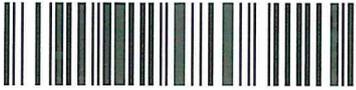




COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Comune di Ravenna
N. 0038867 06/03/2018
Classif: 6.3


AREA ECONOMIA E TERRITORIO
SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
Piazzale C. Farini n° 21 - primo piano
48121 – RAVENNA

Ravenna, 05/03/2018

Agli istruttori tecnici del SUE

Ai Quadri del SUE

Alla Segreteria CQAP

**Al Dirigente del Servizio Progettazione
e Gestione Urbanistica**

e p.c.

al Capo Area

all'assessore ing. Del Conte

Oggetto: nuovo art. 19 bis L.R. 23/04 – prime indicazioni applicative

A seguito della introduzione delle modifiche all'art. 19 bis prima dalla L.R. 12/2017 poi dalla L.R. 24/2017 in vigore dal 1° gennaio 2018, visto il tenore delle rilevanti novità introdotte, si rende necessario nelle more della annunciata circolare regionale stabilire alcuni criteri applicativi, al fine di dare omogenea applicazione alle nuove disposizioni.

A fronte i quanto sopra, sono stati esperiti gli approfondimenti e valutazioni del caso oltre che svolti gli opportuni confronti, interni ed esterni, in esito ai quali sono state individuate alcune linee interpretative e direttive applicative che di seguito si illustrano.

Art. 19 bis co. 1

Trattasi della tolleranza costruttiva ordinaria, come anche prevista dal DPR 380/01, pari al 2% con riferimenti ai parametri edilizio-urbanistici (volume, superficie complessiva, altezza fronti, sagoma, superficie coperta, distacchi tra fabbricati e distacchi dai confini).

Art. 19 bis co. 1 bis



COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

con le modifiche/precisazioni apportate dall'art. 73 della L.R. 24/2017 è stato eliminato il fuorviante inciso "...non comportino il superamento del limite di cui al comma 1.."

pertanto si può intuire che possono essere tollerati anche gli scostamenti in misura superiore al 2% nei seguenti casi:

- qualora NON riguardino i parametri edilizio-urbanistici di cui al comma 1;
- qualora i predetti scostamenti presentino i requisiti di CONFORMITA' alla normativa edilizio-urbanistica, RUE compreso;
- qualora si configurino comunque di "modesta" consistenza. Con ciò si deve intendere scarsa percepibilità nel contesto dell'intervento/opera a cui si riferiscono.

Esempi di casistiche possono essere, oltre all'elencazione **esemplificativa** contenuta nella norma stessa, traslazione di tramezzi e porte interne, scostamenti nelle partizioni interne degli ambienti, nel rispetto dei minimi dimensionali dei locali, R.I. etc. (DM 05/07/75); Inoltre possono verificarsi scostamenti nell'altezza e configurazione delle recinzioni, cancelli, etc sempre nel rispetto della conformità (codice della strada, RUE...)...

Art. 19 bis co. 1 ter

Il tenore della predetta disposizione come anche modificata dalla L.R. 24/2017 sicuramente costituisce l'innovazione che pone maggiori criticità interpretative.

Tale comma costituisce più correttamente una declinazione del principio del legittimo affidamento, più che essere ascrivibile alla fattispecie della tolleranza costruttiva in senso stretto.

La disposizione contempla di fatto due distinte tipologie di situazioni:

1) la prima riguarda difformità parziali da titoli edilizi rilasciati, realizzate nel "passato", che sono state espressamente accertate dal Comune nell'ambito di un procedimento edilizio (anche fuori quindi da casi di ispezione in sede di agibilità) e che non sono mai state contestate e tanto meno ritenute ostative ad un successivo rilascio di agibilità. Sul punto "espressamente accertate" si ritiene che le stesse debbano trovare un riscontro all'interno di un referto da cui si intuisca la consistenza ovvero l'ordine di grandezza delle difformità rilevate ...

2) la seconda riguarda sempre difformità parziali da titoli edilizi legittimamente rilasciati, anch'esse "realizzate nel passato", per i quali sia stato comunque rilasciato il certificato di conformità edilizia e agibilità previa ispezione, quindi previo sopralluogo, con ciò escludendo i casi di silenzio assenso.

- In via preliminare è logico pensare che nella locuzione siano comprese tutte le forme di abitabilità/agibilità comunque rilasciate anche in vigenza del DPR 425/1994 o normative pregresse, comunque prima del DPR 380/01 e della L.R. 31/02, quando l'agibilità è divenuta anche certificazione di conformità edilizia e quindi verifica della piena conformità al progetto edilizio assentito.



COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

- In via prudenziale si reputa opportuno che il termine "difformità parziale" sia da intendersi sotto soglia della variante essenziale (e non in senso più elastico come avviene per il 17 bis): la soglia della variante essenziale si reputa debba essere valutata con i parametri ad oggi vigenti (art. 14 bis L.R. 23/04 come modificato dalla L.R. 12/2017);

- Un altro punto di criticità riguarda il concetto di "realizzate nel passato", concetto molto aleatorio: si evidenzia però sullo specifico punto che, a seguito di colloquio con la Regione, è stata preannunciata l'intenzione di ritenere applicabile lo stesso termine di 18 mesi (dal rilascio di agibilità) come previsto oggi dal vigente art. 21 nonies L. 241/90, dopo le modifiche apportate dalle più recenti riforme. E' sostenibile pertanto attenersi a questo termine dei 18 mesi dal rilascio dell'agibilità stessa. (1)

- Inoltre vanno segnalati i casi di vecchie abitabilità rilasciate pur con referto del vigile edile e relativo timbro "lavori eseguiti NON regolarmente" elevata contravvenzione. L'attestazione "elevata contravvenzione" è stata sempre correttamente equiparata (secondo i vecchi regolamenti edilizi allora vigenti) alle sanzioni da violazione di norme regolamentari e ordinanze comunali etc (art. 7 bis del TU 267/00) riconducibili al paradigma oggi della L. 689/81, come tali non idonee a regolarizzare le opere sotto il profilo edilizio-urbanistico: pur tuttavia oggi, visto il tenore dell'art. 19 bis co 1 ter e tenuto conto che l'agibilità è stata comunque rilasciata e un affidamento del privato si è creato, si reputa comunque coerente con la norma consentire l'applicazione della fattispecie anche nelle predette casistiche.

Applicazione dei commi 1 bis e 1 ter in immobili/aree soggette a vincolo paesaggistico.

Come noto solo in tempi recenti è stata ammessa la tolleranza costruttiva in immobili vincolati (modifiche introdotte dal DPR 31/2017) ma solo con riferimento a quella ordinaria del 2% (art. 19 bis co. 1). Si rammenta che già la Regione nella prima circolare applicativa dell'art. 19 bis, all'alba della sua prima introduzione precisò che la tolleranza non si applicava agli immobili vincolati: diversamente infatti si invaderebbe una competenza primaria ministeriale in tema di disciplina del paesaggio e dei vincoli.

Si ritiene doveroso e legittimo escludere quindi l'applicazione dei commi 1 bis e soprattutto 1 ter in caso di difformità realizzate su immobili già gravati da vincolo paesaggistico prima della esecuzione delle opere stesse, salvo naturalmente la acquisizione dell'accertamento di compatibilità paesaggistica (art. 167 D.Lgs. 42/04). oppure previa acquisizione di autorizzazione paesaggistica in sanatoria (art. 70 L.R. 24/2017) per opere ante 2006.

Permane un dubbio per le difformità realizzate prima dell'imposizione del vincolo e con conseguente agibilità rilasciata sempre in epoca antecedente allo stesso. In via prudenziale e sempre nelle more della preannunciata circolare regionale si ritiene opportuno escludere anche queste casistiche dall'applicazione dei commi succitati, tranne i casi in cui per le predette difformità (come previsto all'art. 17 co 4 bis della L.R. 23/04) possa essere acquisita l'autorizzazione c.d. ex post, sussistendone i presupposti, oppure previa acquisizione di autorizzazione paesaggistica in sanatoria (art. 70 L.R. 24/2017) per opere ante 2006, come sopra precisato.



COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Applicazione dei commi 1 bis e 1 ter in immobili soggetti a vincolo urbanistico.

Si ritiene che il divieto di applicazione dei commi 1bis e 1ter per gli immobili soggetti a vincolo paesaggistico, come sopra precisato, non debba coinvolgere gli immobili soggetti a solo vincolo urbanistico ai sensi del RUE, in quanto "vincolo" previsto da uno strumento urbanistico comunale: come tale l'applicazione della specifica "tolleranza" di cui all'art. 19 bis commi 1bis e 1ter non espone al rischio di invadere altre sfere di tutela e competenza.

"Legittimazione" delle casistiche di tolleranza commi 1 bis e 1 ter quando disgiunte da nuova pratica edilizia o nuova SCCEA di agibilità.

Pur ipotizzando che le nuove disposizioni, in particolare il comma 1 ter, in alcuni casi possano anche contemplare casistiche di una certa "consistenza", ad oggi NON si ritiene opportuno e tanto meno necessario accettare il deposito di una "pratica" ad hoc e attivare una procedura tipizzata con creazione di apposito iter.

Si rileva infatti che il tenore letterale della norma (comma 1 quater) appare chiaro: è prevista la dichiarazione e rappresentazione in apposita modulistica delle opere riconducibili alla tolleranza ex art. 19 bis solo qualora le stesse siano associate a istanze, comunicazioni, segnalazioni, con ciò escludendosi presentazioni a sé stanti (2).

Si invitano gli Uffici interessati a procedere in coerenza con quanto sopra indicato.

IL DIRIGENTE DEL SUE

Arch. Flavio Magnani

NOTE

- (1) Si tiene a precisare sul punto che in via prudenziale in prima battuta si era ritenuto opportuno fare riferimento ad un arco temporale di 10 anni. E ciò in coerenza con il ns. istituto della "prescrizione opere minori" ma soprattutto perchè tale termine era stato considerato dalla precedente elaborazione giurisprudenziale come quel "ragionevole" lasso temporale, unitamente alla sussistenza del pubblico interesse, da considerare ai fini dell'esercizio del potere di annullamento dei titoli edilizi in autotutela (ora art. 21 nonies L.241/90), al fine quindi di valutare il peso dell'affidamento del privato.
- (2) La definizione di una procedura ad hoc con creazione di apposito iter ipoteticamente assimilabile a quanto previsto per la "prescrizione opere minori" ai sensi dell'art. XII.1.4 del RUE, con allegata la necessaria documentazione probante la riconducibilità delle difformità segnalate all'applicazione dell'art. 19 bis comma 1 ter, avrebbe comportato un aggravio per gli Uffici a fronte di un deposito e un successivo controllo, ancorchè a campione, di fatto per legge non dovuto. Ancorchè caldeggiata da più parti, la asserita finalità di dare maggiore "supporto" alle certificazioni dei tecnici rilevatori, maggiori garanzie ai privati e notai in sede di atti di trasferimento degli immobili interessati, finirebbe per imbastardire ruoli e responsabilità. La norma, riconoscendo la legittima esistenza delle opere configurabili quali tolleranze, lascia la attestazione sulla riconducibilità delle opere "difformi" alla fattispecie della tolleranza art. 19 bis co. 1, 1 bis e 1 ter, alla responsabilità del tecnico accertatore, il quale a seguito del rilievo e delle verifiche sui precedenti edilizi dell'immobile interessato, dovrà dare contezza delle predette "difformità" all'interno della relazione da redigere ai fini della stipula degli atti di compravendita.