralluogo e tenuto altresì conto della tipologia di difformità ed opere rappresentate), dimostrino che le opere dichiarate prescritte sono invece tutte riconducibili alla fattispecie di cui all'art. 19-bis co 1-ter - e quindi la prescrizione non dovuta – sarà inviata agli interessati la lettera di inefficacia.*

#### **Prescrizione opere minori all'interno di un titolo edilizio**

E' possibile presentare, all'interno della pratica di titolo edilizio (PdC e SCIA), anche la comunicazione di prescrizione abusi minori.

Ferma restando la possibilità di presentare le due pratiche separatamente sarà però necessario avvertire gli interessati che in caso di presentazione della prescrizione all'interno di una pratica per titolo edilizio, l'eventuale diniego o diffida del titolo stesso comporterà anche la inefficacia della prescrizione abusi minori inserita nella pratica edilizia principale.

Ovviamente in quest'ultimo caso la comunicazione di prescrizione dovrà essere correttamente ripresentata.

Sempre ferma restando la possibilità di presentare le due pratiche separatamente, è possibile inserire le prescrizioni anche nelle CILA con l'avvertenza che dette CILA potranno essere trasmesse all'istruttoria qualora l'ufficio accettazione, come già in prassi per CILA ordinarie, rilevi problematiche tali da ritenere necessario un controllo istruttorio/di merito.

In questi casi, se l'ufficio riscontra una necessità di chiarimenti in merito sia alla CILA che alla prescrizione, dovrà inviare una lettera con richiesta di chiarimenti e/o integrazioni e l'avvertenza che, in assenza di riscontro

entro 30 gg dal ricevimento dell'avviso, la pratica sarà trasmessa all'U.O. Controllo Edilizio per gli accertamenti necessari.

Conseguentemente l'eventuale necessità di presentare una nuova CILA di regolarizzazione afferenti lavori già eseguiti e rilevate dai controlli d'ufficio dovranno essere del tipo "a sanatoria" con versamento dei previsti 1.000,00 Euro.

### **Aspetti procedurali:**

E' possibile nell'ambito di prescrizioni associate a PdC, SCIA, CILA che presuppongano l'acquisizione di altri pareri per i quali di norma viene attivata la conferenza di servizi, includere all'interno della stessa anche i pareri (es. viabilità, CQAP ed altri eventuali) necessari al perfezionamento della prescrizione.

### **Prescrizione opere minori in immobili soggetti a vincolo urbanistico (art. 10 co. 2 L.R. 23/04) o ex Legge 1089/39**

Il vigente art. XI.1.4 del RUE prescrive espressamente che qualora l'immobile interessato dalle opere minori suscettibili di "prescrizione" sia soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04, la prescrizione stessa può essere ammissibile solo dopo acquisizione dell'accertamento di compatibilità paesaggistica o comunque previa regolarizzazione della "violazione paesaggistica" nei modi di legge. Non viene contemplato il vincolo c.d. Urbanistico cioè da strumento urbanistico (RUE) che assoggetta alcune tipologie di immobili (per lo più del centro storico) a particolari prescrizioni di tutela in ragione del riconoscimento del loro valore storico, artistico, architettonico, monumentale, testimoniale... (quali ad es CSA CSM, etc...). Gli interventi da realizzare sui predetti immobili sono sottoposti, in via ordinaria, alla preventiva acquisizione del parere della CQAP di cui all'art. IX.2.1 (in applicazione dell'art. 6 L.R. 15/2013).

Si ritiene doveroso e coerente con lo spirito di salvaguardia di tali immobili, ammettere la prescrizione alle stesse condizioni previste dall'art. XII.1.4 ma previo ottenimento, con autonomo procedimento, di parere della CQAP che andrà poi allegato ai documenti facenti parte della pratica di prescrizione che resta come tale un "deposito". Nella richiesta di parere da presentare alla CQAP dovrà essere precisato che lo stesso riguarda opere già eseguite ed è propedeutico alla presentazione di una pratica di prescrizione opere minori.

Si ribadisce inoltre che ai sensi delle vigenti normative ivi compreso l'art. XII.1.4 del RUE, la prescrizione non trova applicazione per opere eseguite su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 parte II (previgente legge 1089/39) anche qualora in possesso di un parere favorevole da parte della Soprintendenza.

### **Prescrizione per opere realizzate prima dell'imposizione di vincolo paesaggistico:**

Alla luce di quanto osservato all'interno della circolare regionale del giugno 2018 sulle tolleranze costruttive e sugli abusi in area di vincolo, posto che l'autorizzazione "ex post" vien prevista come noto per opere da assoggettarsi a sanatoria edilizia ex artt 17 e 17-bis della L.R. 23/04, si ritiene opportuno ed anzi doveroso assoggettare alla medesima procedura anche le opere e interventi per i quali si intende invocare la prescrizione ai sensi del vigente art. XII.1.4 del RUE: e ciò in considerazione della circostanza che la prescrizione non prevede sanzioni pecuniarie e pertanto appare opportuno assicurare una valutazione per lo meno di coerenza paesaggistica delle opere di cui trattasi.

### **Prescrizione e altre norme di settore:**

Si è rilevata l'opportunità, nelle more di una revisione della formulazione vigente dell'art. XII.1.4 del RUE, di precisare quanto segue: anche se non puntualmente esplicitato nell'attuale testo, si deve comunque intendere che la prescrizione NON può ritenersi altresì applicabile qualora le opere si configurino in violazione di specifiche norme di settore, qualora eseguite dopo la loro entrata in vigore, con particolare riferimento tra le altre alla sicurezza idraulica (prescrizioni dei Piani di Bacino, o nel RUE quali Ip, IGM, etc) o ancora sicurezza antincendio e della viabilità (ivi compresi standard minimi di PK), normativa sulle barriere architettoniche, et similia.



**REGOLARIZZAZIONE ABUSI CON SANZIONE  
CRITERI DI COMPUTO SANZIONE AI FINI DELLA L. 392/78**

**Perizia da allegare alle autodenuce (sanzione in alternativa al ripristino per pregiudizio strutturale)**

Si ritiene opportuno richiedere al tecnico di parte una perizia “semplice” (per non creare aggravio solo formale) sia per le difformità art. 34 che per le varianti essenziali (che siano tali in ragione della consistenza delle opere stesse) di cui si chiede l'applicazione della sanzione ex art. 34 co. 2. in tale ultima ipotesi la perizia (come già risulta oggi prassi) viene inviata all'avallo dell'ufficio sismica. N.B. ai fini sanzionatori la valutazione sulla configurazione della variante essenziale sarà effettuata per le pratiche (autodenuce o illeciti) afferenti opere eseguite dopo la introduzione del concetto di variante essenziale (L. 47/85 e L.R. 46/88).

**Limiti eventuali al concetto di difformità**

Si suggerisce anche in tali ipotesi di valutare le opere molto datate nel tempo con una maggiore elasticità, sempre per il noto principio del consolidamento dello stato di fatto, l'assenza di pubblico interesse alla demolizione etc...e tenuto altresì conto che il concetto di variante essenziale è stato introdotto solo con la L.47/85 e dettagliato con la L.R. 46/88.

**Difformità che si concretizzano in varianti minori in c/o riconducibili al campo di applicazione dell'art. 34 co. 2 DPR 380/01, ma che non determinano incremento di costo di produzione ai sensi della L. 392/78 – sanzione minima**

Si dà atto che è stata adottata una specifica Determina Dirigenziale sulla c.d. fiscalizzazione degli illeciti edilizi (n. 17 del 31/08/17 e successiva Determina di rettifica n. 24 del 27/11/17) con l'individuazione di una sanzione minima forfettaria sia per gli artt. 34 e 33 del DPR 380/01 e s.m.i sia per l'art. 14 della L.R. 23/04 e s.m.i oltre all'adeguamento del costo di produzione secondo gli indici ISTAT, pertanto si demanda a quanto prescritto nelle succitate determine.

Si rammenta inoltre che non configurano “difformità” rilevanti ai fini di cui sopra gli scostamenti contenuti nei limiti della tolleranza costruttiva del 2%, come prevista dalla vigente normativa, e pertanto non vanno assoggettate ad istanza di regolarizzazione.

**Computo afferente vani di servizio in relazione alle altezze e specifiche destinazioni**

Si possono individuare diverse tipologie e casistiche meritevoli di attenzione ai fini del computo ai sensi della Legge 392/78.

Preliminarmente si reputa corretto in via di principio considerare le norme che vigevano al momento dell'abuso in relazione all'eventuale “vantaggio” ottenuto dall'abuso stesso.

- Vani di servizio (garage, o altri servizi) che mutano le loro caratteristiche (esempio altezze da m 2,30 a m 2,80 o da m 2,60 a m 3,00) che possono trovarsi nello stesso immobile principale o in corpo staccato.

1) per quanto concerne la maggior altezza di un garage (ad esempio da m. 2,40 passa a m. 2,80) che però resta garage, ai soli fini della L. 392 appare opportuno considerarlo sempre garage e come tale computarlo al 50%. (N.B. anche per le DTU di cui all'allegato II alla DGR 922/17. il garage è sempre sa).

2) per altre tipologie di servizi dove la difformità si è tradotta in una maggior altezza che diventa uguale o superiore a m. 2,70 si possono individuare 2 casistiche:

a) se i servizi sono ubicati in corpo staccato - e se sono effettivamente tali- può apparire coerente computarli sempre come servizi e quindi al 25% (e non come abitabili al 100% solo per il requisito dell'altezza);

b) se i locali servizi sono invece inglobati funzionalmente nell'edificio abitativo (ad esempio al pt dell'abitazione/corpo principale) e presentano un'altezza pari o superiore a m. 2,70 – essendo più verosimile la loro potenzialità ad essere trasformati in vani abitativi veri e propri – appare corretto computare tali superfici al 100%.

In via di principio/criterio generale si deve tener conto delle caratteristiche dei vani che siano coerenti con un concetto di “abitabilità” (ad esempio dotati di impianto di riscaldamento e più in generale con

caratteristiche minime di fruibilità sotto il profilo igienico-sanitario...).

#### **Accessibilità di vani sottotetto o di altri locali.**

Rilevato che la finalità sostanziale della norma sanzionatoria (DPR 380/01 e L.R. 23/04) – al netto del mero tenore letterale dei criteri previsti dalla citata L. 392/78 - mira alla individuazione dell'oggettivo incremento del valore dell'immobile, per effetto delle difformità realizzate, indipendentemente dall'utilizzo effettivo accertato o solo potenziale degli spazi/superfici interessati dalle difformità stesse, analizzate le casistiche degli ultimi anni e in considerazione della opportunità **comunque di riallineare** per quanto possibile, i criteri applicativi delle sanzioni ex L. 392/78 - sulle superfici gravate da difformità - ai criteri di computo previsti nelle DTU di cui all'allegato II alla DGR 922/17, **(vedi punto 19 DTU)** si ritiene di includere nel computo della predetta sanzione anche i seguenti locali:

- i sottotetti **solo se accessibili, intendendo a tal fine sufficiente la presenza** di semplice botola;
- porzioni di altri locali inaccessibili, ovvero superfici esistenti ma rese poi non **accessibili/calpestabili** perché chiuse da muri etc. (scantinati, vespai et similia) **ed anche terrazzi con delimitazioni di fruibilità**.

In ogni caso ai fini della quantificazione della sanzione dovranno essere tenuti in debita considerazione gli “abbattimenti” previsti dalla norma e afferenti lo stato delle finiture (es. sottotetti grezzi, privi di pavimenti, impianti etc....)

Resta fermo, comunque, che sono esclusi dal computo sanzionatorio tutti i solai non portanti, con ciò intendendosi una superficie su cui non è possibile il transito (es. controsoffitti).

#### **Computo delle superfici nei sottotetti in relazione alla loro altezza.**

a) Nei sottotetti dove viene eliminato l'orizzontamento a m. 1,80 anche con eventuale sopraelevazione del coperto - tenuto conto anche della specificità della violazione – si reputa opportuno procedere con il sanzionamento della superficie calpestabile che diviene urbanisticamente rilevante (per l'effetto delle predette opere, ad oggi altezza superiore al. m. 1,80) e che costituisce l'oggetto dell'abuso da computarsi poi in funzione delle caratteristiche di fruibilità/destinazione, come meglio precisato ai punti seguenti, utilizzando ovviamente (ai fini della determinazione del valore unitario a mq) le percentuali previste dalla l. 392 (25% per servizi 100%. per vani abitativi, etc) oltre ovviamente ai coefficienti correttivi del costo.

N.B. La correlazione con il parametro della superficie urbanisticamente divenuta rilevante nel caso in esame risponde ad una esigenza di sopperire ad alcune “carenze” della L. 392 là dove in alcune situazioni di abuso produrrebbe una sanzione totalmente inadeguata in relazione alla tipologia di violazione e difformità effettuate.

b) Qualora invece la difformità si sia tradotta nella semplice sopraelevazione del coperto – producendo ex novo o incrementando la superficie urbanisticamente rilevante (con riferimento ai parametri di cui alla vigente DTU di cui all'allegato II alla DGR 922/17 e cioè per altezze dei locali superiori a 1,80 m) appare opportuno - in coerenza con i parametri definiti dalla L. 392 - procedere con il sanzionamento della superficie in eccesso dedotta dalla comparazione tra computo della superficie convenzionale prima e dopo l'intervento abusivo: significa che tale superficie è da computarsi secondo i parametri definiti dall'art. 13 della stessa L. 392 cit. (ai fini del computo del costo di produzione) che fa riferimento come noto, oltre che alle superfici nette (quindi “calpestabili”), all'altezza di mt. 1,70, prevedendo un “abbattimento” del 30% per altezze inferiori a mt. 1,70 . (In sostanza significa che ogni mq di pavimento produce 0,70 mq di superficie computabile). Quanto sopra ovviamente sempre tenendo conto delle effettive caratteristiche di fruibilità e utilizzo dei vani sottotetto, come sotto meglio precisato. Infatti le suesposte indicazioni presuppongono che i sottotetti in esame presentino caratteristiche tali da restare dei sottotetti (ad esempio altezza media significativamente inferiore a 2,40) e come tali servizi: il computo pertanto sarà al 25%.

Qualora, invece, la sopraelevazione del coperto abbia comportato una trasformazione rilevante delle caratteristiche del sottotetto, determinando altezze medie superiori a m. 2,40 unitamente a condizioni di fruibilità abitativa sotto il profilo igienico sanitario **E DOVE** addirittura in sede di sopralluogo si sia accertato un utilizzo abitativo vero e proprio dei vani, il computo sarà effettuato al 100% - con eventuale detrazione del 25% afferente l'uso a servizi precedentemente assentito.

- Qualora, ancora, si sia in presenza di sottotetti con caratteristiche ibride ai sensi della l.r. 11/1998 e smi ovvero ad es. altezza inferiore a 2,40 per vani principali ma superiore a 2,20 per gli accessori/servizi (bagni) se gli elementi accertati confermano la presenza di un locale adibito a tutti gli effetti a bagno, esprimendo con ciò una

vocazione ad un uso principale correlata ai vani principali della u.i. sottostante, ai sensi e per gli effetti della legge 392/78, la superficie del predetto locale "bagno" sarà sanzionata come superficie abitativa al 100% e non accessoria al 25% .

La ratio delle suesposte indicazioni applicative, in coerenza con lo spirito della norma, mira a colpire oltre che la tipologia di violazione commessa anche l'aumento del valore effettivo dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere difformi, in ragione del beneficio con esse conseguito, secondo i criteri previsti dalla L. 392/78 ad oggi ancora richiamati dalla normativa nazionale (Artt. 34 e 33 del DPR 380/01 cit). Come noto, con le innovazioni previste dalla L.R. 15/2013, per gli abusi effettuati successivamente alla entrata in vigore della legge stessa, si farà riferimento ai valori OMI nella misura minima.

### **Computo superfici nei locali sottotetto con altezza uguale o superiore a m. 2,70 e con Requisiti di illuminazione non conformi o assenti.**

Si pone il problema di come calcolare sempre ai fini dell'applicazione della L. 392 le predette superfici là dove si è in presenza di locali sottotetti accessibili e con altezze medie significative ai fini di un potenziale utilizzo abitativo, ma con requisiti di illuminazione assenti (vani ciechi) o non rispettosi del minimo di legge ovvero 1/16 . Come noto per le DTU di cui all'allegato II alla DGR 922/17, punto 18, tali superfici sono da considerarsi utili, Su, se sono rispettati i requisiti prescritti dalla L.R. 11/98 sul recupero dei sottotetti (h media 2,40 per vani principali e 2,20 per vani di servizio e rapporto di illuminazione 1/16). diversamente è Sa, sempre per altezze sopra il m 1,80 e anche per spazi ciechi.

Ai fini della 392 si reputa corretto invece seguire criteri analoghi a quanto indicato al precedente punto 2 lett. a e b: pertanto se le altezze sono significative – uguali o superiori a m. 2,70 - anche se il rapporto di illuminazione non è pienamente rispettoso del predetto requisito, le superfici devono essere computate al 100%, anche se negli elaborati grafici i locali sottotetto sono indicati come vani di servizio.

Saranno invece diversamente computate, cioè come superfici a servizi, qualora i vani siano ciechi o ancora al grezzo totalmente privi di finiture, impianti etc, chiedendo se necessario anche specifica documentazione agli interessati; maggiore attenzione andrà posta per gli edifici di recente edificazione.

Dovrebbe valere anche in tali ipotesi il principio per cui si deve tener conto delle caratteristiche dei vani che siano coerenti con un concetto di "abitabilità" (ad esempio dotati di impianto di riscaldamento...requisiti igienico sanitari minimi in termini di aerazione e illuminazione, etc. ..)

Qualora tali superfici siano state regolarizzate con sanzione come servizi, la presentazione di CILA che interessino queste tipologie di sottotetti (o locali in falda inclinata, ma comunque sottotetti) prevedendo ad esempio apertura di lucernari o inserimento di scala di accesso al sottotetto e simili, dovranno essere valutate con maggior attenzione. La creazione di vani abitativi comporterà una trasformazione di quella superficie in Su con le conseguenze del caso, inquadrando inoltre un intervento di RE ai sensi della legge sul recupero di sottotetti: la trasformazione abusiva di tali superfici configurerà ovviamente un nuovo illecito.

Si precisa, infine, che i criteri di cui alla DAL non fanno distinzione tra vecchi e nuovi edifici.

### **Calcolo delle superfici delle scale**

Ai fini della 392/78, considerando che quest'ultima parla di superficie calpestabile, nel computo delle superfici delle scale, queste vanno considerate come proiezione sul piano orizzontale, una volta sola come superfici di servizio (da computarsi pertanto al 25% in coerenza con il principio dettato dalle DTU di cui all'allegato II alla DGR 922/17 cit.. Nel caso in cui sotto la prima rampa (al piano terra) ci sia anche un vano sottoscala questo non va conteggiato. Altrimenti la superficie si computa 2 volte e non è corretto.

### **Calcolo superfici in caso di spostamento di pareti**

Gli spostamenti di pareti divisorie tra appartamenti appartenenti allo stesso immobile non comportano calcoli di sanzioni per incremento o diminuzione di superficie (in tali casi le predette difformità possono essere prescritte) purché le dimensioni globali del fabbricato restino invariate (circostanza da far verificare dimostrare dal tecnico di parte)

### **Calcolo dei volumi nelle sanzioni**

Sempre ai fini del computo sanzionatorio negli artt. 34 e affini, quando si riscontrano maggiori volumetrie, Il criterio di massima da adottare sarà quello di computare tali maggiori volumetrie convertendole in superficie (**con le riduzioni previste dalla L.392/98**) - utilizzando nel caso di specie come coefficiente di conversione l'altezza media dei vani sottostanti (e cioè per avere una valutazione maggiormente contestualizzata in relazione alla fattispecie concreta realizzata) – e ciò allorché le difformità non si siano concretizzate in aumenti di superfici ovvero non siano computabili in termini di Sc. Si precisa comunque a tal riguardo che non vanno considerati gli scostamenti volumetrici “irrilevanti” ovvero privi di ripercussioni sulla consistenza della violazione/difformità realizzata (es. un locale che da altezza 2,70 passa a 2,80 oppure da 2,10 a 2,30) .

### **Aspetti procedurali afferenti le istanze/autodenunce o comunicazioni di prescrizione opere minori**

Qualora l'istanza di regolarizzazione mediante applicazione di sanzione pecuniaria ai sensi di legge, in esito all'istruttoria svolta unitamente all'esame della documentazione integrativa eventualmente richiesta e ottenuta dagli interessati, risulti non accoglibile, si ritiene opportuno – in ossequio al principio di giusto contraddittorio e tutela del privato cittadino - inviare la comunicazione di preavviso di diniego dell'istanza ai sensi dell'art. 10 bis L. 241/90. Unitamente alle motivazioni di mancata accoglibilità della istanza, si informeranno gli interessati che le opere saranno trattate nell'ambito di un accertamento di illecito ordinario.

Nell'ambito invece delle comunicazioni di prescrizione opere minori, in caso di verifica negativa, dovrà essere inviata una comunicazione di “inefficacia” della pratica presentata, con le conseguenze ad essa correlate.

### **Difformità in zona di vincolo**

- Qualora le opere oggetto di difformità da un titolo siano riconducibili ad opere minori (comignoli, pensiline, parabole, tamponamenti con infissi, pergole su terrazzi e/o balconi, ecc...) si è posto il dubbio se 1) proporre il mantenimento alla CQAP all'interno della “proposta di ordinanza” solo perché trattasi di opere difformi da un titolo da valutarsi quindi unitamente al resto delle difformità del fabbricato senza necessità pertanto di recuperare una compatibilità paesaggistica. 2) valutare anche per queste opere minori (che non comportano pregiudizio alcuno) l'eventuale pregiudizio statico e/o funzionale richiedendo pertanto, per le opere non pregiudizievoli, una compatibilità paesaggistica pena l'ordine di rimozione.
- E' vero che l'art. 34 in prima battuta prevede il ripristino e solo qualora si ravvisino ragioni di pregiudizio per la parte conforme ammette la possibilità di applicare una sanzione pecuniaria, mentre il D.Lgs. 42/04 art. 167 a sua volta prescrive il ripristino di opere abusive o anche difformi, a meno che non sia stata ottenuta una compatibilità paesaggistica. Pur tuttavia nel caso di specie seguendo anche un criterio logico interpretativo, si può ritenere che qualora le “opere minori” siano strettamente connesse alle difformità di maggior sostanziale impatto da sanzionare ai sensi dell'art. 34 co. 2 (quali ad esempio comignoli/camini, canne fumarie, marciapiedi e simili, e con correlato pregiudizio funzionale o strutturale) si possano inserire all'interno dell'istanza/autodenuncia ai sensi del citato art. 34, senza necessità di acquisire una propedeutica compatibilità paesaggistica. Diversamente per le altre tipologie dotate comunque di una certa autonoma valenza (quali tamponamenti di balconi, pavimentazioni esterne, recinzioni e simili) si reputa opportuno e corretto assoggettarle a separata istanza di compatibilità paesaggistica prima di addivenire alla loro regolarizzazione edilizia.

### **Verifica precedenti edilizi**

I precedenti edilizi in sede di autodenunce/istanze art. 34 o altre richieste di mantenimento con applicazione di sanzione pecuniaria è sicuramente necessario esaminarli, così come è necessario farlo anche nella istruttoria delle istanze di sanatoria atipica (SCIA) ai sensi dell'art.17 bis L.R. 23/04.

### **Utilizzo tavole cartografiche per la valutazione delle zonizzazioni.**

Al fine di valutare l'ubicazione degli abusi sempre ai sensi di quanto previsto dalla L. 392, ritenendo obsoleta e non più adeguata rispetto alla situazione urbanistica attuale la tavola del 1984 (connessa alla 392), si reputa opportuno fare riferimento alla attuale zonizzazione come desumibile dalla cartografia degli strumenti urbanistici vigenti, in primis il RUE.

## Sanzioni da CILA

In caso di applicazione di sanzione di Euro 1.000 per opere conformi ma in assenza di CILA ex art. 16 bis comma 1 L.R. 23/04 o art. 6 DPR 380/01 che comportino aumento di superficie calpestabile (es. soppalchi), in analogia con quanto accade nella CILA presentata a sanatoria, è necessario il versamento degli oneri di urbanizzazione, se dovuti.

### ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (art. 17 L.R. 23/04 e s.m.i.) e CILA a sanatoria

| Entità dell'oblazione o sanzione da applicare  |   |         |  |  |
|--|---|---------|--|--|
| ai casi di cui all'art. 17 comma 1 L.R. 23/04 e s.m.i. (applicabile anche ai casi dell'art. 17 bis presi singolarmente in base al numero dei titoli abilitativi non regolarizzati) |   |         |  | CILA a sanatoria   |
| Tipologia di intervento  | a)  | b)      | c)   |  |
| N.C. e R.E.  | doppio del contributo di costruzione con un minimo di € 2.000 (salvo incrementi minimali da valutare singolarmente) |         |  |  |
| Variante in c/o senza aumento di Sc  |   |         | da 1.000 a 5.000 € in funzione della valutazione Provinciale |  |
| Variante in c/o con aumento di Sc  | doppio del contributo di costruzione con un minimo di € 2.000   |         |  |  |
| RRC  |   | € 1.000 |  |  |
| CILA art. 7 comma 4 L.R. 15/13 e s.m.i.  |   |         |  | € 1.000 + oneri di urbanizzazione se dovuti                                      |
| Locale ex C.T. usato come locale principale o accessorio   |   |         |  | € 1.000 + oneri di urbanizzazione (se non già conteggiati nel titolo originario) |

### ALTEZZE

**Altezza utile dei vani** è quella indicata al punto 37 delle DTU di cui all'allegato II della DGR 922/17

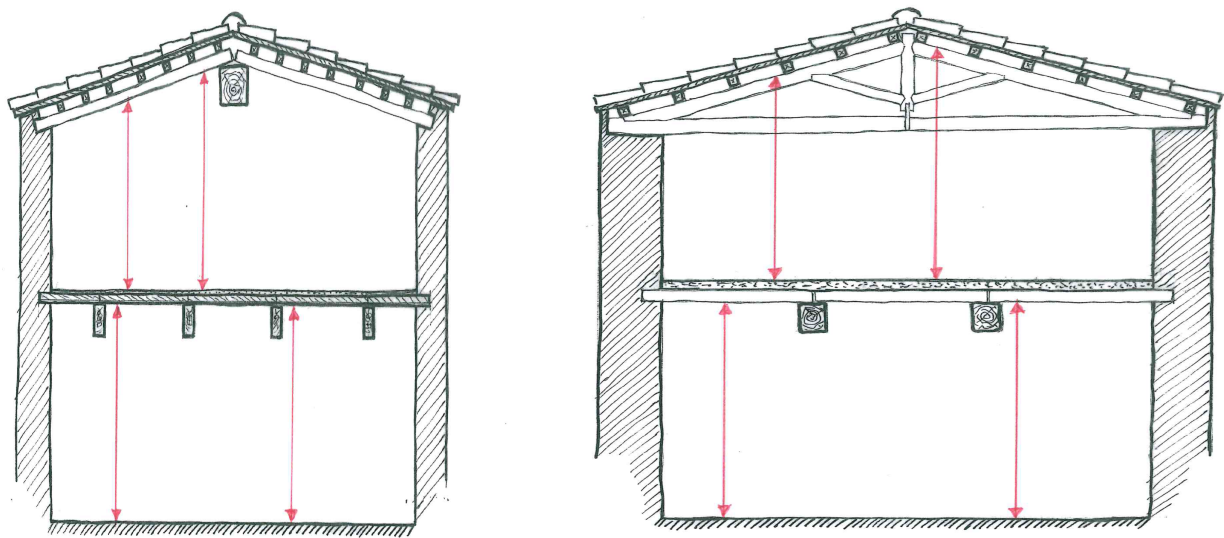
N.B. Occorre precisare che per elementi strutturali emergenti (\*) si devono intendere solo gli elementi di primo ordine (orditura principale) e non i successivi eventuali 2° o 3° ordine con funzione integrativa del pacchetto solaio/copertura: pertanto la misura va presa con riferimento alla linea di intersezione tra il primo ordine e il secondo, a prescindere dal numero degli ordini (vedi schemi sottostanti con diverse tipologie di solaio); si rammenta che in caso di falda inclinata o curva, l'altezza utile e' data dall'altezza media ponderata (ovvero altezza virtuale), come sotto specificata.

**(\*) vedi quanto valutato alla voce "altezza nei sottotetti"**

**L'altezza virtuale (o altezza utile media) HV** dei vani (ricavata dal rapporto volume/superficie) è quella indicata al punto 38 delle DTU di cui all'allegato II della DGR 922/17 si utilizza nei casi in cui non è possibile calcolare in altro modo l'altezza media.

N.B. Occorre specificare che, alla luce di quanto poc'anzi precisato, e dovendo allineare i punti 37 e 38 delle DTU, l'altezza di riferimento per il calcolo del volume si prende come sopra indicato, quindi con esclusione della sola orditura principale; resta fermo che sono escluse le porzioni con altezza inferiore a m 1,80; quanto detto vale

anche in caso di falda inclinata o curva.



### Altezza del fronte

Come indicato nel punto 35 delle DTU di cui all'allegato II della DGR 922/17 precisato che nel caso di fronte con timpano il calcolo è effettuato sull'altezza media del fronte stesso

### Altezza del fronte in presenza di abbaini

Inserire un abbaino nel tetto comporta modifica della sagoma e quindi anche del volume.

L'intervento si può quindi configurare di R.E. e, come tale può essere attuato con SCIA.

Se si configura come variante essenziale ne segue le regole e le procedure e cioè SCIA oppure PdC se ci si trova nell'ambito di un intervento di NC.

L'abbaino può concorrere alla determinazione dell'altezza del fronte; vista la definizione del punto 35 delle DTU di cui all'allegato II della DGR 922/17 l'altezza del fronte si calcola come dall'allegato schema (1).

Ovviamente, se il significativo scostamento di sagoma è relativo alla realizzazione di un piano in più l'intervento verrà classificato come di sopraelevazione (soggetta a nuovo PdC) e non più R.E.

### Altezza dei locali C1 - Regolamento Comunale di Igiene 2010 aggiornato nel 2014

Fatto salvo il D.M. 25.7.75, è il Regolamento Comunale d'Igiene la norma di riferimento per la valutazione della conformità dei locali in funzione delle diverse attività svolte, come si evince dalle specifiche normative in tema di sicurezza nei luoghi di lavoro.

Nel caso di uffici, negozi – botteghe e aziende commerciali anche se con più di 5 addetti e anche con attività di piccola ristorazione l'altezza del vano deve essere di m 2,70.

Se l'attività svolta è industriale o riguardante attività gastronomiche (cucine e simili) allora l'altezza deve essere di almeno m 3,00.

### Altezza interna dei sottotetti con eliminazione travi delimitanti h 1,80

Vista la frequenza di alcune specifiche casistiche e a seguito di ulteriore approfondimento e riflessione sul computo dell'altezza utile, si è valutato che nella definizione delle DTU vigenti (punto 37) gli elementi strutturali emergenti debbano essere necessariamente intesi quali elementi "puntuali" sufficientemente distanziati tra di loro, e ciò al fine di evitare illogiche distorsioni applicative.

In sostanza quando le travi strutturali (o comunque dichiarate tali) presentano un interasse ricorrente - tale da aver anche in passato consentito una delimitazione funzionale dell'altezza utile a m. 1,80 – si reputa che le stesse debbano essere considerate equiparabili ad un solaio orizzontale uniforme. A tal proposito si ritiene congruo



assumere in via convenzionale il vecchio riferimento dell'interasse inferiore a m 1,25, come già previsto nella previgente normativa comunale, in considerazione delle precedenti valutazioni ai fini del computo della SC.

In sintesi dunque ne consegue che anche oggi, in presenza delle predette condizioni, tali travi non possono essere considerate elementi puntuali emergenti e pertanto l'altezza si deve prendere all'intradosso del "solaio" ovvero in tale ipotesi "sottotrave", talchè la loro rimozione, al netto delle possibili implicazioni di natura strutturale, comporta un aumento della SC.

### **ANTIBAGNO**

La possibilità di collegamento diretto tra bagno e camera da letto, viste le attuali tecnologie diverse da quelle del 1896, è stata applicata fin dal 2003 anche alle attività ricettive extra alberghiere (Bed & Breakfast, Affittacamere e Agriturismo i quali, pur mantenendo a tutti gli effetti la classificazione di case di abitazione e/o servizi agricoli, sono di fatto assimilabili alle stanze d'albergo) dove da tempo i bagni sono collegati direttamente con le stanze ospitanti ovvero le camere da letto, senza con ciò determinare problematiche particolari di carattere igienico sanitario. Pertanto si deve ritenere accettabile una dichiarazione di conformità alle norme igienico-sanitarie anche se afferente genericamente alle abitazioni civili (in cui alloggiano i soggetti di una stessa famiglia).

### **ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (AEL)**

Gli interventi ammessi sono definiti dall'art. 7 della L.R. 15/13 come modificata dalla L.R. 12/17 ma può interessare anche modifiche interne, riconducibili ovviamente alla M.O., che non riguardino parti strutturali dell'edificio.

Le sanzioni per l'attività edilizia libera non conformi sono riportate nell'art. 16 bis della L.R. 23/04 come modificata dalla L.R. 12/17.

### **AUTORIMESSE E POSTI AUTO**

#### **Autorimessa come U.I. autonoma**

Anche se catastalmente il garage costituisce una U.I. Autonoma, ai fini edilizio-urbanistici esso si configura come pertinenza dell'unità abitativa a cui è legato e pertanto la sua realizzazione non configura aumento di U.I.

Tale condizione rileva anche ai fini della verifica del contributo di costruzione nell'ambito di un intervento in un fabbricato unifamiliare.

Inoltre, sempre ai fini del computo del contributo, nella RE con aumento di Sc inferiore al 20% in edificio unifamiliare la Sc esistente deve includere anche la Sa del garage.

#### **Posti auto coperti**

Si precisa che per posti auto coperti (che nella DAL costituiscono Sa) si devono intendere i posti auto ALL'INTERNO di autorimesse collettive (dove non ci sono partiture a delimitare i singoli garage) o comunque coperti con strutture (es. tettoie) che già autonomamente concorrerebbero a formare Sa.

#### **Altezze interne**

Non essendo precisato nel DM 05/07/75 il riferimento è il DM 01/02/86 in materia di antincendio delle autorimesse come modificato dal DPR 151/11 sempre sulla stessa materia, dove per le autorimesse con numero di veicoli non superiore a nove l'altezza del locale non deve essere inferiore a m 2,00 mentre per autorimesse con numero di veicoli superiore a nove l'altezza del locale non dev'essere inferiore a m 2,40 con un minimo di m 2,00 sottotrave.

### **CENTRO STORICO**

Con l'approvazione della 2^ variante al RUE le regole generali sono riportate nell'art. VIII.2.2 comma 8 del RUE 5, mentre per i colori occorrerà riferirsi all'abaco dell'allegato F al RUE 5.1.

Si ricorda, con particolare riferimento agli immobili classificati CSD, che il RRC, per quanto riscontrabile nel confronto con le definizioni delle DTU allegate alla DGR 922/17 non permette più la traslazione altimetrica del fabbricato stesso.

## COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)

### Controllo sulle CILA

verrà effettuato a campione sulla base della relativa Determina Dirigenziale.

### CILA gratuite/onerose

Quando l'intervento di M.S. comprende un aumento di Sc inferiore al 20% in edifici unifamiliari è comunque gratuito; tale intervento può essere ripetuto a distanza di tempo rimanendo gratuito (a condizione che per i progetti precedenti si sia già ottemperato alla presentazione dell'agibilità e relativo accatastamento).

In mancanza di tali condizioni la CILA con aumento di superficie calpestabile (non con passaggio da Sa a Su) è onerosa ma paga i soli oneri di urbanizzazione U1 o U2.

Può rientrare nella CILA come M.S., anche con opere minimali, il cambio di utilizzo da garage a vano abitativo come intervento a sè stante (ovvero non sia associato ad un insieme sistematico di opere, cioè R.E.).

Alla luce dell'ampliamento del campo di applicazione della CILA si conferma la necessità di una verifica sulle pratiche potenzialmente soggette a oneri che dovranno essere trasmesse all'istruttoria per verifiche: quindi CILA con aumento della superficie calpestabile, divisione o accorpamento di UU.II., cambi d'uso senza opere

### CILA in sanatoria

Per presentare una CILA in sanatoria è sufficiente che l'intervento realizzato risulti conforme alla normativa vigente al momento della presentazione della comunicazione.

La sanzione dovuta per la ritardata o omessa comunicazione è indicata sugli stampati regionali a cui occorrerà aggiungere (una sola volta) gli oneri di U1 o U2 in caso di aumento della superficie calpestabile in quanto la CILA in sanatoria non è riconducibile al paradigma di cui all'art. 17 della LR 23/04 e s.m.i.

### Fine lavori CILA cartacee e telematiche

La fine lavori CILA (ex art. 7 comma 6 L.R. 15/13 e s.m.i.) sia cartacea che telematica (tramite SUAP o PEC in alternativa al cartaceo) possono essere archiviate direttamente in ingresso dagli uffici riceventi (SUE o SUAP) senza ulteriori verifiche da parte degli uffici tecnici.

Quando viene unita alla suddetta fine lavori anche una variante alla CILA si seguiranno i criteri di campionamento come da Determina Dirigenziale in corso di redazione.

## CONGUAGLIO SUL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Visti il comma 5 dell'art. 19 ed il comma 5 dell'art. 22 della L.R. 15/13 in caso di pratica di completamento che comporti l'esecuzione di opere strutturali (e non soltanto mere opere di finitura) per cui la consistenza delle opere da completare assuma rilievo ai fini dell'onerosità di un intervento, dovrà essere effettuato il versamento del conguaglio del contributo di costruzione:

a) per U1 e U2, come differenza tra l'importo dei nuovi costi e quelli conteggiati originariamente in riferimento alle Su ancora da realizzare;

b) per il costo di costruzione come differenza tra l'importo del nuovo costo di costruzione e quello iniziale in funzione della percentuale della Sc delle opere ancora da eseguire, utilizzando come base per il calcolo percentuale la tabella delle ristrutturazioni edilizie.

## DESTINAZIONE D'USO

### Possibilità di cambiare destinazione d'utilizzo in base all'altezza dei vani

Se un locale ha un'altezza SUPERIORE a m 1,80 (anche interrato ma accessibile), MA comunque inferiore a 2,40 m di altezza è possibile sanarlo come cantina conteggiandolo nella Sa.



Per i suddetti locali, salvo questioni di ingressione marina o tirante idrico, è possibile scavare e portare l'altezza a m 2,40 con una CILA

Per i locali diversi da quelli abitativi vanno considerate le specifiche normative tecniche di settore; per i garage l'altezza minima è indicata nella normativa antincendio.

I locali adibiti a servizio dell'abitazione e disgiunti dall'abitazione stessa, sono conteggiati nella Sa.

Il "posto di cottura" di cui al punto 6 del D.M. 5 luglio 1975, affinché possa essere considerato come ampiamente comunicante con il locale di soggiorno, deve avere un'apertura larga almeno il 50% della parete divisoria comune tra i due locali, comunque non inferiore a m 1,50, e senza alcun tipo di serramento intermedio.

### **Mutamenti della destinazione d'uso**

Dal 28 gennaio 2016 è in vigore l'art. 28 della L.R. 15/13 come sostituito dall'art. 34 della L.R. 9/15; nella variante al RUE i diversi utilizzi sono stati "inquadri" nelle sei principali destinazioni regionali il cui passaggio dall'una all'altra costituisce cambio di destinazione d'uso rilevante; occorre quindi tenere presente l'inserimento delle diverse destinazioni della variante al RUE nelle sei principali destinazioni (art. II.2.3).

Di seguito si riporta la nota Dirigenziale già inviata con PG 92786 del 24/06/16:

1) L'art. 28 della L.R. 15/2013 così come modificato con L.R. 9/2015 ha esplicitato il significato di "mutamenti di destinazione d'uso" evidenziando (comma 3) che si ha modifica del carico urbanistico (modifica non significa necessariamente aumento) solo qualora vi sia il passaggio ad una diversa categoria funzionale tra quelle appositamente individuate nel medesimo comma e recepite dal RUE (art. II.2.3, comma 1); con ciò lasciando intendere che all'interno della medesima categoria funzionale, pur permanendo il mutamento di destinazione d'uso, non vi è alcuna modifica del carico urbanistico.

Al contempo però ha demandato ad altro atto regionale la possibilità di individuare specifiche destinazioni d'uso che presentino un diverso carico urbanistico pur facendo parte della medesima categoria funzionale (comma 4, art. 28, L.R. 15/2013). Pertanto fino alla emanazione del predetto atto regionale il cambio d'uso all'interno della medesima categoria funzionale non modificando il carico urbanistico non necessita di reperimento parcheggi fatta salva diversa previsione da parte della Regione in merito a specifiche destinazioni d'uso. Si rammenta infatti che per la categoria commerciale, per esempio, esiste già una specifica disciplina Regionale per cui il passaggio da una tipologia all'altra di un esercizio commerciale in essere è ammesso solo se espressamente previsto e previo reperimento dei relativi standard. Analogamente costituisce cambio d'uso rilevante la variazione di destinazione d'uso tra T1 e T2.

2) Il mutamento di destinazione d'uso senza opere, privo di aumento di carico urbanistico è assoggettato alla presentazione di CILA, (art.7, comma 4, lettera c, della L.R. 15/2013) sia che avvenga all'interno della medesima categoria funzionale o tra categorie diverse.

3) Il mutamento di destinazione d'uso senza opere che comporti aumento di carico urbanistico è soggetto a SCIA (art. 13, comma 1, lettera e) della L.R. 15/2013).

4) Qualora il mutamento di destinazione d'uso sia accompagnato da opere edilizie sarà la natura delle stesse a determinare il tipo di procedura da adottare nonché l'onerosità dell'intervento: in pratica SCIA per R.E.

5) Nel caso di frazionamento o accorpamento di U.I. accompagnato da opere minimali, comunque inquadrabili di per sé nella manutenzione straordinaria l'intervento è soggetto a CIL in virtù del D.L. 133/2014 (sblocca ITALIA) convertito con modificazioni dalla Legge 164/2014 o a SCIA qualora le opere abbiano "rilevanza sismica".

6) Il frazionamento o accorpamento di U.I. accompagnato da opere di ristrutturazione edilizia è soggetto a SCIA onerosa ai sensi dell'art. 30, comma 1, lettera a) L.R. 15/2013. Tale norma individua tre eventi che possono configurare l'aumento di carico urbanistico e tra questi vi è anche l'aumento di unità immobiliari. Ne consegue che il frazionamento di U.I. accompagnato da opere di ristrutturazione è da assoggettarsi a SCIA onerosa con aumento di carico urbanistico.

Da ultimo si ritiene di evidenziare che i cambi d'uso all'interno della stessa categoria funzionale sono comunque

ammessi solo per le destinazioni d'uso consentite dal RUE per le rispettive componenti, spazi e sistemi.

*N.B. I punti 5 e 6 sono indicazioni operative NON connesse al cambio di destinazione d'uso*

*N.B. Occorre ricordare che nella stessa CILA di M.S. per una singola U.I. sono inseribili anche i cambi d'uso senza opere o con opere di M.S. ma questa U.I. non può essere contemporaneamente soggette anche a fusione con un'altra U.I. con originario uso di altra categoria funzionale in quanto nella M.S. tale operazione è permessa solo per destinazioni d'uso omogenee (ed invece le condizioni di partenza erano due destinazioni diverse).*

*A tale proposito occorre altresì ricordare che le caselle da 2.1.1.1 a 2.1.1.10 del Modulo 2 di asseverazione sono alternative e quindi NON cumulabili tra di loro nell'ambito della stessa CILA come riscontrabile dalle note (1), (2), (3) e (4) poste in calce al punto 2.4 dello stesso stampato e, se non sono cumulabili alla presentazione della CILA, tantomeno lo potranno essere nella variante finale.*

| MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO<br>(SE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AVVIENE ALL'INTERNO DELLA STESSA CATEGORIA FUNZIONALE - Art. II.2.3 del RUE - NON SI CONSIDERA MODIFICA DI CARICO URBANISTICO) |             |                         |             |   |  |                         |                 |
|--|-------------|-------------------------|-------------|---|--|-------------------------|-----------------|
| CON aumento di C.U.  |             |                         |             | SENZA aumento di C.U.                               |  |                         |                 |
| CON fusione di UU.II.  |             | SENZA fusione di UU.II. |             | CON fusione di UU.II.                               |  | SENZA fusione di UU.II. |                 |
| CON opere  | SENZA opere | CON opere               | SENZA opere | CON opere consistenti o con opere di M.S. e sismica | SENZA opere o con opere di M.S.                    | CON opere               | SENZA opere     |
| SCIA   | SCIA        | SCIA                    | SCIA        | SCIA  | CILA comprende sia la lettera a) che la lettera c) | SCIA                    | CILA lettera c) |

#### **Artigianato di servizio alla persona o per cose e mezzi**

Trattandosi di attività che nell'art. II.2.3 del RUE viene suddivisa tra il Produttivo (Pr2) ed il Direzionale (Spr3) si tenga presente che nel primo vano comprese tutte le attività che superano complessivamente i 200 mq e comunque quelle indicate ai punti 3, 4, 5, 6 e 7 dell'art. 1.2 della parte seconda dell'allegato A al RUE 5.1 mentre nel secondo quelle inferiori a 200 mq o comunque rientranti in quelle indicate ai punti 1 e 2 del medesimo articolo sopra citato.

#### **Sanzioni per cambio d'uso di fabbricati già rurali con funzione abitativa**

In ordine all'applicabilità della sanzione di cui all'art. 16 bis comma 3 lettera b) della L.R. 23/04 e s.m.i.), detta sanzione verrà applicata quando la comunicazione di cambio d'uso viene presentata decorsi più di sei mesi dalla data di nuovo accatastamento all'urbano.

#### **DIRITTI DI SEGRETERIA**

nel caso di concomitanza di pratiche edilizie diverse (come esempio non esaustivo: SCIA + autorizzazione paesaggistica o SCIA + prescrizioni opere minori) dovrà essere versata la somma derivante dai diversi diritti di segreteria afferenti ogni intervento inserito nella stessa pratica.

## **DISTANZE**

### **Distanze :**

Con l'atto di coordinamento DGR 922/17 al punto 39 delle DTU è stata variata la definizione di distanze e questa definizione è in vigore dal 1° luglio 2017

E' stato precisato che gli sporti non sono da considerare nel calcolo di queste distanze qualora l'aggetto sia inferiore a m 1,50; si considerano invece ai fini del calcolo della distanza dal confine stradale.

Per le scale esterne vedi la voce relativa.

In sostanza rimane il calcolo radiale per i soli tre metri tra edifici.

### **Distanze dai confini e tra fabbricati**

Tra fabbricati valgono le distanze del DM 1444/1968 (m 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti) mentre dai confini sono m 5,00 con le deroghe dell'art.11 della L.R. 15/2013 (es. cappotti) e dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 (riqualificazione patrimonio edilizio esistente).

La distanza minima di 3,00 metri tra fabbricati previsti dal C.C. è comunque SEMPRE inderogabile in quanto l'art. 11 del D.Lgs. 115/08 come modificato dall'art. 5 del D.Lgs. 56/10 riguarda la normativa edilizio-urbanistica e non il C.C.; pertanto il cappotto, anche su uno solo dei due fabbricati distanti meno di m 3,00, potrà essere installato soltanto previa stipula di uno specifico atto di reciproco assenso tramite scrittura privata registrata.

Per pareti entrambe cieche si farà riferimento all'art. II.1.2 comma 3 della 2<sup>a</sup> variante al RUE

Il distacco dei m 10,00 vale anche all'interno dello stesso lotto.

### **Deroghe alle distanze previste nel RUE per ampliamenti e sopraelevazioni**

Le uniche deroghe legali sono quelle previste nei casi di premialità di cui all'art. 10 della L.R. 24/17 e s.m.i.

## **EDIFICI ESISTENTI (c.2 art. VIII.6.2 e c.3 art VIII.6.5)**

Per quanto riguarda la possibilità di incrementare la Sc, per edifici esistenti al 03.07.08 si devono intendere quegli edifici che a quella data erano abitati e abitabili o comunque pronti per essere abitati indipendentemente dalla presentazione del certificato di abitabilità/agibilità.

La possibilità di ampliare la superficie all'interno della sagoma/involucro si estende anche a eventuali locali interrati o seminterrati (es: trasformazione di vespaio in cantina e simili). Non può applicarsi invece a superfici esterne (es. lastrici solari trasformati in terrazze accessibili) ancorché non determinanti modifiche di sagoma.

In sintesi quindi la verifica dei requisiti di applicabilità delle norme suddette deve focalizzarsi su due elementi:  
1) che l'intervento che determina incremento di Sc sia oggi assentibile in base alle norme di RUE in argomento;  
2) che l'edificio interessato si possa considerare esistente, nei termini sopra specificati, alla data del 3 luglio 2008 e ciò indipendentemente dalla circostanza che l'opera che ha determinato incremento di Sc interna sia stata eseguita in corso d'opera della costruzione o dopo la fine dei lavori.

## **EDIFICI EX ERSA (art. VI.3.2)**

Si ritiene che per questa particolare tipologia di edifici, già normata in modo particolare ed esclusivo in uno specifico articolo, dove sono già previste facilitazioni per nuove destinazioni residenziali e comunque inserito nel RUE prima delle norme generali per gli edifici non agricoli, NON sia ammissibile applicare le possibilità previste nel secondo capoverso, comma 3 dell'art. VI.3.3 riguardante il recupero ai fini abitativi di ex servizi agricoli.

## **EDIFICI NEGLI INSEDIAMENTI LINEARI (art. VI.3.4)**

Per gli edifici non agricoli situati nelle componenti agricole degli insediamenti lineari sono ammissibili le stesse destinazioni indicate in generale per gli edifici non agricoli nel precedente art. VI.3.3 comma 2 del RUE.

## EDIFICI IN CONTRASTO

### **Edifici in contrasto (vedi art. XII.1.5 della 2<sup>a</sup> variante al RUE):**

Se un edificio si trova ad essere in contrasto rispetto alla normativa vigente (ad esempio Sc totale in più rispetto a quanto oggi sarebbe consentito) ma regolarmente condonato o comunque autorizzato sulla base della normativa previgente, in caso di R.E. anche pesante (DR con modifica di sagoma entro i limiti della variante essenziale) può mantenere la Sc ed il volume che sono stati legittimamente assentiti, fatta salva la riconoscibilità del fabbricato.

La necessaria riconoscibilità del fabbricato preesistente impedisce quindi che un fabbricato a torre possa essere trasformato in una villetta ad un piano tramite una SCIA; in questo caso l'intervento si configurerà come una N.C., soggetto a PdC ed ai parametri urbanistici vigenti.

La R.E. attuata tramite DR con diminuzione della sagoma e/o incremento della distanza dai fabbricati limitrofi e dai confini è, di fatto, migliorativa rispetto alla situazione esistente e può essere ammessa anche se in contrasto con la normativa vigente soltanto nei casi previsti dall'art. 7 ter L.R. 20/2000 e s.m.i. dove siano previsti una riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, una riqualificazione urbana ed un interesse pubblico.

## EDIFICIO UNIFAMILIARE

La definizione è ora contenuta nel punto 47 delle DTU di cui all'allegato II alla DGR 922/17 .

Inoltre nell'ambito della pratica PG 107355/16, l'Agenzia delle entrate, interpellata, in data 17/08/16 ha inviato la seguente risposta: *“La circolare 2/E del 2016 al punto 3.3.2 prevede che nelle dichiarazioni di nuova costruzione, le cantine e i depositi (anche se ubicati nei sottotetti), presenti in complessi ospitanti una o più unità immobiliari residenziali, quando hanno accesso autonomo da strada, o da corte esclusiva o da parti comuni costituiscano unità immobiliari a se stanti da censire nella categoria C/2. Successivamente con nota prot. 60244 del 2016, sono stati forniti ulteriori chiarimenti operativi in merito alla denuncia delle cantine ed è indicato che non è possibile fondere la cantina all'abitazione quando la cantina originariamente era già censita come C/2 di conseguenza è possibile equipararlo al caso dove la cantina derivante per cambio di destinazione di un negozio, anche se avente accesso dalle parti comuni, non essendo precedentemente parte dell'abitazione, va censita separatamente come C/2.”*

Ne consegue che se il catasto mantiene la suddivisione in due diverse UU.II. perchè già prima erano due UU.II. distinte, nel caso ci siano originariamente un A/2 (abitazione) e un C/1 (negozio) o un D/10 (edificio per attività agricola) e quindi l'edificio NON è originariamente unifamiliare, una volta rimaste due distinte UU.II. (un A/2 e un C/2) l'edificio NON potrà comunque essere considerato unifamiliare; quanto sopra in mancanza di pratiche edilizie precedenti che prioritariamente indicano esistere due distinte UU.II.

## ELEMENTI DI ARREDO DELLE AREE PERTINENZIALI (art. XI.1.12)

Con riferimento ai principi che nell'ambito dell'elaborazione della variante al RUE hanno portato alla formulazione dell'articolo si precisa che, in particolare per gazebi, strutture leggere di ombreggio con telo fisso impermeabile o ripostigli per attrezzi da giardino, detti elementi possono essere considerati di mero arredo delle aree pertinenziali, e come tali non soggetti a titolo edilizio, purché nel numero di uno solo per ogni proprietà privata o condominiale; diversamente si produrrebbe una proliferazione indiscriminata delle strutture sopra indicate che andrebbe a snaturare lo spirito della norma. Si può comunque precisare, con riferimento alle strutture di ombreggio per un max di mq 20,00, la possibilità di suddividerle in due strutture la cui somma sia comunque uguale a mq 20, qualora ciò sia condizionato dalla conformazione limitata dell'area cortilizia.

## INTERVENTI EDILIZI - MO/MS/RRC/RE/NC

### **MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)**

Ferma restando la definizione generale come indicata nella lettera a) dell'allegato alla L.R. 15/13 e s.m.i., oltre che nell'art. 3 co. 1 lett. a) e **la necessità di rispettare il D.Lgs 42/04 e s.m.i., con l'acquisizione delle previste autorizzazioni, in caso di intervento esterno in zona di vincolo paesaggistico o di interventi interni od esterni in edifici soggetti a vincolo storico/monumentale, fatte salve le esenzioni previste nell'allegato A al**

**DPR 31/17**, nonché le norme igienico sanitarie e di sicurezza vigenti, e precisato che la manutenzione ordinaria riguarda generalmente interventi su impianti e finiture esistenti, si ritengono **in via esemplificativa** riconducibili alla M.O. gli interventi di seguito elencati (fatte salve particolari prescrizioni per *Città storica, Edifici e/o complessi di valore storico architettonico, Città a conservazione morfologica, Edifici di valore tipologico-documentario, Giardini e parchi storici e di valore ambientale*, contenute nei relativi articoli del RUE 5 e nell'allegato F del RUE 5.1 e **purchè non siano più restrittive del Glossario statale D.M. 02/03/18**)

**a) Manutenzione ordinaria esterna:**

- ripassatura, riparazione, rifacimento e sostituzione del manto di copertura del tetto **nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei materiali** esistenti e ferma restando la posizione del solaio sottotegola. ma compreso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per un spessore max di cm 25;
- installazione di manto di impermeabilizzazione sottotegola;
- ripristino delle facciate, di balconi e terrazzi, anche con posa di frontalini con materiali e caratteristiche diverse da quelli esistenti;
- riparazione e rifacimento di soglie e di bancali con materiali e caratteristiche diversi da quelli esistenti; e riordino del manto di copertura e della piccola orditura del tetto, riparazione dei comignoli, riparazione di pluviali e grondaie nonché loro sostituzione con materiali e caratteristiche anche diversi, opere finalizzate all'unificazione delle finiture esistenti;
- ripristino e ritinteggiatura anche con colori diversi delle facciate, di balconi e terrazzi, anche con posa di frontalini con materiali e caratteristiche anche diverse da quelli esistenti ;
- riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, anche con doppi vetri o vetrocamera e serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine dei negozi e delle porte di accesso, con materiali e caratteristiche anche diverse da quelli esistenti ma senza modificare le bucatore;
- riparazione e sostituzione di caminetti e relative canne fumarie;
- applicazione di zanzariere e tende solari, con esclusione di quelle soggette al relativo Regolamento Comunale;
- sostituzione di serrande di negozi e/o garage a maglia con serrande piene e viceversa;
- riparazione e sostituzione delle recinzioni con materiali e caratteristiche **simili a** quelle esistenti;
- riparazione e sostituzione di inferriate, nicchie per contatori, pozzetti d'ispezione;
- riparazione e sostituzione fosse a tenuta per lo smaltimento delle acque reflue;
- costruzioni di piccoli barbecue e caminetti in muratura come definiti all'art. XI.1.12 nelle norme di RUE;
- sondaggi relativi a verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;
- installazione di canne di esalazione e canne fumarie e relativi comignoli;
- installazione di inferriate fisse o mobili **anche antintrusione** alle finestre / portefinestre;
- installazione di pluviali e canali di gronda;
- installazione di antenne e parabole;
- strutture per ombreggio retraibili prive di coperture rigide;
- strutture per ombreggio orizzontali tipo "brise soleil" anche con elementi mobili;
- costruzione di recinzioni interne (non verso la viabilità pubblica) in rete metallica e paletti semplicemente infissi al suolo privi di qualsiasi fondazione.
- installazione di mobiletti/box per contatori anche nelle recinzioni esistenti.
- iniezioni di consolidamento e stabilizzazione del terreno di fondazione del fabbricato per compattare adeguatamente il terreno stesso e contrastare cedimenti delle fondazioni.

**b) Manutenzione ordinaria interna:**

- riparazione e rifacimento dei pavimenti interni con materiali anche diversi dall'esistente;
- riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature con materiali anche diversi dall'esistente;
- riparazione e rifacimento dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni con materiali anche diversi dall'esistente;
- installazione di controsoffittature nel rispetto delle altezze minime previste e di ogni altro requisito dettato da norme igienico-sanitarie o inerenti il risparmio energetico;
- costruzione **e demolizione** di arredi fissi e di piccole opere murarie quali nicchie, muretti di arredamento **e simili**; creazione di varchi (tipo **passavivande**) nelle pareti divisorie, **modeste modifiche al dimensionamento delle porte interne prive di rilevanza strutturale** interne alla stessa unità immobiliare,

- purché non si produca una variazione del numero delle unità immobiliari stesse;
- installazione e spostamento di pareti mobili **attrezzate** anche in locali “open space”, purché siano rispettati i requisiti di aerazione e illuminazione previsti dai regolamenti vigenti, locale per locale;
- costruzione di caminetti.
- rifacimento o sostituzione di vetrine, serrande, insegne, qualora situate all'interno di centri commerciali o simili;

**c) Impiantistica:**

- riparazione, sostituzione e ammodernamento di apparecchiature igienico-sanitarie;
- installazione, rifacimento o integrazione dell'impianto fognario;
- riparazione, sostituzione e ammodernamento di impianti idraulici, igienico-sanitari e delle relative tubazioni; di impianti elettrici, telefonici, televisivi, di riscaldamento, di ventilazione e di fornitura di gas, di caminetti, con le relative tubazioni e canne fumarie; riparazione e sostituzione delle canalizzazioni della rete fognaria interna ed esterna sino al limite della proprietà privata; interrimento di pozzetti prefabbricati a tenuta stagna di accumulo di acque nere;
- installazione di citofoni, sistemi di allarme e relative opere; installazione di antenne, a servizio di singoli edifici anche a parabola con diametro inferiore a 100 cm, purché non ricadenti, queste ultime, nella Città Storica (fatte salve le prescrizioni di cui all'art. XI.1.2 del RUE);
- installazione di “linee vita” come da atto d'indirizzo regionale DAL 149/2013 e s.m.i.;
- installazione di impianti tecnologici necessari al benessere ambientale;
- opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per adeguarli alle normali esigenze di servizio o alle norme di sicurezza, che non alterino i prospetti degli edifici e non interessino spazi pubblici; griglie alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti; condizionatori di tipo a parete, ad esclusione degli edifici ricadenti nella Città Storica;
- installazione di apparecchiature per il prelievo automatico di denaro (tipo bancomat) e di apparecchiature similari solo se realizzate nelle vetrine.

**d) Manutenzione ordinaria del verde**

- Manutenzione del verde esistente, compresa la potatura e lo spostamento di essenze; collocazione nel verde, o all'interno di corti e terrazzi, di modesti elementi ornamentali di cui all'art. XI.1.12 del RUE; realizzazione di muretti di contenimento con H max = 20 cm, percorsi pedonali, gioco bimbi. Quanto sopra comunque nel rispetto di quanto previsto nel vigente Regolamento Comunale del Verde

**e) Ulteriori interventi di manutenzione ordinaria negli edifici industriali e artigianali**

- strutture porta-tubi in metallo e/o conglomerato armato per tubazioni di processo, fornitura servizi e cavi elettrici, anche per attraversamenti stradali interni allo stabilimento;
- strutture metalliche (non soppalchi) per immagazzinamento verticale di prodotti minuti, organizzate su vari piani e accessibili solo tramite camminamenti pedonali;
- basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone,
- impianti, pozzetti, tubazioni e simili ovvero dettate da esigenze di sicurezza e/o prevenzione infortuni;
- bacini di contenimento per serbatoi;
- cabine destinate all'alloggiamento di apparecchiature e strumentazione a servizio degli impianti;
- cabine e pozzetti per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
- box aventi pareti in conglomerato armato e tettoia di copertura a protezione di bombole a servizio degli impianti purché di H max esterna inferiore a m 1,80;
- attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, reddler, coclee, scivoli, elevatori in genere, ecc.;

**f) Altre opere da considerarsi di manutenzione ordinaria**

- apporto di terreno sabbioso sulle sommità arginali per consentire il transito anche nei periodi piovosi (senza modificare le sezioni esistenti);
- realizzazione e risistemazione delle carraie in zona rurale (restando esclusa l'asfaltatura e/o la pavimentazione);

- lavori di erpicatura o rimozione del fondo vallivo, necessari per migliorare la produttività ambientale e le acque stesse;
- ripresa delle arginature quando le stesse risultino lese o distrutte dall'azione di eventi naturali, mantenendo approssimativamente la medesima sezione precedentemente esistente; presidi di sponda di parte delle arginature con idonei materiali (pali di legno con tavole di legno o tessuto sintetico) per assicurarne la stabilità.

### MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.)

È ancora soggetta a CILA ma può risultare onerosa in caso di aumento della superficie calpestabile, ad es. con un soppalco (se però tale soppalco consiste in un'opera strutturale si rientra nella SCIA di M.S. con intervento sulle parti strutturali dell'edificio) o per aumento del carico urbanistico.

E' quindi gratuita in tutti gli altri casi anche per frazionamenti o fusioni di UU.II. e con trasformazione della Sa in Su, compresi quindi quelli previsti dall'art. 32 comma 1 lettera g) della L.R. 15/13 esplicitati nella DGR 75/2014.

Non deve essere variata la volumetria complessiva dell'edificio e devono comunque essere verificate le dotazioni richieste dallo strumento urbanistico (così se da un alloggio se ne ricavano tre occorrerà che ci siano almeno tre posti auto fruibili ed autonomi).

Ferma restando la definizione generale come indicata nella lettera b) dell'allegato alla L.R. 15/13 e s.m.i. e all'art. 3 co. 1 lett. b) del DPR 380/01 e, come per la M.O., **la necessità di rispettare il D.Lgs 42/04 e s.m.i., con l'acquisizione delle previste autorizzazioni, in caso di intervento esterno in zona di vincolo paesaggistico o di interventi interni od esterni in edifici soggetti a vincolo storico/monumentale, fatte salve le esenzioni previste nell'allegato A al DPR 31/17**, nonché le norme igienico sanitarie e di sicurezza vigenti, e precisato che la manutenzione straordinaria riguarda generalmente interventi su strutture esistenti ed anche per la realizzazione di nuovi impianti senza realizzazione di volumi tecnici, si ritengono rientranti nella MS e **sempre in via esemplificativa** i sottostanti interventi fatta salva ogni diversa prescrizione per *Città storica, Edifici e/o complessi di valore storico architettonico, Città a conservazione morfologica, Edifici di valore tipologico-documentario, Giardini e parchi storici e di valore ambientale*, di cui ai relativi articoli del RUE 5 e nell'allegato F del RUE 5.1)

#### a) **Manutenzione straordinaria esterna:**

- sostituzione del manto di copertura del tetto **con caratteristiche tipologiche e dei materiali diversi da quelli** esistenti compreso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per un spessore max di cm 25;
- consolidamento, rifacimento e sostituzione parziale di murature portanti;
- installazione di antenne paraboliche con diametro superiore a 100 cm;
- installazione di antenne paraboliche ricadenti nella Città Storica (fatte salve eventuali prescrizioni di cui all'art. XI.1.2);
- realizzazione di muri di sostegno e contenimento;
- **rifacimento totale di recinzioni con modificazione dei materiali, delle tipologie e delle forme;**
- costruzione di pensiline a sbalzo su edifici esistenti con aggetto inferiore a ml 1.50;
- opere di arredo ivi compresi cippi e monumenti, fatte salve le disposizioni contenute nell'art. XI.1.6 del RUE.
- installazione di serramenti trasparenti richiudibili a pacchetto su balconi e logge/porticati.

#### b) **Manutenzione straordinaria interna:**

- demolizione e sostituzione dei solai senza modificarne la posizione;
- adeguamento dello spessore delle murature, coperture e solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- opere per realizzare **ed ampliare** i locali per servizi igienico-sanitari e per impianti tecnologici che costituiscano volume tecnico e le relative canne di esalazione;
- demolizione, sostituzione e costruzione di partiture murarie interne, anche in cartongesso alla singola unità immobiliare e spostamento dei tramezzi senza aumento delle UU.II.;
- **apertura di nuove porte e chiusura di porte di collegamento fra vani interni**



- consolidamenti che non comportino modifiche strutturali ed alla distribuzione interna;
- rinforzo delle solette di calpestio con reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo;

N.B. com'è noto, nella M.S. sono inseribili anche i cambi d'uso senza opere o con opere di M.S.; tuttavia questi non possono essere contemporaneamente soggetti anche a fusione tra UU.II. diverse in quanto nella M.S. tale operazione è permessa solo per destinazioni d'uso omogenee; a tale proposito occorre ricordare che le caselle da 2.1.1.1 a 2.1.1.10 del Modulo 2 di asseverazione sono alternative e quindi NON cumulabili tra di loro nell'ambito della stessa CILA come riscontrabile dalle note (1), (2), (3) e (4) poste in calce al punto 2.4 dello stesso stampato.

### RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R.E.)

E' soggetta a SCIA obbligatoria ed in base a quanto sancito dal combinato disposto artt. 3, 10 e 22 del DPR 380/01 e s.m.i. e si può così suddividere:

a) pesante, cioè con aumento dei volumi esistenti, modifica dei prospetti o cambio di destinazione d'uso in centro storico o modifica di sagoma in altre zone soggette a vincolo paesaggistico come descritta nel punto 8, Sezione II Edilizia, della Tabella A allegata al D.Lgs. 222/16;

b) semplice o leggera, come descritta al punto 7, Sezione II Edilizia, della Tabella A allegata al D.Lgs. 222/16.

**Demolizione e ricostruzione** (vedi definizione all'interno del punto 7, Sezione II Edilizia, della Tabella A allegata al D.Lgs. 222/16)

Come noto, con le modifiche apportate dal decreto del fare (L. 98/2013), alla definizione della ristrutturazione (art. 3 co. 1 lett. d) del DPR 380/01) di tipo "ricostruttivo" - che prima prevedeva il vincolo di sagoma e volume - è stato tolto il riferimento alla sagoma. Ciò significa che il fabbricato preesistente può essere demolito e ricostruito nel rispetto del volume precedente. Poiché in alcuni casi il confine tra RE e NC può essere molto sottile, si è posto il problema di come interpretare l'eliminazione del vincolo di sagoma.

Si evidenzia infatti che anche quando venne eliminato il vincolo dell'area di sedime con l'entrata in vigore del DPR 380, a seguito di una sua modifica in corso d'opera (per la Reg. E/R dopo) il Ministero LLPP con una circolare ad hoc tenne a precisare che non si poteva comunque intendere che il fabbricato fosse "libero di circolare all'interno del lotto", pena snaturare il concetto di RE.

La stessa giurisprudenza aveva più volte rimarcato che la RE per DR doveva riprodurre la configurazione dell'edificio preesistente in quanto a sagoma e volume, requisiti fondamentali per poter ancora qualificare l'intervento nell'ambito della R.E.

Ora è chiaro che il vincolo di sagoma è venuto meno ma si ritiene che ciò non debba comportare la totale perdita di riconoscibilità dell'edificio originario.

Recenti sentenze del Consiglio di Stato del 2014/2015 (tra cui Sez. IV n. 1763 del 7/04/2015) richiamano ancora il rispetto delle caratteristiche fondamentali dell'edificio preesistente ovvero il volume (che ovviamente non deve aumentare) ma anche le linee essenziali della sagoma. Al di là della interpretazione forse ancora un po' rigorosa in considerazione delle evoluzioni normative, le riflessioni svolte sono comunque meritevoli di attenzione. In sostanza ribadendo principi già espressi, si dice nella sentenza che ciò che contraddistingue la RE dalla NC è da rinvenirsi nella già avvenuta trasformazione del territorio mediante una edificazione di cui si conservi la struttura (sia pure con la sovrapposizione di un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente) ovvero la cui struttura fisica venga sostituita ma in tale ultimo caso con una ricostruzione **se non fedele** comunque rispettosa di volume e sagoma.

E' logico che il rispetto della sagoma non va più inteso come vincolo assoluto (eliminato dalla evoluzione normativa e peraltro consequenziale nei casi di riduzione della volumetria) ma come rispetto delle linee essenziali della configurazione dell'organismo preesistente tale da consentirne appunto in senso lato la sua riconoscibilità ovvero leggibilità. Tale assunto discende dal concetto stesso di RE, ovvero dalla sua natura che presuppone una trasformazione già avvenuta del territorio con un determinato preciso impatto.

Un'altra recente sentenza della Corte di Cassazione n. 2656/15 del 16/10/14 stabilisce che nell'ambito delle fasce di rispetto stradali NON è consentita la R.E. che comporti la demolizione e fedele ricostruzione perchè in



contrasto con la norma speciale ed esaustivamente governata dal Codice della Strada (art. 16 e segg.), in qualità di normativa diretta alla protezione di interessi pubblici con particolare riferimento alla sicurezza della circolazione stradale.

#### **Distinguo tra R.E. e sopraelevazione/ampliamento**

In linea di principio occorre precisare che, al di fuori dalla specificità della L.R. 11/98 e s.m.i. la sopraelevazione (addizionale in verticale) si configura allorché l'innalzamento dell'edificio determina un'autonoma fruizione anche in termini di mera potenzialità del nuovo spazio che si crea, in rapporto all'organismo edilizio esistente, tale quindi da assumere una sua specifica valenza.

#### **R.E. : oneri di urbanizzazione**

Nel caso di R.E. che implichi un aumento di Sc gli oneri da applicare sono sempre quelli della R.E. con aumento di C.U. anche per le superfici in incremento.

Nel caso di "recupero" di sottotetti (già adibiti a ripostigli dell'abitazione) con h media uguale o superiore a m 2,70 e un esistente corretto rapporto di illuminazione dei locali interessati dall'intervento, non si procede alla richiesta del contributo relativo alla R.E. in quanto da considerarsi già abitabili e soggetti quindi a mero intervento di M.S.

Nel caso di R.E. che comporti anche la realizzazione di nuove superfici (Su), o trasformazione della vecchia centrale termica in Su all'interno del volume esistente, su dette nuove superfici si applicherà la tariffa di R.E. con aumento di C.U. per U1 e U2; in entrambi i casi resta ferma la gratuità dell'intervento per nuova Sc inferiore al 20% dell'esistente in fabbricati unifamiliari.

#### **R.E. di ex servizi agricoli con cambio d'uso in abitazione (art. VI.3.3 c. 3 del RUE)**

Ferma restando tale possibilità per i servizi individuati come di valore tipologico-documentario, per gli altri è possibile la trasformazione fino a 120 mq di Sc demolendo il resto del servizio. Se il servizio ha una Sc inferiore non dovrà effettuare demolizioni ma non potrà nemmeno fruire di ampliamenti una tantum in quanto detto ampliamento non farebbe parte dell'edificio esistente alla data di adozione del RUE.

### **LAVORI IN ECONOMIA DIRETTA**

Rimane lo standard già utilizzato e sono quindi possibili purché nello spazio dedicato ai dati della ditta si riporti la dicitura: *"lavori eseguiti direttamente dal proprietario"*

### **LINEE VITA**

Si applica ora la DGR 699/2015 in vigore dal 02/07/2015 tranne che per i PdC rilasciati e le SCIA presentate dal 15 al 18/07/2014 e dal 31/01/2015 al 01/07/2015 per i quali resta applicata la precedente DAL 149/13 avente il medesimo oggetto.

### **LOGGE e BALCONI**

Essendo sorte delle discussioni sulla distinzione tra loggia e balcone quando questi non sono fisicamente distinti, nell'allegato 4 sono riportati alcuni esempi di distinzione delle superfici individuate come loggia e quelle da indicare come balcone.

### **ONERI CONCESSORI (zone di applicazione)**

In merito alla classificazione delle riduzioni di cui all'art. 1.6.2 della nuova delibera degli oneri si precisa che in merito alla perimetrazione del capoluogo e dei centri del litorale occorre riferirsi alla tabella 1 allegata alla relazione del PSC (riportata nell'allegato 5 alla presente).

Tutti gli altri centri, ad esclusione quindi del capoluogo e dei nove lidi ravennati, sono da considerarsi compresi nel forese (anche quelli situati nella "frangia").

Inoltre il concetto di centro abitato come da definizione dell'art. 3 del Codice della Strada, dev'essere considerato l'insieme di edifici costituenti un raggruppamento continuo, ancorche' intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

Nell'applicare la riduzione prevista per i centri abitati si terrà dunque conto degli interventi compresi nelle aree dello Spazio urbano e dello Spazio portuale (sia urbanizzate che urbanizzabili) di cui alle planimetrie del RUE; conseguentemente gli interventi previsti negli insediamenti lineari sono da considerarsi case sparse perchè fuori dallo Spazio urbano e quindi fuori dal centro abitato.

### **PANNELLI FOTOVOLTAICI, SOLARI, TERMICI**

Per pannelli installati su:

- edifici del centro storico in tutte le sue componenti
- edifici e/o complessi di valore storico architettonico (art. IV.1.7) e valore testimoniale (art. IV.1.9);

è necessario presentare una PAS.

L'installazione di pannelli rientra nell'attività edilizia libera (AEL) se installati su edifici di valore tipologico documentario (art. IV.1.8), su edifici degli appoderamenti ex ERSA (art. VI.3.2) e nella città a conservazione morfologica (art. VIII.4.1).

Se l'intervento si trova in zona di vincolo paesaggistico occorre verificare se l'intervento ricade nei casi di cui al punto B.8 dell'allegato B al DPR 31/17 perchè se ci si trova nelle zone di cui all'art. 136 comma 1 lettere b) e c) del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. occorre acquisire preventivamente l'autorizzazione paesaggistica semplificata .

Infine, l'installazione di pannelli fotovoltaici su apposite strutture a copertura di parcheggi o meno resta regolamentata dalla specifica norma di RUE che li assoggetta a SCIA in quanto intervento di installazione di impianto tecnologico (come peraltro previsto nell'art. 12 c. 1 lettera f della L.R. 15/13 e s.m.i.).

### **PERGOLATI, PERGOTENDE E STRUTTURE DI OMBREGGIO**

La giurisprudenza amministrativa ha avuto modo di affermare che esso può essere inteso come manufatto avente natura ornamentale, realizzato con struttura leggera di legno o altro materiale di minimo peso, facilmente amovibile in quanto priva di fondamenta, che funge da sostegno per piante rampicanti, attraverso le quali realizzare riparo e/o ombreggiatura di superficie di modeste dimensioni.

Si è inoltre precisato che la nozione di pergolato non muta se nei pergolati esistenti alle piante si sostituiscono i pannelli fotovoltaici, purché gli stessi siano collocati in modo tale da lasciare spazi per il filtraggio della luce e dell'acqua e non devono caratterizzarsi come copertura stabile e continua degli spazi sottostanti (Cons. di Stato , Sez VI n. 2134 del 27/04/2015).

Tale definizione introduce un concetto di “peso minimo” che appare strettamente connesso a quello di “facile amovibilità”.

La Regione conformemente alle indicazioni statali, nel punto 54 delle DTU di cui all'allegato II della DGR 922/17 pur confermando le finalità (sostegno del verde) ha ribadito che non sono ammesse coperture “impermeabili” implicitamente ammettendo quelle permeabili.

A tal riguardo appare opportuno precisare che tutti i vecchi pergolati con telo impermeabile costruiti prima dell'entrata in vigore delle definizioni della DAL 279/2010 e cioè prima del 28/01/2014, NON sono calcolabili nella Sa e mantengono il loro carattere di arredo da giardino. Se rilevati dal progettista e riportati nello stato di fatto di progetti allegati a PdC occorrerà includere la seguente dicitura: *“Le strutture dichiarate come pergolati realizzati antecedentemente al 28 gennaio 2014 (data di entrata in vigore delle definizioni uniformi regionali di cui alla DAL 279/10) possono essere conservate come tali .Eventuali modifiche dovranno essere conformi alla normativa vigente.*

Nella 2^ variante al RUE (art. XI.1.12 comma 1.c) tra gli elementi di arredo delle aree pertinenziali è stata

introdotta la possibilità di installare senza titolo edilizio e per ogni proprietà una struttura leggera per ombreggio con telo fisso impermeabile (che, come tale, non è né un pergolato né una pergotenda) di dimensioni massime di mq 20,00 per un'altezza di m 3,00, suddivisibile anche in due distinte strutture da 10 mq ognuna.

Sempre nella stessa variante (art. II.1.1) è stato descritto il gazebo ed indicato come elemento di arredo e funzionale all'uso dell'area verde o cortilizia che lo inserisce necessariamente, anche se non esplicitato, negli arredi di cui al comma 1.c) dell'art. XI.1.12.

Le pergolende e le strutture similari sormontate da lamelle orientabili sono assimilate ai pergolati di cui all'art. XI.1.12 comma 1.c) e dette strutture d'arredo ivi comprese le strutture di ombreggio con telo impermeabile max 20 mq, sono installabili anche su terrazzi e/o lastrici solari.

**Le suddette strutture essendo di arredo per parchi e giardini e/o in aree di pertinenza dei fabbricati residenziali NON sono realizzabili per usi strumentali e comunque a servizio di attività produttive artigianali/industriali comunque denominate.**

### **PERTINENZE**

#### **Edifici pertinenziali soggetti a CILA o SCIA se con rilevanza sismica/strutturale.**

Per rientrare nella categoria devono avere carattere di strumentalità e complementarietà funzionale all'abitazione a cui sono asservite e possono essere sia in corpo staccato che collegate all'abitazione.

Per procedere con CILA/SCIA devono avere inoltre il volume non superiore al 20 % dell'edificio principale o porzione di edificio principale a cui sono asservite (come da allegato alla L.R. 15/2013, definizione di nuova costruzione, punto g.6) e ovviamente rispettare le distanze dai confini e dagli altri fabbricati.

Anche le tettoie in presenza dei requisiti generali prescritti per le pertinenze (cfr le DTU di cui all'allegato II della DGR 922/17) possono essere ascrivibili alla fattispecie della pertinenza (quindi soggette a SCIA) fermo restando il rispetto della soglia max del 20% della volumetria rispetto al fabbricato principale, della modesta dimensione, della stretta correlazione sia funzionale che strumentale ed ornamentale etc. con lo stesso fabbricato principale e fermo restando che ogni singolo caso dovrà essere specificatamente valutato.

### **PREMIALITA' (art. II.5.1 e seguenti RUE 5)**

**In questo ambito il bonus di mq di SC di cui alla tabella allegata al suddetto articolo, è da calcolarsi sulla capacità edificatoria del lotto interessato; la SC che risulta si può aggiungere come sopraelevazione dell'esistente (senza deroga al DM 1444/68) solo se non risulti possibile farlo normalmente (cioè nel rispetto delle distanze o nel caso sia esaurita la capacità edificatoria del lotto stesso).**

### **PROGETTI UNITARI E DISTANZE DAI CONFINI (c. 6 art. II.1.2)**

In assenza di puntuale specificazione il termine confine è da intendersi riferito indifferentemente al confine di proprietà e/o di componente intendendo con ciò che la norma del comma citato è applicabile anche qualora il confine di proprietà costituisca anche confine di componente.

### **PROSPETTI (modifica dei)**

#### **Si riporta di seguito la relativa nota Dirigenziale emessa in data 10/11/2017.**

Si fa riferimento agli ultimi dubbi interpretativi/applicativi in ordine ad interventi sui prospetti di un edificio ai fini della configurazione o meno della fattispecie della Ristrutturazione Edilizia. E ciò in particolare a seguito dei noti pareri "restrittivi" della Regione E/R unitamente a orientamenti assunti da altri Comuni, in base ai quali anche l'intervento puntuale dell'apertura di una sola finestra, ad esempio, appare ricondotta all'ambito della RE.

Come noto il dato letterale di cui al combinato disposto degli artt. 3, 10 e 22 del DPR 380/01 – peraltro non modificato nella sua struttura sostanziale anche a seguito delle recenti normative tra cui la L. 98/2013 e la L. 164/2014, in tema di definizione degli interventi edilizi – induce a considerare a tutt'oggi quale presupposto fondante della RE un insieme sistematico di opere che porta in tutto o in parte ad un organismo edilizio diverso dal precedente (1). L'elemento della modifica ai prospetti (oppure del maggior volume eseguito) assume poi

rilievo ai fini della specifica configurazione della RE c.d. “pesante” (cfr art. 10 DPR 380/01).

Pur tuttavia, prendendo atto della non univocità di orientamenti giurisprudenziali, visto il tenore dei pareri della Regione E/R come poc'anzi citato, sono stati svolti specifici approfondimenti che tengono conto, oltre che di una valutazione logico – razionale d'insieme, anche di un attenta lettura di alcune sentenze della Cassazione Penale (2). Dall'analisi delle predette pronunce e delle concrete fattispecie oggetto di giudizio da parte della Corte, si può evincere che la modifica al prospetto, indicata ad esempio nell'apertura o chiusura di una bucatura, viene sempre correlata ad un insieme più articolato e finalizzato di opere, con ciò deducendosi la volontà di considerare quale assunto di base della RE la sussistenza di un intervento edilizio più “strutturato” sull'edificio oggetto di indagine.

Alla luce di quanto sopra precisato, tenuto conto di quanto in precedenza comunicato agli uffici con riferimento alle “varianti” prospettiche in corso d'opera ai fini di possibili pratiche di sanatoria ex art. 17 bis L.R. 23/04 o di “prescrizione” opere minori ai sensi del vigente RUE 5 NTA art. XII.1.4 oppure della valutazione del corretto titolo edilizio (CILA o SCIA) per nuovi interventi, si ritiene opportuno fornire i seguenti chiarimenti operativi, precisando quanto segue.

Si reputa corretto ad oggi ritenere che la modifica ai prospetti, per essere tale e rilevante ai fini della RE, debba comportare: alla data attuale si reputa corretto ritenere che la modifica ai prospetti, per essere tale e rilevante ai fini della R.E. (\*), debba comportare:

a) una “riprogettazione” dei prospetti ossia un complessivo riordino delle facciate dell'edificio mediante un'articolata serie di interventi di modifica delle aperture, tale da determinarsi una variazione complessiva della sua identità/leggibilità esteriore (3);

b) un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente in merito al quale la modifica riguardante se pur lievemente il prospetto (apertura o la chiusura anche di una sola finestra) si inserisce in un quadro complessivo di trasformazione funzionale dell'immobile.

In sintesi pertanto NON rientrano nella categoria di intervento di R.E.:

- le modifiche (traslazioni/variazioni dimensionali) di prospetto effettuate in corso d'opera;
- la apertura o chiusura di una sola bucatura quale intervento “puntuale” non associato ad un insieme di opere;
- la trasformazione di finestre in porte e viceversa, l'apertura o la modifica di lucernari sulla copertura nonché la modifica della superficie delle aperture esistenti: anche tali fattispecie (se non correlate ad altre opere funzionalmente connesse che possano configurare una R.E.), possono ricondursi a interventi di M.S. o di RRC, come tali soggetti a CILA (cfr. art. 7 comma 4 lettera a) della L.R. 15/13 e s.m.i. o SCIA se rilevanti ai fini sismici.

\*\*\*\*\*

(1) “.. L'elemento caratterizzante della R.E. è quindi la connessione finalistica delle opere eseguite, che non devono essere riguardate partitamente ma valutate nel loro complesso al fine di individuare se esse siano o meno rivolte al recupero edilizio della spazio attraverso la realizzazione di un edificio in tutto o in parte nuovo...” (Cass. Pen. Sez III 05/03/2009).

2) Cfr. tra le altre, sentenze Cass. Pen. Sez. III n. 44319 del 05/10/2016, Cass. Pen. Sez. III n. 20846 del 11/03/2016; Cass. Pen. Sez. III n. 20846 del 11/03/2015, TAR Campania sent. n. 2664 del 17/05/2017.

(3) La “riprogettazione” del prospetto si configura allorché “... la precedente scansione architettonica ne é uscita del tutto modificata...” (cfr. Consiglio di Stato n. 8431/2003).

### **SILI (o Silos) e SERBATOI**

Si ritiene ragionevole far rientrare gli impianti tecnologici utilizzati come sili o serbatoi nell'ambito dei volumi tecnici di cui alla definizione n. 41 delle DTU di cui all'allegato II della DGR 922/17 (e non dei locali utilizzati come magazzini o celle frigorifere nell'ambito di attività produttive/agroalimentari); infatti tali impianti:

- non sono stabilmente fruibili (perchè sostanzialmente sono dei grandi contenitori di prodotti sfusi tipo mangime, vino, idrocarburi, polvere di cemento ecc.);
- sono però ispezionabili per la manutenzione (ma solo da personale specializzato e con opportuni accorgimenti e protezioni);
- sono destinati ad impianti industriali o agro-produttivi (allevamenti, cantine sociali, impianti industriali in genere);
- non sono computabili nella Sc perchè non sono praticabili (se non per la manutenzione da parte di

personale specializzato e con adatta attrezzatura).

Inoltre a differenza dei volumi tecnici afferenti un edificio residenziale (che sono compresi nella sagoma planivolumetrica dell'edificio e che risultano ormai indispensabili nei fabbricati d'abitazione, commerciali, direzionali o ricettivi) sili e serbatoi sono autonomi anche se legati al tipo di produzione in corso in quell'area con destinazione industriale o agro-alimentare e quindi risultano impianti tecnologici a servizio dell'attività che viene svolta nell'area stessa.

Trattandosi di impianti (sia pure alquanto ingombranti) nell'ambito dell'area di pertinenza destinata ad attività industriale o agro-alimentare non dovranno rispettare le distanze minime tra i fabbricati di cui al DM 1444/68 (a meno che entro 10 metri dal loro perimetro esterno non si trovi la fronte finestrata di un fabbricato abitativo/direzionale) ma solo quelle dai confini di proprietà e di zona (IVL con un minimo di 5 metri) e trattandosi di impianti tecnologici, indipendentemente dalle loro dimensioni o dal fatto che siano prefabbricati o realizzati in opera, saranno soggetti a SCIA ai sensi dell'art. 13 comma 1 lettera f) della L.R. 15/13 e s.m.i.

## SCALE

### Scala interna: costruzione o demolizione

In caso di realizzazione di una nuova scala interna per accorpamento di due UU.II distribuite su due piani diversi, unitamente alla realizzazione di un insieme sistematico di altre opere, l'intervento si configura come R.E.; a tale proposito si precisa quanto segue:

- alla luce della nuova definizione di M.S. contenuta nel D.L. 133/14 come convertito nella L. 164/14 di modifica al D.P.R. 380/01, si deve valutare se il predetto intervento può rientrare nella M.S. e quindi eseguibile con CILA sempre che sia un intervento privo di rilevanza sismica;
- si rileva infatti che allo stato attuale l'intervento di M.S. può avere una consistenza ed un impatto superiori al RRC;
- potrà quindi accadere che là dove è ammesso il RRC non automaticamente possa essere ammessa la M.S. (traducendosi anche in opere interne consistenti ed in aumenti di superficie calpestabile) e ciò soprattutto nel centro storico e negli immobili soggetti a prescrizioni di tutela da parte degli strumenti urbanistici;
- rimane confermato quanto indicato nel RUE per i fabbricati CSM e CSA dove la “*MS è consentita limitatamente a opere conformi ai criteri del restauro scientifico*”;
- In sintesi dunque l'intervento può' essere riconducibile anche ad una M.S. (da eseguirsi con CILA se privo di rilevanza ai fini strutturali/sismici) ma va poi valutato caso per caso in relazione alla consistenza globale delle opere oggetto di intervento che potrebbero configurare una RE .

### Scala interna: costruzione o demolizione – altre indicazioni

L'inserimento di una scala interna in una unità abitativa nel caso sia un unico intervento isolato (ad esempio per accedere a un sottotetto non abitabile cioè con tutti vani di altezza media inferiore ai 2,20 m che è il minimo per il recupero dei sottotetti -LR 11/98- si configura come M.S. soggetta a SCIA, in quanto solitamente elemento strutturale che prevede un deposito sismico, oppure CILA se non lo prevede.

Se la scala viene demolita e il solaio ricostruito c'è un aumento di Sc (potenzialmente su entrambi i piani che erano collegati) che può essere Su o Sa in considerazione delle destinazioni e delle caratteristiche del vano; in questo caso, ma solo per la superficie nuova in più, la CILA diventa onerosa con versamento soltanto dell'onere di U1 e U2 ad eccezione dei casi di esenzione.

Anche la realizzazione di un soppalco, che costituisca aumento di Sc, è soggetta a CILA configurandosi come M.S. con aumento di superficie calpestabile.

In caso di aumento di Sc, anche qualora vi sia trasformazione di Sa in Su, devono essere verificati gli indici di potenzialità edificatoria (Uf) e le dotazioni territoriali (parcheggi).

In sintesi la costruzione o demolizione di una scala interna associata ad un “*insieme sistematico di opere che possono portare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente*” si configura sempre come un intervento di R.E.

## Scala esterna

Occorre precisare che una rampa di scala esterna, scoperta o meno ma non chiusa o delimitata da pilastri, non incide sulla volumetria, costituendo un volume c.d. tecnico (Cons. Stato Sez. IV, 7 luglio 2008 n. 3381), ma altre conseguenze può avere la stessa struttura sulla normativa dettata per le distanze dai confini, posto che nel calcolo della distanza minima fra costruzioni di cui all'art. 873 C.C. e dalle norme integrative del RUE 5 (art. II.1.2 comma 3) deve tenersi conto anche delle strutture accessorie di un fabbricato come la scala esterna in muratura anche scoperta, se ed in quanto presenta connotati di consistenza e stabilità (Cassazione civile Sez. II 30/1/2007 n.1966; TAR Basilicata 19/9/2013 n.574).

La costruzione di una nuova scala esterna su edificio esistente, si configura come un intervento di R.E. da attuare con SCIA onerosa (costo di costruzione) fatti salvi i casi di esenzione.

Non rientrano nella definizione di scala esterna i soli gradini di accesso all'entrata del fabbricato o dell'U.I. fino ad un dislivello di m 1,00 dalla superficie cortiliva.

Dal suddetto discorso è possibile escludere le scale antincendio realizzate per adeguamento normativo.

### Scale: dimensionamento

Per le **scale eseguite in opera** il Decreto Ministeriale n. 236 del 14.6.89 stabilisce “prescrizioni tecniche per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche” e fornisce disposizioni per il dimensionamento delle scale in muratura sia di uno privato che condominiale o pubblico (artt. 4.1.10 e 8.1.10) sia per le nuove costruzioni che per le ristrutturazioni.

Si ricorda che per ogni variazione di direzione della rampa occorre prevedere un ripiano di adeguate dimensioni e che la dimensione minima delle pedate è di 30 cm per le scale che costituiscono uso comune e 25 cm per le altre; tale dimensione dev'essere rispettata come media nel caso di pedate a "piede d'oca".

Per le **scale prefabbricate** è intervenuto l'UNI (Ente Nazionale Italiano di Unificazione ) che ha stilato e pubblicato nel gennaio 1999 i documenti fondamentali sia per i costruttori che per gli utilizzatori UNI 10803 e UNI 10804 riguardanti le scale prefabbricate.

Le norme UNI di cui sopra riguardano le ultime novità disponibili in tema di dimensioni e di prestazioni per scale prefabbricate di legno e metallo anche se sono esplicitamente escluse le scale prefabbricate in calcestruzzo.

Le norme stabiliscono i minimi requisiti e diversificano l'uso “privato principale” e l'uso “privato secondario” per l'accesso a locali non di uso principale.

Come si evince dalla lettura dei due documenti la larghezza di passaggio utile è di 80 cm per l'uso “privato principale”, 60 cm per l'uso “privato secondario”; la pedata deve essere almeno di 25 cm nell'uso “privato principale”, 22 cm nell'uso “privato secondario”.

Il rapporto tra pedata e alzata deve rispettare la formula  $2a + p = 62 - 64$  cm per collegamenti pubblici o privato principale e  $2a + p = 60 - 66$  cm per collegamenti con locali privati secondari.

Per ogni rampa non ci devono essere più di 15 gradini.

Il passaggio della rampa sotto trave deve essere almeno di 200 cm.

Le alzate devono essere tutte uguali, tranne la prima ad inizio scala, che può essere inferiore in modo da introdurre al passo di salita della scala.

Nella variazione di direzione tra una rampa e l'altra i gradini di raccordo devono permettere l'appoggio sicuro del piede garantendo la pedata minima di 25 cm “per l'uso principale, 22 cm per l'uso secondario”.

L'altezza minima delle ringhiere, delle balaustre e dei parapetti deve essere di 100 cm “per l'uso principale” e 90 cm “per l'uso secondario”.

Nessun punto della ringhiera deve poter essere passato da una sfera di 10 cm di diametro; per evitare l'arrampicata su ringhiere, parapetti e balaustre la fascia di contenimento deve essere posta almeno a 50 cm da terra e gli interspazi tra le fasce non devono superare 2 cm.

**Per quanto sopra riportato per i due tipi di scale**, ne deriva necessariamente che le scale in calcestruzzo o comunque realizzate in opera devono rispettare il DM 236/89, quelle prefabbricate l'UNI 10803 e 10804/99 mentre **per le scale retrattili** il riferimento dei professionisti dovrà essere la UNI EN 14975/10 riguardante specificatamente tali tipi di scale.

Considerata l'assenza di particolari specificazioni nel DM 236/89 e/o di nuove leggi sopravvenute ed in parziale analogia con le norme UNI, è da ritenersi che anche le scale interne a fabbricati d'abitazione realizzate in opera o in calcestruzzo e colleganti vani principali con vani secondari (e comunque vani con altezza inferiore a m 2,40, escluse le autorimesse singole, comuni o condominiali) possano avere una larghezza minima di 60 cm purché rimanga rispettata la formula ergonometrica principale  $2a + p = 62 - 64$  cm.

Non sono ammissibili deroghe di sorta per quanto riguarda le scale da utilizzare nei luoghi di lavoro di cui al Titolo II del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

## SUPERFICI

### Superficie permeabile (giardini pensili)

Prima dell'entrata in vigore della DAL 279/10, con il PRG antecedente l'attuale RUE si consentivano deroghe al rispetto dell'Ip: si prescrivevano i 2/3 di superficie a verde, computando a tal fine anche la realizzazione di giardini pensili.

Alla luce della norma attuale (punto 13 delle DTU di cui all'allegato II della DGR 922/17 che ha sostituito le definizioni contenute nella DAL 279 cit.) tutti i giardini pensili sono considerati impermeabili; pertanto la loro pavimentazione non incide nel rapporto di permeabilità (Ip) fatto salvo il rispetto dell'invarianza idraulica qualora sia previsto nell'area d'intervento.

### Calcolo della Su – Sa

Le cantine con altezza utile o HV inferiore a m 2,70 e fino a m 1,80, interrate o poste al primo piano fuori terra, costituiscono Sa.

La destinazione d'uso cantina è regolata dai punti 18 e 19 delle DTU di cui all'allegato II della DGR 922/17 e quindi può rientrare sia nella Sa che nella Su; le altre destinazioni abitative sono ben definite dal DM 05/07/75; i locali esterni all'abitazione o con accesso esterno rispetto all'abitazione sono da considerarsi a servizio dell'abitazione principale (e quindi Sa) ma devono riportare una destinazione specifica (segnatamente ripostiglio, legnaia, lavanderia, deposito bici) ed avere un'altezza utile o un'HV inferiore a m 2,70, tranne che per gli ex servizi agricoli causa la loro intrinseca origine).

I ripostigli o comunque i servizi con altezza utile o HV maggiore di m 2,40 e inferiore a m 2,70 costituiscono Su se inglobati funzionalmente con edificio o comunque con l'U.I.; se in corpo staccato costituiscono Sa.

Invece negli edifici esistenti i ripostigli con altezza utile o HV inferiore a m 2,40 e che non sono stati oggetto di condono, non avendo i requisiti igienico sanitari, costituiscono Sa.

Nella superficie accessoria rientrano altresì gli spazi e/o i vani di una U.I. aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della unità stessa.

Quindi portici, ballatoi, logge, balconi e terrazze, tettoie con profondità  $> m 1,50$ , cantine (non ripostigli) con altezza utile o HV inferiore a m 2,70, parti di sottotetto con altezza utile o HV  $> m 1,80$  e che non sono stati recuperati come abitazione, autorimesse e posti auto scoperti, vani scala interni, parti comuni condominiali, rientrano sicuramente nella Sa.

Se (secondo paragrafo del punto 18 delle DTU di cui all'allegato II della DGR 922/17 ) i locali computati come Su debbono presentare i requisiti igienico sanitari richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso a cui sono destinati, visti i principi indicati nell'art. 1 della L.R. 15/13, il riferimento non può che essere il D.M. 5.7.75 recante *modificazioni alle istruzioni ministeriali 20.6.1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione*, tutt'ora in vigore.

Dal combinato disposto tra i punti delle DTU regionali e gli articoli del DM statale anche i vani utilizzati come corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli, rientrano nella Su anche con altezza utile o HV di m 2,40.

La previsione di un caminetto in opera all'interno di una stanza principale o accessoria o di un portico o su di un terrazzo così come la sua eventuale rimozione, non modifica la superficie della stanza, del portico o del terrazzo, in quanto si considera il caminetto alla stregua di un arredo.

Inoltre non costituisce aumento alla consistenza della Sc totale la MODESTA variazione nello sviluppo

orizzontale o verticale del vano scala conseguente ad es. alla diminuzione del numero di pedate e alzate o a diversa configurazione dei pianerottoli, ivi compreso quello di sbarco. Lo stesso ragionamento di cui sopra trova applicazione anche per le scale esterne, da ritenersi riconducibili alla "tolleranza costruttiva" di cui all'art. 19 bis della L.R. 23/04 e s.m.i.; quanto sopra anche in riferimento alle scale già concessionate a distacco inferiore a m 5,00 in quanto all'epoca consentito (m 3,00).

### **Aumento di Sc nel Centro Storico (art. VIII.2.2 comma 3)**

La fusione tra due o più UU.II. (senza cambio d'uso) nell'ambito del centro storico, anche se comportante, in base alle DTU, un aumento della Sc (perché la scala comune, in quanto tale, prima non era conteggiabile) è meramente virtuale perché la reale ed effettiva superficie esistente non cambia prima e dopo la pratica di fusione e quindi dev'essere accettata anche all'interno dei fabbricati del centro storico. Diversamente si produrrebbe il paradosso che solo nel centro storico non sia possibile fare la fusione di UU.II., quindi in contrasto con la normativa sovraordinata statale e regionale.

### **Calcolo della superficie dei locali sottotetto**

Vista la definizione n. 19 delle DTU (entrata in vigore per questo Comune il 28/12/17) le superfici dei sottotetti si devono intendere calcolabili nella Sc e quindi sia ai fini del calcolo dell'indice di fabbricabilità sia ai fini del conteggio del contributo se, e solo se, risultano sia accessibili che praticabili. Un sottotetto che non risulti accessibile, anche se dotato di solaio in teoria praticabile, non dovrà essere conteggiato nella Sc. Si precisa che ai fini dell'accessibilità è sufficiente la presenza di semplice botola.

## **SOPPALCHI**

La definizione di soppalco è posta nel punto 32 delle DTU di cui all'allegato II della DGR 922/17.

Essa consta di tre proposizioni: sulla prima non ci sono problemi, è una definizione.

Nella seconda si dice che la sua superficie non può superare il 50% della superficie del locale che la ospita, diversamente è un nuovo piano dell'edificio che deve avere un'altezza fruibile superiore a m 1,80 (punto 38) ma comunque non è più un soppalco.

Sulla terza si osserva invece che "qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, (...) il vano ottenuto è considerato a sé stante."

La conseguenza logica è che, se non si verifica questo caso, il locale che "ospita" il soppalco dev'essere considerato nella sua interezza di volume e superficie e, di conseguenza, la sua altezza utile non può che essere calcolata con il metodo dell'HV o altezza utile media (punto 38 delle DTU).

Non si ritiene corretto invece incorporare il volume soprastante il soppalco da quello del resto del locale; non si comprende infatti per quale ragione nel calcolo dell'altezza virtuale si debba considerare solo il volume (d'aria) sottostante il soppalco e non anche quello soprastante.

Al limite il volume soprastante dovrà essere tolto dal conteggio se l'altezza utile è inferiore a m 1,80 (in quanto spazio che comunque non costituisce Sc: vedi punto 20).

Per quanto detto si deve ritenere che il soppalco sia da calcolare nella Su in quanto fa parte della superficie del locale (punto 18) che lo ospita perché altrimenti non rientrerebbe nella definizione.

Fatta qualche similitudine (vedi allegati 2 e 3 in calce al documento) solitamente l'altezza utile o HV di m 2,70 risulta rispettata per cui tutte le superfici presenti nel locale, quindi anche quella del soppalco sono da considerarsi nella Su; diversamente si introdurrebbe surrettiziamente il concetto di soppalco come superficie di pavimento accessoria non contemplata al punto 19 delle DTU di cui all'allegato II della DGR 922/17.

Nel caso in cui non si riesca a rispettare i m 2,70 di media, allora bisognerà ridurre in proporzione la superficie del soppalco per arrivare ad un corretto risultato di h media > 2,70 in quanto il 50% indicato al punto 35 è un limite e quindi la superficie del soppalco non può essere considerata ammissibile in senso assoluto.



## **TAMPONAMENTI di spazi aperti ma coperti**

Vedi la nuova formulazione dell'art. XI.1.9 della 2<sup>a</sup> variante al RUE; inoltre, visto il contenuto del comma 2 art. VIII.6.2 per la sola Città consolidata o in via di consolidamento, l'aumento di Sc interna è da intendersi ammissibile se rientrando all'interno della sagoma e di conseguenza del volume di cui ai punti 25 e 26 delle DTU di cui all'allegato II della DGR 922/17 Sempre nella Città consolidata o in via di consolidamento non viene considerata variazione del volume complessivo l'apertura di asole nella copertura. Per gli spazi al piano terra sottostanti un balcone o una pensilina (quindi senza pilastri) di qualunque dimensione, l'installazione di pannelli di vetro anche a pacchetto, comporta modifica di volume e di sagoma, nonché aumento di Sc configurando un intervento di RE pesante (soggetto a SCIA); vanno riverificati tutti i parametri, compresi i distacchi e l'indice di Uf. Si precisa che il tamponamento di balconi con sporto superiore a m 1,50 con serramenti fissi riconducibile a R.E. non necessita di verifica dei distacchi.

Confrontati i punti 3, 4, 7 e 8 della Sezione II Edilizia, della Tabella A allegata al D.Lgs. 222/16 anche il tamponamento delle tettoie destinate a servizi agricoli rientra nella R.E.

## **TITOLI ABILITATIVI - PdC**

### **Permesso di costruire convenzionato**

questa nuova fattispecie di titolo contemplata nella L. 164/14 “Sblocca Italia” prevede interventi convenzionati anche per gli interventi diretti qualora necessitino di limitate opere di urbanizzazione (potrebbe essere il caso delle ville con ampio verde) e quindi al di fuori dei PUA, ma è una procedura che dovrà essere stabilita dalla regione con apposito atto d'indirizzo laddove si prevedano situazioni diverse da quelle già previste nel RUE.

### **Proroga dei termini validità titoli**

La proroga dei termini di inizio e fine lavori è già prevista nella norma regionale.

### **Proroga dei termini di istruttoria**

Nel procedimento per il rilascio del PdC, il raddoppio dei termini da 60 gg a 120 è possibile solo in presenza di un progetto particolarmente complesso indicato dal RdP.

## **TITOLI ABILITATIVI - SCIA**

### **Procedimento**

E' perentorio il termine di 30 giorni dalla data di presentazione (comprensivi dei 5 gg lavorativi previsti nella normativa regionale per l'eventuale inefficacia) per cui i controlli ordinari o le integrazioni non potranno più essere richiesti dopo le suddette scadenze con la conseguenza che l'eventuale provvedimento di annullamento in autotutela della SCIA potrà essere invocato solo per le motivazioni specifiche previste dalla legge e sussistendone tutti i presupposti tenuto conto in particolare delle modifiche apportate dalla L. 164/2014 (e da ultimo dalla Legge di riforma della P.A. L. 124/2015) alla L. 241/90 art. 19 (SCIA) e alle norme che disciplinano l'annullamento in autotutela (art. 21 nonies) e che si applicano anche per i permessi di costruire.

## **TITOLI ABILITATIVI- documenti allegati**

Per la corretta presentazione dei grafici occorre riferirsi alla tutt'ora vigente sezione 3, allegato B della DAL 279/10 che riguardano i contenuti della documentazione da presentare in allegato a SCIA e PdC, che devono essere ritenuti cogenti in base alla normativa vigente.

Si noti ad esempio che per quanto riguarda il punto 1.11.2.8 “Documentazione fotografica dello stato di fatto” vengono richieste anche le foto dei locali interni soggetti ad intervento e non solo quelle esterne che, peraltro, devono comprendere anche il contesto in cui si trova l'edificio visto che la DAL richiede la rilevazione fotografica anche delle aree e degli edifici contermini.

Allo stesso modo gli elaborati grafici sono spesso presentati in modo del tutto personale mentre i grafici devono

comprendere obbligatoriamente quanto indicato nei punti 1.12.2.9, 1.16.2.13 e 1.17.2.14.

Conseguentemente la corretta sequenza di presentazione dei grafici dello stato di fatto e di progetto, con tutti i dettagli elencati nei punti sopra richiamati, diventa:

- 1) Posizionamento del progetto su planimetria in scala 1:5000 o 1:2000;
- 2) Planimetria generale con sistemazione dell'area di pertinenza in scala 1:500 o 1:200;
- 3) Planimetria delle reti tecnologiche in scala 1:200 o 1:100;
- 4) Piante di progetto di ogni piano in scala 1:100 o 1:50 (per fabbricati vincolati) o anche, 1:200 (per fabbricati industriali, commerciali o agricoli di grandi dimensioni);
- 5) Sezioni di progetto (almeno 2, trasversale e longitudinale) nella medesima scala utilizzata per le piante;
- 6) Prospetti di progetto di tutti i lati nella medesima scala utilizzata per le piante compresi gli edifici contermini;
- 7) Particolari architettonici in scala adeguata quando necessari

Per quanto riguarda il punto 1) è vero che non è possibile richiedere una copia del RUE ma se un estratto di RUE serve ad individuare l'area d'intervento in luogo della CTR o di un DB Topografico lo scopo per il quale si richiede la planimetria in scala 1:5000 o 1:2000 (individuare l'area d'intervento) sarà ugualmente soddisfatto.

Per la relazione tecnico descrittiva di cui al punto 1.13.2.10 la maggior parte di essa è già compresa nei moduli predisposti dalla Regione mancando solo, eventualmente, una dettagliata descrizione e motivazione delle scelte progettuali.

Si ricorda che questi criteri di presentazione della documentazione sono ufficialmente in vigore nell'intera Regione Emilia-Romagna dall'entrata in vigore della DAL 279/10 (28 gennaio 2014).

#### **TITOLI ABILITATIVI - inefficacia e improcedibilità**

Nel caso sia dichiarata l'inefficacia di una SCIA ai sensi dell'art. 14 comma 4 lettera a) della L.R. 15/13 e s.m.i. o l'improcedibilità di una richiesta di PdC ai sensi dell'art. 18 comma 3 della stessa L.R. 15/13 e s.m.i. la pratica non potrà essere integrata e dovrà essere integralmente ripresentata.

#### **TOLLERANZA (art. 19 bis L.R. 23/04 e s.m.i.)**

**Ferme restando le indicazioni operative/applicative contenute nella circolare regionale del 5 giugno 2018 PG 410371, si ritiene opportuno precisare quanto segue:**

- **il 19 bis co.1 è una disposizione** che riguarda esclusivamente le tolleranze costruttive; - ne deriva necessariamente che l'accettazione delle tolleranze NON modifica lo stato di fatto trasformandolo automaticamente e/o equiparandolo allo stato concessionato (che resta sempre l'UNICO riferimento "giuridicamente" valido);

- pertanto un balcone in progetto, di profondità m 1,49, se con la tolleranza può essere accettato di m 1,52 questo NON implica che tale stato di fatto trasformi il balcone (progettato senza tener conto della distanza dai confini o tra fabbricati) in un vincolo pregiudiziale per il vicino; pertanto in tale caso il vicino potrà comunque costruire a m 10,00 dalla fronte da cui sporge il balcone (e non dal balcone stesso);

- allo stesso modo tale balcone potrà essere chiuso solo con serramenti a libro ma NON con serramenti fissi (veranda) perchè l'1,52 dovuto alla tolleranza NON modifica la natura originaria "giuridicamente" legittimata del balcone (progettato senza tener conto della distanza dai confini o tra fabbricati);

- inoltre il 19 bis dev'essere inserito in una pratica edilizia prevista nella normativa regionale (CILA, SCIA, PdC e SCEA) e quindi ad eventuali comunicazioni inviate al SUE e riguardanti esclusivamente conformità di fabbricati esistenti ai sensi di tale norma ma non inserite in una pratica edilizia verrà risposto negativamente in quanto incongruenti con il dettato normativo (eventualmente queste dichiarazioni potranno essere presentate ai notai che le richiedono);

- per quanto concerne, in particolare, le comunicazioni di "prescrizione opere minori" Art. XII.1.4 RUE 5, sarà ammesso specifico elaborato grafico comparativo che dia contezza dello stato reale dell'immobile con

dichiarazione del tecnico attestante la riconducibilità delle eventuali “difformità” alla fattispecie dell'Art. 19 bis

- nel modulo 2 di asseveramento, ai punti 3.2 e 3.2.1, è esattamente specificato come dev'essere dimostrata (con tre grafici conseguenti compreso il c.d. rosso e giallo come previsto nel punto 1.16.2.13 della sezione 3 -mai abrogata-, dell'allegato B alla DAL 279/2010) la tolleranza dell'esistente rispetto al legittimo progetto approvato (non sono ammesse altre tipologie grafiche).

**Ulteriori precisazioni operative/applicative:**

Si evidenzia che la circolare dirigenziale interna datata 05/03/18 PG 38867 resta valida nelle parti non in contrasto con la successiva circolare regionale del giugno 2018.

Pur tuttavia in merito ad alcune tematiche su cui permangono dubbi applicativi, si precisa quanto segue:

- per quanto concerne la rappresentazione grafica delle tolleranze, in correlazione alla rappresentazione dello stato di fatto nel nuovo progetto da assentire, si reputa corretto, stante la diversa natura delle fattispecie di tolleranze di cui all'art. 19-bis, che solo quelle di cui ai commi 1-bis e 1-ter possano costituire la base di partenza ovvero “lo stato di fatto” del nuovo progetto; quelle riconducibili al comma 1, in quanto tolleranze “esecutive” in senso stretto, andranno evidenziate solo nell'apposito elaborato grafico dedicato, mentre lo stato di fatto del nuovo progetto sarà quello precedentemente assentito, costituendo esso l'unico riferimento giuridicamente valido, come sopra precisato. Si rammenta infatti che la tolleranza di cui al comma 1-ter in particolare nasce come declinazione del principio del “legittimo affidamento” in considerazione del lasso temporale trascorso unitamente al rilascio di agibilità con sopralluogo.

- per quanto riguarda la tolleranza esecutiva tipica di cui al comma 1, posto che – come recita la circolare regionale - alcuni parametri edilizio-urbanistici devono necessariamente riguardare tutto l'edificio di progetto e non solo l'unità immobiliare di cui trattasi, essendo sorti dubbi in ordine al computo della superficie, appare opportuno precisare che lo scostamento del 2% può essere valutato in relazione alla singola U.I. per la quale si intende invocare la tolleranza, ferma restando la coerenza dei dati dimensionali planoaltimetrici globali dell'edificio di progetto.

- in ordine al comma 1-bis, si ritiene che modesti scostamenti superiori al 2%, ovviamente conformi, afferenti posizionamento di porte interne, conformazione altimetrica di recinzioni et similia, possano essere dichiarati anche in sede di SCCEA di agibilità, essendo nella sostanza privi di rilevanza.

- infine per quanto concerne il tanto dibattuto tema dei **modesti** scostamenti di aperture esterne (es. traslazione di finestre sulla facciata di edificio, quali difformità in corso d'opera, o modeste modifiche a elementi della facciata privi del carattere di sistematicità...), fermo restando la sussistenza della conformità dei requisiti (es. R.I. rispettato) si ritiene che essi possano essere ascrivibili sia al comma 1 (non configurando un parametro edilizio) ma anche al comma 1-bis, sussistendone la conformità.

## VARIANTI

### Varianti in corso d'opera

A seguito della conversione in legge del D.L. “sblocca Italia” si torna al vecchio sistema di valutazione delle Variante in C/O precedente il 28/09/13 (data di entrata in vigore della L.R. 15/13) per cui le varianti essenziali devono essere autorizzate prima della loro attuazione e quindi dovranno essere soggette a nuovo titolo abilitativo da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori, comportando, se disatteso, la configurazione di un illecito edilizio.

### Variante essenziale

Ai fini della configurazione della variante essenziale si applica la definizione della LR 23/2004 art 14 bis come modificato dall'art. 41 della LR 15/2013 e dall'art. 34 della LR 12/2017.

Dal 22 novembre 2014 (ovvero con le modifiche apportate dalla L. 164/2014) non è più possibile realizzarla in corso d'opera – come previsto dalla L.R. 15/2013 - ma dovrà essere presentata precedentemente all'esecuzione dei lavori con un nuovo titolo: SCIA o permesso in relazione alla tipologia di intervento e alla consistenza delle opere da eseguirsi. Si ritorna in sostanza alla prassi in uso fino al 28 settembre 2013.

Per quanto concerne La SCIA di regolarizzazione prevista dall'art. 17 bis della L.R. 23/04 e s.m.i. introdotto dalla L.R. 15/2013, si precisa poi che in linea generale deve intendersi applicabile alle varianti sotto soglia dei

parametri oggi fissati per la configurazione della variante essenziale di cui al citato art. 14 bis (scostamenti superiori al 30% etc.). Pur tuttavia, come da parere regionale, la valutazione non deve essere rigida e i nuovi parametri vanno tenuti presente come punto di riferimento non tassativo in quanto la nozione di variante essenziale non era ancora stata codificata all'epoca di realizzazione delle opere sanabili con la procedura in argomento (ante 1977).

#### **Variante essenziale: inizio lavori**

Qualora venga presentata una variante, essenziale o meno, riferita ad un PdC in corso di validità per il quale non sia stato dato l'inizio dei lavori è possibile presentare un solo inizio lavori relativo alla nuova variante essenziale.

Quanto sopra era stato chiarito con riferimento alle specifiche norme della L.R. 31/02 art 18 comma 1 il cui tenore letterale (“le modifiche a DIA o permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l’inizio dei lavori, sono soggette...etc...”.) aveva creato alcuni dubbi interpretativi, a maggior ragione deve intendersi applicabile dopo la L.R. 15/13 come superata dalle modifiche introdotte dalla L. 164/14 “sblocca Italia”.

Sarebbe illogico pensare che il Legislatore regionale (ora come allora) intendesse in qualche modo subordinare la presentazione/istanza di variante essenziale ad un preventivo inizio lavori sul primo titolo, negando quindi tale possibilità allorquando la richiesta venga effettuata dopo il rilascio del titolo originario ma in assenza della comunicazione di I.L.: vi possono infatti essere situazioni, esigenze nuove etc. che inducono gli interessati a variare la soluzione progettuale approvata, ancor prima di avviare il cantiere. In tale circostanza sarebbe assurdo pretendere un inizio lavori di un progetto che non si intende più realizzare con le originarie caratteristiche e cioè tenuto conto in particolare delle implicazioni delle sul piano strutturale.

## **PARTE II: TEMATICHE DI NATURA PROCEDIMENTALE**

### **STATO LEGITTIMO DI UN EDIFICIO/MANUFATTO**

Sullo specifico tema, come già da precedente nota del Capo Area del 24/03/2015 e successiva nota del Dirigente del SUE in data 25/06/2015 si rammenta quanto segue.

Al fine di valutare lo stato legittimo rispetto a nuovi interventi edilizi da assentire o al fine di valutare posizioni di illecito edilizio o autodenuce, anche con riferimento a procedimenti pendenti o non ancora definiti con rilascio di titoli abilitativi o con provvedimenti sanzionatori, occorre seguire le linee interpretative di cui alle predette note.

Ai soli fini edilizi-urbanistici, per determinare lo stato legittimo di un immobile realizzato senza titolo edilizio occorre fare riferimento al seguente dato temporale:

- alla data di entrata in vigore della L.1150/42 (promulgata il 17 agosto 1942 - G.U. del 16/10/42 n. 244) per gli immobili realizzati nell’ambito dei centri urbani e delle zone di espansione (per i Comuni dotati di PRG);
- alla data di entrata in vigore della L. 765/67 (1/09/67) per gli immobili realizzati nel territorio rurale e comunque fuori dal centro abitato.

Occorre altresì verificare che in caso di immobili ricadenti in aree soggetti ad esempio a vincolo di tutela paesaggistica, la esecuzione sia avvenuta prima dell'imposizione del vincolo.

Al fine di accertare tale condizione di stato legittimo inoltre, dovrà essere presentata a cura degli interessati adeguata documentazione unitamente ad asseverazione del tecnico incaricato.

Per le pratiche ad oggi pendenti al fine di valutare la loro riconducibilità alle ipotesi di cui sopra, occorre verificare se la documentazione già in possesso degli uffici è idonea ad attestare tale condizione. Diversamente dovrà essere richiesta agli stessi interessati (e al tecnico incaricato) idonea integrazione.

Per quanto concerne poi la cartografia da verificare al fine di inquadrare la ubicazione dell'immobile ai fini di cui sopra, occorre far riferimento in primis alle tavole (N. 13 tavole che però comprendono solo il centro storico, il centro urbano e il litorale di Ravenna) del c.d. Piano Quaroni approvato con DPR del 2.2.1966; per il forese occorre invece valutare le tavole contenenti le perimetrazioni dei centri extraurbani di cui alla Delibera C.C. Del 30.10.1970. In entrambe il territorio rurale è ben riconoscibile in quanto ha una campitura “bianca”. Questi ad

oggi sono i riferimenti cartografici della nostra strumentazione in quel periodo storico..

Inoltre, per completezza di informazione, si consideri anche che, in difetto di una specifica definizione contenuta nella legge, per “centro abitato” la giurisprudenza ha inteso un'area su cui insistono un numero rilevante di fabbricati, pur non raggiungendo la consistenza di una frazione o di una borgata, ma sempre che sia munito dei servizi pubblici essenziali.....mentre ad esempio nel Codice della Strada si specifica che per “insieme di edifici” si intende un raggruppamento continuo ancorché intervallato da piazze strade giardini o simili, costituito da non meno di 25 fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

Resta fermo comunque che casi particolari saranno valutati singolarmente in relazione alla specifica situazione.

Si precisa di nuovo che le indicazioni suggerite nelle precedenti note di indirizzo, per quanto concerne l'ante 67, afferenti le risultanze del Piano Quaroni (vigente dal giugno 1966 come già avuto modo di precisare) unitamente, per i centri del Forese, alla Delibera di CC del 1970 erano finalizzate logicamente a semplificare l'attività di verifica stessa:

“... Per quanto concerne poi la cartografia da verificare al fine di inquadrare la ubicazione dell'immobile ai fini di cui sopra, occorre far riferimento in primis alle tavole (N. 13 tavole che però comprendono solo il centro storico, il centro urbano e il litorale di Ravenna) del c.d. Piano Quaroni approvato con DPR del 2.2.1966; per il forese occorre invece valutare le tavole contenenti le perimetrazioni dei centri extraurbani di cui alla Delibera C.C. Del 30.10.1970. In entrambe il territorio rurale è ben riconoscibile in quanto ha una campitura bianca.....”.

Infatti se un fabbricato risulta ricadere, nelle tavole del Piano Quaroni o in quelle di cui alla citata Delibera, in “campitura bianca” fuori dal perimetro del centro abitato, è logico pensare che lo fosse anche prima e pertanto appaiono superflue ulteriori verifiche a ritroso.

Qualora si verifichi invece una possibile discrasia ovvero qualora il fabbricato sia molto datato e non risulti esterno alle predette perimetrazioni nell'ambito della cartografica di cui ai succitati strumenti, allora è necessario effettuare una indagine più analitica e retrospettiva al fine di valutare l'assetto del territorio nel momento in cui si asserisce avvenuta la costruzione.

E' noto che prima del c.d. Piano Quaroni il Comune di Ravenna era dotato di un Piano sicuramente più “grezzo”, il c.d. Piano Filippone che pare risalente al 1945 (di cui presso gli uffici della cartografia di Piazzale Farini 21, sono presenti fotocopie (originale in restauro presso biblioteca Classense). Esso sicuramente può costituire un utile elemento di verifica, ancorché non esaustivo... proprio perchè esso è molto datato nel tempo e nelle more dell'approvazione del successivo Piano Quaroni nel 1966 sono sicuramente avvenute delle trasformazioni nell'evoluzione del territorio e nell'estensione di fatto dei possibili aggregati abitati, recepiti e registrati solo in un momento successivo di redazione del nuovo Piano.

Lo stesso dicasi per le zone del litorale Lido di Classe e Lido di Savio non contemplate addirittura dal Quaroni ma che indiscutibilmente negli anni 60 (anche fine anni 50) avevano una loro precisa configurazione come aggregato urbano.

In tale ottica quindi appare corretto, al fine di effettuare le predette valutazioni, cercare in primo luogo di inquadrare con la maggior precisione possibile l'epoca di esecuzione del fabbricato da esaminare poi, sulla base degli strumenti a disposizione, valutare la sua collocazione nel territorio all'epoca dei fatti ovvero se risultava inserito in un contesto con caratteristiche di “frazione” o “borgata” o comunque in qualche modo riconoscibile come aggregato abitato, dotato di un sistema di servizi pubblici essenziali (es viabilità, acqua, fognatura, luce, etc.). A tale scopo possono venire in ausilio, qualora la cartografica disponibile non sia adeguata, la particolare ubicazione dell'ambito in cui è sito l'edificio, cioè ad es. se in stretta prossimità del centro abitato perimetrato, unitamente alle risultanze delle mappe catastali dell'epoca o la sussistenza di una toponomastica organizzata.....

## VARIANTI ESSENZIALI

### **Le varianti essenziali dopo la L.R. 15 e la L. 164/2014 (decreto c.d. “Sblocca Italia”). modalità di presentazione.**

Come noto, la Legge regionale 15/2013 aveva innovato in modo significativo il regime delle varianti essenziali sia dal punto di vista della loro consistenza (vedi nuovo art. 14 bis della L.R. 23/04 come introdotto dall'art. 41 della L. 15) sia sotto il profilo procedurale, avendo consentito la loro presentazione con SCIA alla fine lavori.

Ad oggi, a seguito delle nuove disposizioni introdotte dalla L. 164/2014 (c.d. decreto “Sblocca Italia”) la predetta facoltà prevista dalla norma regionale si intende superata dalle norme “sovraordinate”. Fermo restando comunque che ai fini della configurazione sostanziale delle varianti essenziali si fa riferimento a quanto previsto nel nuovo art. 14 bis succitato co. 1 lett. a) b) c) d) ed f), NON TROVANO PIU' APPLICAZIONE IL COMMA 2 ED ALTRESI' L'ART. 22 DELLA L. R. 15/2013, là dove appunto consentivano la loro realizzazione in corso d'opera e la presentazione di una SCIA postuma alla fine dei lavori e richiedendo la preventiva approvazione solo in presenza di una consistenza avente i requisiti previsti dalle lett. a) b) e c) del citato art. 22.

Tanto premesso, dunque si forniscono le seguenti indicazioni operative.

Come nel regime precedente la legge 15, la variante essenziale – quella cioè che ricade nei nuovi parametri definiti dall'art. 14 bis comma 1 - sarà soggetta a preventiva presentazione di permesso di costruire o SCIA.

Il dubbio che si pone è in quali casi può essere soggetta a PdC e in quali a SCIA. La regola previgente (L.R. 31/02 abrogata) prevedeva PdC o SCIA in relazione al titolo edilizio originario. Tale regola, in via generale, appare ad oggi ancora condivisibile pur con alcune “eccezioni” che si preciseranno in seguito.

Ne consegue dunque, ad esempio, che una variante essenziale ad un intervento di nuova costruzione/ampliamento, soggetto a PdC iniziale, dovrà essere presentata a sua volta con PdC. Viceversa una variante essenziale rispetto ad un intervento di ristrutturazione, comunque fattibile con SCIA, potrà essere presentata con SCIA.

Come anticipato, si ritiene comunque che vi siano dei casi in cui la variante ad un permesso può configurarsi essenziale solo per “circostanza” ma non per “consistenza” ovvero quando, pur restando - sotto il profilo edilizio - sotto soglia dei parametri fissati dalla norma regionale (del 20% per alcuni parametri o del 10% per il volume o i 100 mq di superficie) diventa essenziale perché interessante immobili/aree soggetti a vincoli (lett. f) oppure quando modifica la risposta sismica.

1) per quanto concerne la prima tipologia (lett. f) si evidenzia che con precedente nota operativa del 21/03/2013 si era già data indicazione in tale senso per le motivazioni ivi contenute ad oggi ancora condivisibili. Considerando che l'evoluzione della normativa in tema di tutela dei beni paesaggistici (D.Lgs. 42 e smi) ha voluto rendere autonomi i due procedimenti, edilizio e paesaggistico, sancendo espressamente che l'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 stesso D.Lgs. 42 costituisce un atto autonomo e presupposto, ne consegue che una volta garantito il rispetto della norma paesaggistica attraverso la preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, nulla osta a che venga presentata una semplice SCIA come titolo abilitativo per una variante, non essenziale nella sostanza (ma pur sempre tale nella sua qualificazione formale), a un permesso di costruire.

2) Analoghe considerazioni possono essere svolte per quelle varianti che incidono sulla risposta sismica (lett. e): anche in tali ipotesi, qualora la variante sia essenziale non nella sostanza ma nel suo “risvolto sismico” la finalità di tutela può ritenersi assolta con l'adempimento degli obblighi previsti dalla specifica normativa tecnica di settore e la preventiva presentazione della pratica sismica (deposito): talchè anche in tali casi si ritiene possibile presentare la SCIA. Si rammenta che anche tale prassi era già stata condivisa e adottata dagli Uffici.

## SANATORIE IN AMBITI VINCOLATI

### **Applicazione degli artt. 17 e 17 bis L.R 23/04 su immobili ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 parte III**

Di seguito si riporta la comunicazione del Dirigente con PG 113213 del 05/08/2016

Si richiama la precedente nota di indirizzo applicativo del 15/12/2015 (recepita nel “vademecum” del 01/02/2016, PG 14920/16) con la quale si era data indicazione agli uffici interessati di recepire e operare in coerenza con il parere PG 2015/558474 del 04/08/2015 espresso dalla Regione E/R - Servizio Affari Generali e Giuridici e Programmazione Finanziaria unitamente al Servizio Pianificazione Urbanistica Paesaggio ed Uso Sostenibile del Territorio. Parere pubblicato e reperibile sul sito istituzionale della Regione - sub Codice Governo del Territorio.

Come noto il predetto parere affrontava il tema dell'applicabilità della sanatoria - sia quella ordinaria che si traduce nell'accertamento di conformità edilizio-urbanistica previsto dall'art. 17 della L.R. 23/04 sia quella più

“atipica” per difformità da titoli edilizi ante L. 10/77 come prevista dall'art. 17 bis introdotto di recente dalla L.R. 15/2013 - con riferimento ad opere abusive o difformi realizzate PRIMA dell'imposizione del vincolo paesaggistico. La Regione dopo un'ampia ed articolata disamina ed approfondimento della tematica alla luce anche di orientamenti interpretativi più evoluti, riteneva che nei casi in esame - ferma restando la sanabilità edilizia delle opere in argomento - l'accertamento non fosse dovuto e la sanatoria ammissibile. E ciò sulla base della considerazione principe che al momento della realizzazione dell'opera non sarebbe stato necessario né possibile chiedere ed ottenere il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per mancanza del presupposto oggettivo, ovvero la sussistenza del vincolo paesaggistico stesso, talché appariva illogico ed anche iniquo configurare una violazione in assenza di un obbligo che in quel momento non sussisteva.

Condividendo appieno la argomentazioni svolte all'interno del succitato parere, ritenendolo peraltro supportato da corretti presupposti giuridici ed anche improntato a criteri di semplificazione procedurale ed equità sostanziale, si era ritenuto opportuno recepire dunque l'orientamento applicativo indicato dalla Regione. Di conseguenza si era stabilito che le istanze di sanatoria ex artt.17 e 17 bis ricadenti nella condizione di cui in premessa, non dovessero essere più sottoposte al procedimento di compatibilità paesaggistica come previsto dall'art. 167 co. 4 del D.Lgs. 42 citato, il quale come noto non consente il rilascio in caso di opere comportanti creazione di nuove superfici e/o volumi.

**Recentemente, come noto, purtroppo, è stato formalizzato uno specifico parere in data 27/04/2016 da parte dell'Ufficio Legislativo del MIBACT (su espresso quesito del Comune di Bologna, seguito peraltro da uno successivo di analogo tenore su quesito di un comune del bergamasco) che, pronunciandosi proprio nel merito del parere della Regione E/R del 04/08/2015, ha messo in discussione l'indirizzo applicativo ivi contenuto, con ciò condizionando pesantemente di riflesso le direttive emesse dai Comuni che si erano allineati.**

Il Ministero infatti condivide l'assunto iniziale espresso nella citata nota regionale sulla non configurabilità di una violazione paesaggistica in assenza di un vincolo che nel momento della esecuzione delle opere non imponeva la propedeutica acquisizione di autorizzazione paesaggistica; **nel contempo però non ne ammette la completa “liberalizzazione” in caso di sanatoria urbanistica**, in quanto non si può ignorare l'interesse paesaggistico ovvero il valore ambientale attualmente tutelato dal Legislatore ed espresso nella successiva imposizione del vincolo sull'area interessata. A differenza del procedimento speciale di condono che prevede l'acquisizione del parere (ex art. 32 L. 47/85) - a prescindere dall'epoca di esecuzione ante o post vincolo - nella fattispecie in esame trattandosi di violazione solo formali e non sostanziali, in quanto opere suscettibili di accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01, sarebbe vessatorio - condivide il Ministero - l'accertamento di compatibilità con le limitazioni ivi previste. **Il Ministero individuerrebbe quindi il giusto procedimento nell'acquisizione postuma dell'autorizzazione ex art. 146, ritenendo sussistente il divieto di autorizzazione paesaggistica in sanatoria (sancito come noto dall'art. 146 co. 4) solo nel caso in cui l'esecuzione delle opere si sia tradotta anche in un illecito paesaggistico oltre che edilizio: circostanza non ravvisabile nella fattispecie in trattazione.**

Senza entrare nel merito delle valutazioni operate dal Ministero - nella consapevolezza della Sua primaria competenza in materia paesaggistica - stante comunque la delicatezza della materia, tenuto conto che questo Comune si era allineato ad un preciso indirizzo dato dalla Regione **si è ritenuto opportuno interpellare la Regione e in data 24/06/2016 a mezzo PEC PG 92637/2016 si è provveduto a formalizzare alla Stessa un quesito scritto.** Quesito in cui si è evidenziato che può comunque apparire un aggravio procedimentale l'assoggettamento alla procedura di autorizzazione postuma secondo l'iter ordinario previsto dall'art. 146 - come suggerito dal Ministero: e ciò in particolare se si ragiona di opere molto datate negli anni (cfr art. 17 bis per difformità ante '77). Si riporta stralcio del quesito formulato:

*“...Stante la delicatezza della materia e tenuto conto che per il nostro Comune la tematica è particolarmente sentita in considerazione della vasta estensione di territorio soggetto a vincoli paesaggistici, si ritiene quanto mai opportuno un Vs. pronunciamento al riguardo al fine di chiarire quale debba intendersi il corretto procedimento da seguire. Posto che, a nostro avviso, l'indirizzo interpretativo/applicativo indicato dal Ministero genera comunque alcune perplessità, si chiede se si debba necessariamente recepire in toto la particolare procedura suggerita che prevede infatti - per le opere eseguite - l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica “postuma” in base al procedimento ordinario di cui all'art. 146 del Codice...”*

**Tanto premesso, constatato che ad oggi nonostante i solleciti verbali, non è intervenuto alcun riscontro da parte della Regione e considerata la necessità di dar corso alle istanze depositate e depositande ai sensi degli artt. 17 o 17 bis L.R. 23/04 afferenti immobili /opere eseguiti prima dell'imposizione del vincolo paesaggistico - ferma restando diversa indicazione da parte della Regione - con la presente si invitano gli**

**Uffici interessati ad operare in coerenza e in recepimento delle indicazioni operative di cui al succitato parere dell'Ufficio Legislativo del MIBACT** (alla nota originale era allegata la copia di detto parere NdT).

In sintesi quindi: le predette istanze come sopra indicate dovranno essere precedute dalla propedeutica acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ordinaria ex art. 146 D.Lgs. 42/04. **Nella modulistica dell'autorizzazione dovrà essere chiaramente precisato che trattasi di autorizzazione “ex post” per opere già eseguite antecedentemente l'imposizione del vincolo (come da circolare MIBACT del 27/04/2016), correlata e preordinata alla presentazione di sanatoria edilizia ai sensi di legge (permesso o SCIA ex art 17 co. 1 e co.2 e SCIA ex art. 17 bis L. R. 23/04). Tali presupposti dovranno essere chiari sia alla COAP sia alla SBAP che dovrà a sua volta esprimere il parere di competenza.**

Trattandosi di autorizzazione ordinaria è chiaro che non è dovuta alcuna indennità risarcitoria ex art. 167 del Codice.

Infine l'istanza di permesso/SCIA e la correlata istanza di autorizzazione ex post dovranno comunque essere corredate da idonea documentazione/asseverazione atta ad attestare la realizzazione dell'opera antecedentemente all'imposizione del vincolo gravante nell'area di riferimento.

Si conferma al momento l'attuale procedura in essere per quanto concerne invece le istanze di regolarizzazione di fatto di un'opera abusiva o difforme - realizzata ante vincolo - mediante applicazione di sanzione pecuniaria in alternativa al ripristino (per pregiudizio strutturale/funzionale) ai sensi degli artt. 34 co. 2, 33 co.2 et similia del DPR 380/01. Le motivazioni sono state già evidenziate nella precedente nota di indirizzo applicativo del 15/12/2015

**RAVENNA 30 maggio 2019**

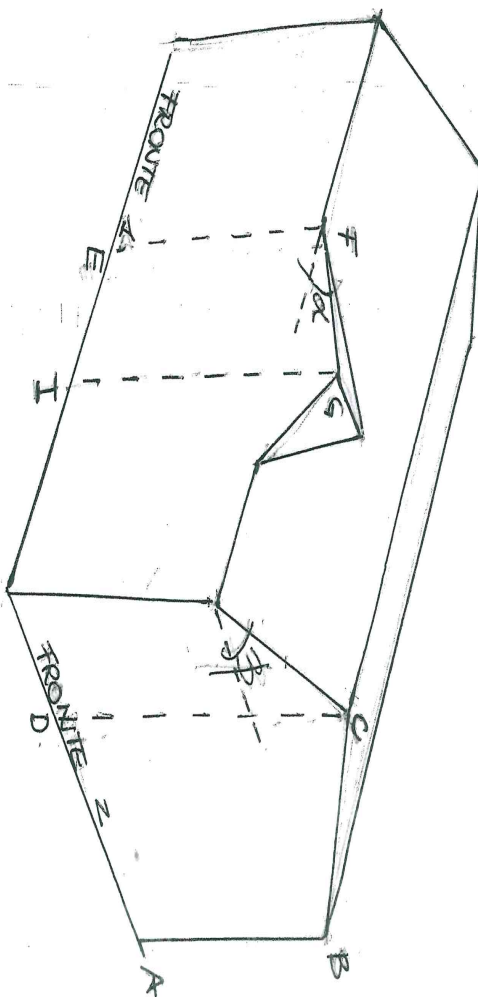


## APPENDICE

### QUADRO SINOTTICO SULL'ENTRATA IN VIGORE delle PRINCIPALI LEGGI NAZIONALI e REGIONALI, degli ATTI DI COORDINAMENTO TECNICO REGIONALI, e degli STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

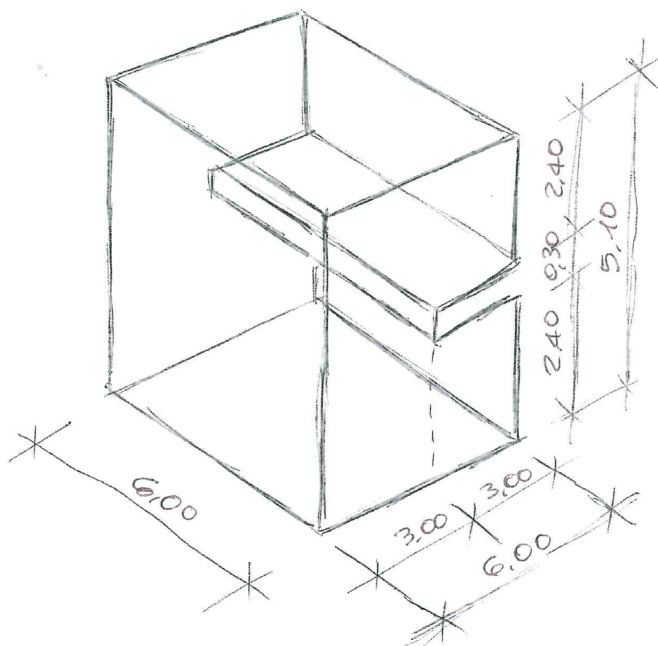
- 20.06.1896 istruzioni ministeriali sull'igiene del suolo e dell'abitato
- 24.08.1934 in vigore il Testo Unico Leggi Sanitarie approvato con RD 1265 del 27/07/1934
- 23.08.1939 in vigore la L. 01.06.1939 n. 1089 tutela delle cose d'interesse artistico o storico (vincolo monumentale)
- 29.10.1939 in vigore la L. 29.06.1939 n. 1497 protezione delle bellezze naturali (vincolo paesaggistico)
- 16.03.1942 approvazione del Codice Civile Italiano
- 31.10.1942 in vigore la L. 17.09.1942 n. 1150 Legge Urbanistica
- 27.08.1961 in vigore l'art. 9 della L. 24.07.1961 n. 729 per le distanze minime di 25 m dalla zona dell'autostrada
- 02.02.1966 approvato con DPR il primo PRG del Comune di Ravenna (c.d. Piano Quaroni")
- 01.09.1967 in vigore la L. 06.08.1967 n. 765 c.d. "legge ponte"
- 28.04.1968 in vigore il D.M. 01.04.1968 n. 1404 sulle distanze minime dalle strade per edificazioni fuori centri abitati
- 19.07.1975 in vigore il D.M. 05.07.1975 di modifica delle istruzioni ministeriali del 1896 per i locali d'abitazione
- 13.02.1977 in vigore la L. 28.01.1977 n. 10 sulle norme per l'edificabilità dei suoli (c.d. "Bucalossi")
- 03.09.1978 in vigore la L. 05.08.1978 n. 457 recante norme per l'edilizia residenziale
- 21.04.1983 adozione del PRG 83
- 17.03.1985 in vigore la L. 28.02.85 n. 47 recante norme per il Condonio edilizio
- 25.06.1985 approvazione del PRG 83
- 02.09.1990 in vigore la L. 07.08.1990 n. 241 in materia di procedimento amministrativo e accesso agli atti
- 01.01.1993 in vigore del D.Lgs. 285/92 Nuovo Codice della Strada
- 21.12.1993 adozione del PRG 93 di variante generale al PRG 83
- 28.12.1994 in vigore il DPR 425/94 che nelle agibilità prescrive anche la conformità al progetto edilizio (ora art. 25 del DPR 380/01)
- 12.07.1996 approvazione del PRG 93 di variante generale al PRG 83
- 11.04.2000 in vigore la L.R. 24/03/2000 n. 20 disciplina generale sulla tutela e uso del territorio (nuova legge urbanistica regionale, introduce nuova strumentazione urbanistica PSC, POC e RUE)
- 01.01.2001 riapertura dei termini del Condonio con l'art. 39 della L. 23.12.94 n. 724
- 07.03.2001 in vigore il DPR 28.12.2000 n. 445 Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa
- 15.03.2001 adozione variante di adeguamento al PRG 93
- 19.03.2002 approvazione variante di adeguamento al PRG 93
- 11.04.2002 in vigore il comma 6 dell'art. 1 della L. 21.12.2001 n. 443 che introduce la superDIA (per NC afferenti piani attuativi dai contenuti planivolumetrici dettagliati oltre che per la RE pesante)
- 01.12.2002 in vigore la L.R. 25.11.2002 n. 31 sulla disciplina generale dell'edilizia
- 17.04.2003 in vigore il Piano Stralcio dei Bacini Romagnoli per il rischio idrogeologico
- 30.06.2003 causa due successive proroghe rispetto al previsto 01.01.2002 entra in vigore il DPR 06.06.2001 n. 380 Testo Unico delle disposizioni in materia edilizia
- 01.07.2003 in vigore il nuovo REC senza requisiti cogenti
- 16.08.2003 in vigore il primo Allegato REC sui Requisiti Cogenti
- 01.05.2004 in vigore il D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio
- 23.10.2004 in vigore la L.R. 23/04 sul nuovo impianto sanzionatorio regionale e sul III condono
- 24.10.2005 in vigore le norme antisismiche per il comune di Ravenna
- 27.12.2004 in vigore L. 308/2004 in modifica/integrazione al Codice Urbani, introduce la compatibilità paesaggistica
- 01.01.2007 riapertura dei termini per il Condonio con l'art. 32 del D.L. 269/03 convertito nella L. 326/03

- 01.07.2008 pannelli solari e fotovoltaici obbligatori nelle N.C. e nelle R.E.
- 03.07.2008 adozione del nuovo RUE
- 15.07.2008 in vigore il nuovo REC
- 01.07.2009 in vigore la L.R. 30.10.2008 n. 19 nuova normativa antisismica regionale
- 02.08.2009 in vigore il nuovo RUE
- 01.01.2010 in vigore il nuovo art. 146 del D.Lgs. 42/04
- 02.05.2010 la M.S. è attività edilizia libera soggetta a CIL
- 07.07.2010 con il D.L. 78/10 convertito nella L. 122/10 entra in vigore la nuova SCIA (che per qualche mese è accettata in alternativa alla DIA)
- 01.08.2010 gli impianti FTV a terra soggetti a procedimento unico Provinciale
- 10.09.2010 (DPR 139/2010) in vigore la procedura semplificata dell'autorizzazione paesaggistica
- 14.05.2011 con il D.L. 70/11 convertito con L. 160/11 la SCIA è anche edilizia (scompare la DIA)
- 01.01.2012 con direttiva DPCM n. 14/11 (in base al D.Lgs. 183/11) la Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio è possibile per ogni certificazione
- 15.03.2012 in vigore la variante al Titolo II del Piano dei Bacini Romagnoli (norme cogenti)
- 13.02.2013 adozione regolamento capanni da pesca e da caccia
- 22.06.2013 in vigore l'art. 30 c.3 del D.L. 69/13 c.d. "del fare" per proroga inizio e fine lavori
- 31.07.2013 in vigore l'art. 55 della L.R. 15/13 sulla proroga di inizio e fine lavori delle pratiche in corso
- 28.09.2013 in vigore la nuova L.R. 30.07.2013 n. 15 sulla semplificazione della disciplina edilizia
- 28.01.2014 in vigore la DAL 279/10 in materia di definizioni uniformi
- 30.01.2014 in vigore la prima variante al RUE
- 14.07.2014 in vigore la variazione dei punti 41, 42 e 44 (distanze) della DAL 279/10
- 19.07.2014 in vigore la deroga al DM 1444/68 per le distanze dai confini (art. 30 L.R. 18.07.2014 n. 17)
- 27.08.2014 in vigore il Regolamento sui capanni da pesca e da caccia
- 13.09.2014 in vigore il D.L. 133/14 c.d. "sblocca Italia" (da oggi solo 60 gg per i PdC)
- 12.11.2014 in vigore la L. 164/14 di conversione del D.L. 133/14
- 05.01.2015 in vigore gli atti di coordinamento regionale emanati nel 2014
- 02/07/2015 in vigore la DGR 699/15 per le linee vita
- 15.07.2015 adozione nuovo PGTU
- 21.07.2015 adozione 2^ variante del RUE
- 29.07.2015 adozione del nuovo POC dell'arenile
- 28.08.2015 in vigore l'art. 3 della L. 07.08.2015 n. 124 sul silenzio assenso tra amministrazioni pubbliche e tra amministrazioni pubbliche e gestori di beni e servizi
- 18.05.2016 in vigore la 2^ variante al RUE
- 01.06.2016 adozione della 2^ variante al Piano Stralcio dei Bacini Romagnoli e della 2^ variante al Piano Stralcio del Bacino del Reno
- 28.07.2016 in vigore il D.Lgs. 127/16 di modifica dell'art. 14 e segg. della L. 241/90 in materia di CdS
- 06.04.2017 in vigore il DPR 31/17 per aut. paesaggistica semplificata e casi esenti da detta autorizzazione
- 01.07.2017 in vigore la L.R. 12/17 (modifica alle LL.RR. 15/13 e 23/04) e la DGR 922/17
- 28.12.2017 in vigore le nuove DTU allegata alla DGR 922/17
- 01.01.2018 in vigore la nuova legge urbanistica regionale L.R. 24/17
- 10.01.2018 in vigore la 3^ variante al RUE ed il REC standardizzato
- 23.04.2018 in vigore il DM 02/03/18 Glossario dell'Edilizia Libera



# FRONTE 1 ( $H_1$ )  
 $\alpha < 45^\circ \implies H_1 = FE + GI$   
 $\alpha > 45^\circ \implies H_1 = GI$

# FRONTE 2 ( $H_2$ )  
 $\alpha < 45^\circ \implies H_2 = \frac{CD + EA}{2}$   
 $\alpha > 45^\circ \implies H_2 = CD$

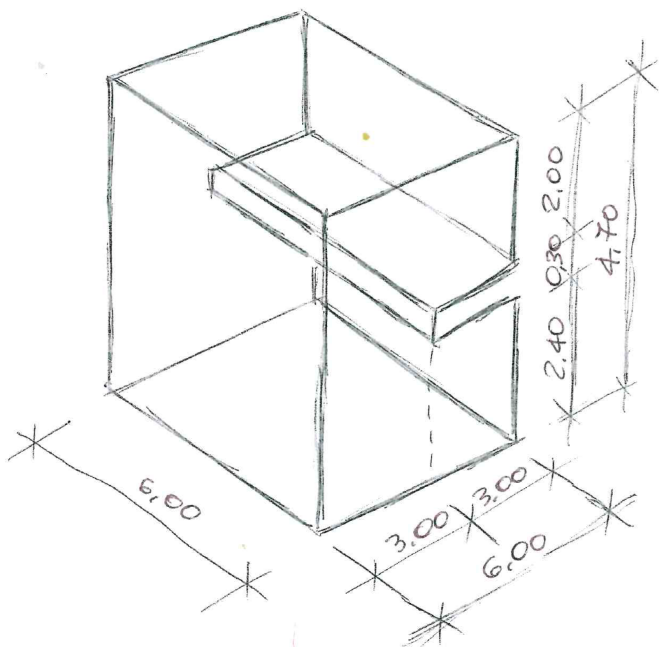


Sup. locale  
 $6,00 \times 6,00 = 36,00$   
 Sup. Soppalco  
 $3,00 \times 6,00 = 18,00$  }  $54,00 \text{ mq}$

Volume locale  
 $2 \times 3,00 \times 6,00 \times 2,40 = 86,40$   
 $3 \times 6,00 \times 5,10 = 91,80$   
mc 178,20

h virtuale  
 $178,20 : 54,00 = \text{mc } 3,30$

### LOCALI CON SOPPALCO (1)

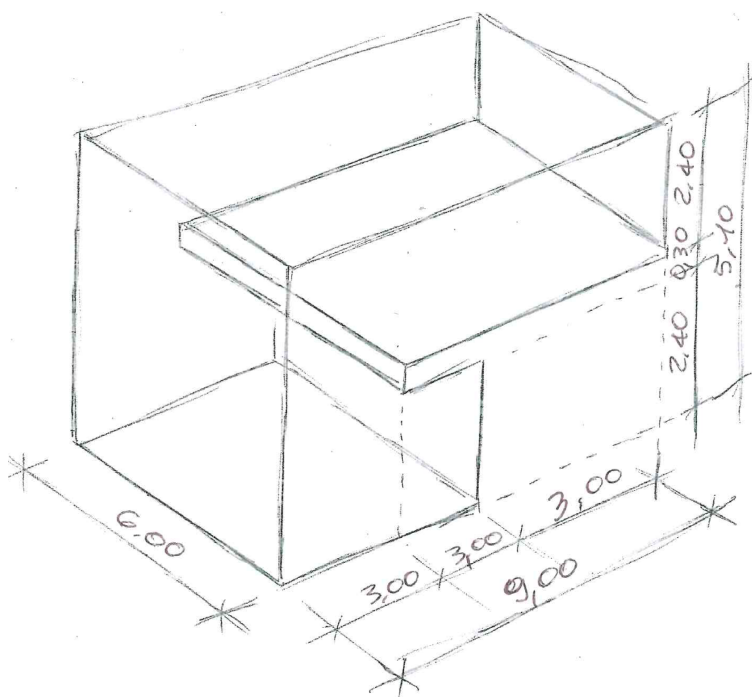


Sup locale  
 come sopra 54 mq

Volume locale  
 $3,00 \times 6,00 \times 2,40 = 43,20$   
 $3,00 \times 6,00 \times 2,00 = 36,00$   
 $3,00 \times 6,00 \times 4,70 = 84,60$   
mc 163,80

~~h~~ h virtuale  
 $163,80 : 54,00 = 3,03 \text{ m}$

ALLEGATO 3

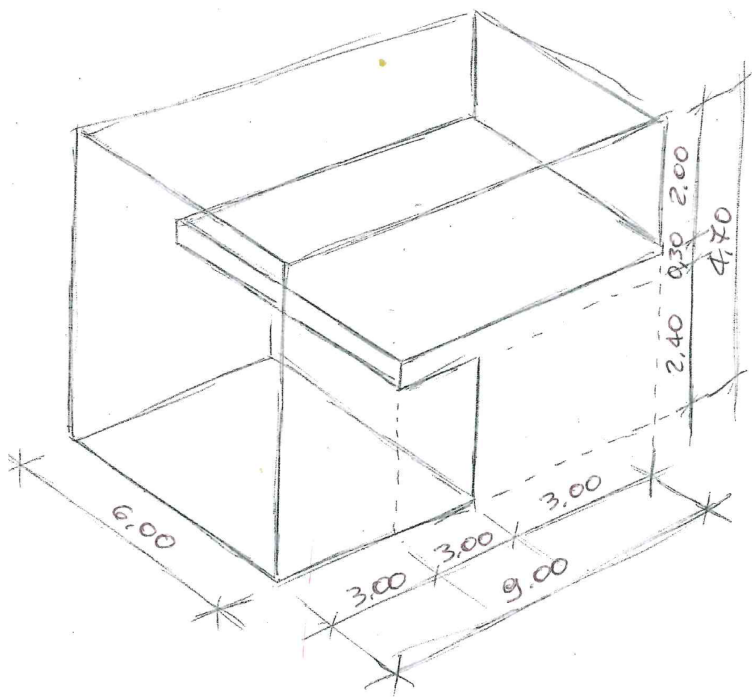


Sup. locale  
 $6,00 \times 6,00 = 36,00$   
 Sup. sopralco  
 $6,00 \times 6,00 = 36,00$   
mq 72,00

Volume locale  
 $6,00 \times 6,00 \times 2,40 = 86,40$   
 $3,00 \times 6,00 \times 2,40 = 43,20$   
 $3,00 \times 6,00 \times 5,10 = 91,80$   
mc 221,40

h virtuale  
 $221,40 : 72,00 = 3,08 \text{ m}$

LOCALI CON SOPPALCO (2)



Sup. locale  
 come sopra 72,00 mq

Volume locale  
 $6,00 \times 6,00 \times 2,00 = 72,00$   
 $6,00 \times 3,00 \times 2,40 = 43,20$   
 $6,00 \times 3,00 \times 4,70 = 84,60$   
mc 199,80

h virtuale  
 $199,80 : 72 = \text{m } 2,78$

