



**COMUNE DI RAVENNA**  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

AREA ECONOMIA E TERRITORIO  
Servizio Sportello Unico per l'Edilizia  
Unità Organizzativa Controllo Edilizio

COMUNE DI RAVENNA
Ravenna, 5 maggio 2012
0049731
06.03

### UNITA' ORGANIZZATIVA CONTROLLO EDILIZIO - ATTIVITA' 2011

Anche quest'anno si riporta il quadro riepilogativo dell'attività svolta nell'anno 2011 da parte del Controllo Edilizio, raffrontata a quella del 2010, unitamente ad un'analisi sulle criticità e su alcuni problemi rilevati dal personale di questa unità, a fronte di un quadro normativo in costante evoluzione.

- Sono state esaminate in sede di "front office" **n. 850** dichiarazioni di fine lavori con presentazione di scheda tecnica descrittiva (che, si ricorda, per i casi previsti dalla L.R. 31/02 tiene luogo della certificazione di conformità edilizia ed agibilità), a fronte di **n. 959 presentate nel 2010**;
- Sono state presentate in sede di front-office e di back office **n. 448** richieste di conformità edilizie ed agibilità (a fronte delle **n. 478 del 2010**), delle quali **n. 83** sono state destinate al controllo (a fronte delle 100 del 2010), mentre le restanti sono state verificate per la procedura del silenzio assenso;
- Sono stati rilasciati **n. 66** certificati di conformità edilizia ed agibilità a fronte degli **80 del 2010**;
- Sono stati effettuati in generale per l'attività dell'ufficio un totale di **n.598** sopralluoghi (a fronte dei **559 del 2010**), controlli per sopralluoghi dovuti ad illeciti edilizi od esposti, a verifiche di decadenze di titoli abilitativi, a verifiche di ottemperanza di ordinanze di sospensioni lavori e/o demolizioni, verifiche per conformità edilizie e dei controlli previsti per Legge Regionale 31/02 su DIA e Permessi di Costruire;
- Sono stati emessi **n. 177** accertamenti di illecito edilizio (rispetto ai **123 del 2010**), a fronte anche di almeno **un centinaio** di segnalazioni - esposti di varia natura e provenienza (**nel 2010 erano 105**), che hanno comportato l'attivazione di altrettante procedure repressive;
- Sono stati inoltre emessi **n.250** atti amministrativi fra ordinanze di sospensione lavori ordinanze di rimessa in pristino, ordinanze di demolizioni d'ufficio, ordinanze di applicazione sanzioni pecuniaria, a fronte dei **220 del 2010**.
- Sono state ricevute in totale **n. 510** pratiche depositate con calcoli e procedura "sismica" a fronte di **n. 677 del 2010**. Quasi tutti i depositi sono stati effettuati contestualmente all'inizio lavori per quanto riguarda i permessi di costruire oppure contestualmente alla presentazione della denuncia inizio attività. **Con l'entrata in vigore a pieno titolo della L.R. 19/08 nel giugno 2010, sono pure in piena attività le procedure per le autorizzazioni (n. 33 per l'edilizia privata e n. 2 per la pubblica ed ulteriori 6 depositi relativi a lavori pubblici);**
- Per quanto riguarda le pratiche di competenza del Controllo, presentate on line al suap, come è noto attivo dall'ottobre scorso, sono state presentate **n. 41** dichiarazioni di fine lavori con presentazione di scheda tecnica descrittiva, **n. 9** comunicazioni di "agibilità" ai sensi dell'art.10 del DPR 160/10, e **n. 11** denunce di inizio lavori. Tutte queste son state verificate dal personale del Controllo.

Fra le varie attività dell'ufficio, preme far presente alcuni aspetti per quanto riguarda le violazioni con rilevanza penale: pur senza indicare, per ovvi motivi, dati e cifre, preme sottolineare l'ottima collaborazione e sinergia dell'attività di controllo del territorio svolta di concerto con il Corpo della Polizia Municipale, sia in ambito di verifiche e sopralluoghi congiunti (che han portato tra l'altro anche ad alcuni sequestri penali / sospensioni lavori amministrative), sia in ambito di scambio di informazioni e di valutazioni spesso effettuate di concerto.

Comunque, alla luce di questa attività di controllo, di front e back - office costantemente in evoluzione, come peraltro tutta la normativa di settore, rispetto alle attività degli anni precedenti, questo ufficio intende fare presente alcune problematiche, ribadire quanto già comunicato in precedenza su determinate situazioni e sottolineare alcuni aspetti e criticità riscontrate dai propri incaricati durante i controlli o l'esame di depositi di inizio lavori, denunce opere sismiche, di opere in c.a. e ferro, richieste di certificazioni di conformità edilizia ecc...

### NORMATIVA SISMICA

In primo luogo si ricorda quanto si ribadisce da anni, in merito al rispetto della normativa antisismica: le "denunce inizio lavori" debbono essere complete, **non possono essere parzializzate, per non incorrere nella casistica di violazioni penali. Si è ritenuto necessario ribadire nuovamente quanto sopra perché, nonostante i reiterati avvisi, ancora purtroppo si rilevano tali violazioni.**

Invece per quanto riguarda le varie casistiche e problematiche degli scorsi anni, sui dubbi interpretativi su quando ricorrere al DEPOSITO DEL PROGETTO ESECUTIVO SISMICO e quando alla AUTORIZZAZIONE SISMICA, su quali siano le OPERE PRIVE DI RILEVANZA AI FINI DELLA PUBBLICA INCOLUMITA', e sulla più volte agognata UNIFORMITA' DELLA MODULISTICA ESTESA A LIVELLO REGIONALE, si ricordano le recenti disposizioni regionali (dgr 687/2011, dgr 1878/2011, dgr 1879/2011, dgr 1126/2011, dgr 1373/2011), che hanno chiarito molti aspetti della normativa.

Nello specifico però questo ufficio tiene a sottolineare un particolare problema che si è posto in relazione alle autorizzazioni sismiche da richiedere in caso di violazioni sismiche: c'è stato qualche dubbio interpretativo sulla necessità o meno dell'autorizzazione specifica in questi casi perché qualcuno interpreta la normativa di cui all'art. 22 c.2 della L.R. 19/08 che si riporta: "..... Fuori dai casi di cui al comma 1, il titolo in sanatoria è subordinato alla realizzazione dei lavori necessari per rendere le opere conformi alla normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della richiesta o della presentazione della sanatoria. A tal fine l'interessato presenta istanza di autorizzazione o deposita il progetto strutturale dell'intervento ai sensi della presente legge. " come se ci fosse la possibilità, in caso di violazioni sismiche, di "depositare" il progetto strutturale a posteriori. Allo stato attuale con la circolare regionale del 6/5/2011 del Dr. Giovanni Santangelo, tra l'altro con specifici riferimenti ad una sentenza della Corte di Cassazione (n.11271 del 24/3/2010), si è ben chiarito **che il mancato deposito configura certamente una violazione della normativa antisismica che fa scattare la necessità dell'autorizzazione sismica ai sensi dell'art. 11 c.2 della L.R. 19/08. Tra l'altro si ricorda che la sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/04, e la relativa autorizzazione sismica estingue solo il reato edilizio, ma non quello relativo alle violazioni sui mancati depositi "strutturali" previste dal DPR 380/01.**

La circolare del Dott. Santangelo ben specifica che il riferimento dell'art. 22 c.2 al "deposito" è una evidente imprecisione del testo originale da correggere in un prossimo intervento legislativo.

Infine preme segnalare, in relazione a questo argomento, la disponibilità unitamente alla competenza e professionalità dimostrata dai colleghi dell'ufficio sismica e percepita anche dagli utenti.

### CONTROLLI PER LA CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA'

In merito ai controlli con sopralluogo per le certificazioni di conformità, si ritiene utile ribadire alcune note e consigli.

“E' necessario, ai fini edilizi urbanistici, che quanto eseguito sia corrispondente al titolo abilitativo anche per le opere che hanno rilevanza “secondaria” rispetto ai parametri principali dei fabbricati che dovranno comunque essere rispettati e controllati. Manufatti - contatori, canne fumarie esterne, manufatti per nuovi impianti esterni, recinzioni interne, ecc... sostanzialmente tutte le opere che possono configurarsi come manutenzione straordinaria, qualora eseguite nell'ambito di un intervento di tipo “superiore”, devono comunque essere evidenziati nei titoli abilitativi (magari nella “variante” finale, per la quale si suggerisce una maggiore attenzione nel rilievo preventivo). In caso di verifiche di conformità edilizie, con “differenze” rispetto al titolo abilitativo abbiamo “testato” quanto proposto lo scorso anno in merito alle opere che possono essere considerate eseguite in assenza della “comunicazione”, nell’ottica delle variazioni introdotte della L. 73/10 che si ricorda, ha modificato l'art. 6 del DPR 380/01 (CIL).

### **COLLAUDI ACUSTICI CON PROVE IN OPERA**

Sta capitando con una certa frequenza che i collaudi acustici con prove in opera, presentati in sede di fine lavori, riportino alcune valutazioni del tecnico competente in acustica, che dichiara LA PROVA IN OPERA DEL RUMORE PRODOTTO DAGLI IMPIANTI DISCONTINUI NON REALIZZATA IN QUANTO IL RUMORE DI FONDO TROPPO ELEVATO PER DISTINGUERE LA RUMOROSITA' DELL'IMPIANTO. Pur senza entrare nel merito delle dichiarazioni del tecnico (che peraltro potrebbero presentare non pochi elementi di perplessità), si è del parere che in sede di presentazione di certificazione di conformità edilizia ed agibilità, il Comune se da un lato non può certo rigettare tale certificazione per una “carezza” parziale di un collaudo acustico, dall'altro non può esimersi dal segnalare il fatto all'atto dell'accettazione o dell'istruttoria in caso di verifica e/o sopralluogo..... Pertanto in tali casi, il tecnico comunale apporrà sull'agibilità la dicitura:

**CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA' PRESENTATA ALLEGANDO IL PRESCRITTO COLLAUDO ACUSTICO A DIMOSTRAZIONE DI OTTEMPERANZA DEL REQUISITO COGENTE 5.1. DEL R.U.E. - FAMIGLIA 5 - GRUPPO A/1 - PROTEZIONE DAL RUMORE - A FIRMA DEL TECNICO COMPETENTE IN MATERIA ACUSTICA CHE DICHIARA PERO' ESPRESSAMENTE QUANTO SEGUE: “PER QUANTO RIGUARDA GLI IMPIANTI TECNOLOGICI NON SI RIESCE AD EFFETTUARE LA MISURAZIONE IN QUANTO IL RUMORE DI FONDO E' SUPERIORE A QUELLO DOVUTO AGLI IMPIANTI STESSI”.**  
**SI RILEVA PERTANTO IL MANCATO COLLAUDO DEL REQUISITO COGENTE 5.1.2**

### **FINE LAVORI DELLE OPERE ESEGUITE CON C.I.A.**

Si ribadisce quanto già comunicato lo scorso anno: la comunicazione di fine lavori non è obbligatoria ma assolutamente consigliata, tenuto conto che la cogenza prevista dalla L.R. 31/02 è solo per gli interventi oggetto di titolo edilizio e tenuto conto che sono comunque cogenti le dichiarazioni di conformità (DM 37/08), e l'accatastamento, se dovuto. Se si opta per la fine lavori, come è già spesso accaduto si potrebbe inserire tutta la documentazione, compresa la dichiarazione della L. 13/89 e DM 236/89 e la STD ed allegare tutto alla pratica del fabbricato... così resta tutto legato anche per il futuro inserimento nel SIT.

### **AUTODENUCE**

Probabilmente a causa della grossa crisi economica che ha interessato in particolare l'attività edilizia, ma anche in relazione alle recenti norme che prevedono più attenzione alle regolarità catastali (e quindi anche edilizie), in caso di compravendite immobiliari, abbiamo riscontrato un notevole aumento delle autodenuce ai sensi dell'art. 34 e 33 del DPR 380/01..... Tali pratiche (è bene ricordarlo), sono in relazione ad abusi edilizi, magari molto vetusti, per i quali è possibile l'applicazione di una sanzione pecuniaria, in alternativa alla rimessa in pristino (CHE E' LA PRIMARIA PROCEDURA PREVISTA DALLA LEGGE!), quando c'è un pregiudizio strutturale

(DA DICHIARARSI DA TECNICO STRUTTURISTA!), o funzionale che di fatto rendono impraticabile tale procedura repressiva.....

A questo proposito questi uffici intendono fare presente alcune problematiche e suggerire proposte e consigli all'attenzione di tecnici e cittadini.....

In primo luogo si ribadisce proprio il concetto poc'anzi espresso: **LA PROCEDURA PRINCIPALE PREVISTA PER LE DIFFORMITA' DAL TITOLO O PER LE RISTRUTTURAZIONI IN ASSENZA DI TITOLO E' ASSOLUTAMENTE LA RIMESSA IN PRISTINO, PER CUI NON BISOGNA DARE PER SCONTATA L'APPLICAZIONE DI SANZIONE PECUNIARIA! Anzi, il consiglio è di valutare attentamente se ricorrono i presupposti per la sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/04!** Il bene in questo caso acquisisce una piena legittimazione ai fini edilizi e quindi sia per la sua commerciabilità ai fini civilistici sia ai fini penali, fiscali..... L'applicazione di sanzione ai sensi del "34" o del "33", non equivale alla sanatoria! Ricordiamo inoltre che, se non è possibile la doppia conformità, la sanatoria è possibile anche con sola conformità al momento della presentazione dell'istanza. La Legge Regionale 23/2004, si ricorda, prevede infatti la cosiddetta "sanatoria giurisprudenziale" in presenza della sola conformità al momento della presentazione dell'istanza, con la precisazione che per l'aspetto sismico la conformità va valutata in base alle norme tecniche vigenti al momento dell'esecuzione delle opere abusive.

Un secondo consiglio è di verificare bene se le opere oggetto della richiesta di "34" SONO STATE EFFETTIVAMENTE ESEGUITE IN DIFFORMITA' DA UN TITOLO RILASCIATO: SE NON E' COSI' LE OPERE ABUSIVE CONCRETIZZANO UN INTERVENTO IN ASSENZA DI P.D.C., CHE PORTA ALLA DEMOLIZIONE ED, IN CASO DI MANCATA OTTEMPERANZA A QUESTA, SPESSO ADDIRITTURA ALL'ACQUISIZIONE DELL'AREA! Ad esempio se un "ampliamento" ad un fabbricato è stato eseguito in difformità da un permesso (e per verificarlo sono assolutamente importanti le indagini da parte del tecnico, come le verifiche con gli storici catastali, la verifica delle foto aeree, le verifiche degli atti di compravendita, ecc. ecc!), sarà possibile mantenerlo se dimostrato il pregiudizio strutturale, ma se l'ampliamento è stato eseguito senza titolo non esistono alternative alla demolizione.

Un altro consiglio, che è più che altro una richiesta da parte dei tecnici dell'U.O., è di attenersi il più possibile a quanto richiesto dalla normativa in ordine alla documentazione e relazione. Quanto sopra in considerazione della particolare complessità di certe situazioni per cui è spesso necessario mettere l'Amministrazione nelle condizioni ottimali per poter fare valutazioni il più possibile concrete e realistiche nell'ottemperanza della normativa. Un esempio per tutti: lo stato "concessionato", cioè precedente l'abuso è necessario che sia un elaborato a sé stante, a firma del professionista abilitato, non la "fotocopia" del titolo abilitativo originale - magari degli anni 60!. E questo per ovvi motivi di certificazione da parte del tecnico, di verifiche istruttorie nonché di rispetto delle odierne norme di Regolamento che ben specificano i contenuti dei grafici delle pratiche edilizie.

Particolare attenzione, nel caso di autodenunce, deve essere prestata alla indicazione di tutti gli abusi..... Quando questo non avviene (e non è infrequente), si concretizza una falsa rappresentazione dello stato dei luoghi ed un falso ideologico a carico del professionista..... E magari per il manufatto abusivo non indicato verrà comunque attivata la procedura demolitoria!

Ricordiamo infine che, nel caso di autodenunce relative ad abusi effettuati dopo il 23 ottobre 2005 che han riguardato opere strutturali, rilevanti per la sicurezza della pubblica incolumità

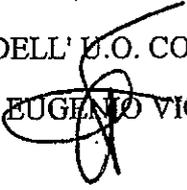
ai sensi della DGR 687/2011 SARA' NECESSARIO MUNIRSI DELL'AUTORIZZAZIONE SISMICA (e questo è assolutamente in linea con quanto sopra indicato in materia di normativa sismica!).

QUANTO SOPRA E' UN SEMPLICE ELENCO DI PROBLEMATICHE E CONSIGLI RITENUTI UTILI A SEGUITO DI UNA DISAMINA DELL'ATTIVITA' 2011 E VIENE OVVIAMENTE SEGNALATO IN UN' OTTICA GENERALE DI COLLABORAZIONE E RECIPROCO SCAMBIO DI INFORMAZIONI FRA UNITA' ORGANIZZATIVA CONTROLLO EDILIZIO, LIBERI PROFESSIONISTI E CITTADINI.

CORDIALI SALUTI.

IL RESPONSABILE DELL' U.O. CONTROLLO EDILIZIO

GEOM. EUGENIO VICHI



IL DIRIGENTE

ARCH. FLAVIO MAGNANI

