



COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

SERVIZIO GESTIONE, CONTROLLO EDILIZIO E SPORTELLLO UNICO
DELL'EDILIZIA - ATTIVITA' DELL'ANNO 2005 SUL CONTROLLO DEL
TERRITORIO - ANALISI DI ALCUNE PROBLEMATICHE RILEVATE E QUALCHE
CONSIGLIO IN MERITO A LIBERI PROFESSIONISTI - ASSOCIAZIONI DI
CATEGORIA E CITTADINI

Dopo tre anni dall'entrata in vigore della Legge regionale 31/02, oltre due anni e mezzo dall'entrata in vigore di Testo Unico DPR 380/01, Regolamento Edilizio del Comune di Ravenna e delle nuove normative relative a requisiti prestazionali, procedure di fine lavori, conformità edilizie e controlli dei titoli abilitativi, nonché a pochi mesi dall'entrata in vigore della nuova normativa sismica (DM 14/9/05) e relativa nuova classificazione sismica del Comune di Ravenna in zona di terza categoria, si comunica l'attività svolta nell'anno 2005 relativa al controllo edilizio del territorio.

- Sono state esaminate in sede di “front office” n. **932** dichiarazioni di fine lavori con presentazione di scheda tecnica descrittiva (che per i casi in questione, tiene luogo della certificazioni conformità edilizia ed agibilità);
- Sono state esaminate in sede di front office e di back office n. **711** richieste di conformità edilizie ed agibilità delle quali n. 156 sono state oggetto di controllo (71 a seguito di campionamento e 85 per “necessità di sopralluogo per l'attività”), mentre le restanti sono state verificate per la procedura del silenzio assenso;
- Sono stati rilasciati n. **100** certificati di conformità edilizia ed agibilità ;
- Sono stati effettuati i controlli di almeno il 20% dei permessi di costruire e del 30% delle D.I.A. previsti dalla Legge Regionale per un totale di circa **1091** pratiche controllate con sopralluogo;
- Sono stati emessi durante il 2005, n. **308** accertamenti di illecito edilizio che hanno comportato l'attivazione di altrettante procedure repressive;
- Sono stati inoltre emessi un totale di **83** atti amministrativi fra ordinanze di sospensione lavori, sanzioni e provvedimenti repressivi;
- Sono state ricevute in totale n. **394** pratiche depositate ai sensi della L. 1086/71 per opere in cemento armato e ferro, parte delle quali (46), effettuate dopo il 23/10/05, pertanto con calcoli e procedura “sismica” ex L. 64/74. Inoltre dal luglio 2005 (data di predisposizione da parte di questo Comune di modulistica e procedura per il deposito di progetti esecutivi di opere eseguite con criteri “antisismici”), al 23 ottobre 2005, sono state presentate n. **14** pratiche “sismiche” per decisione e volontà dei singoli titolari dei titoli abilitativi (ricordo infatti che sino al 23/10 era in vigore il regime “transitorio” per cui non vi era l’obbligo di progettare “sismicamente”).Infine, dal 23 ottobre sono state presentate n. **80** pratiche ai sensi della L. 64/74 (delle quali, come sopra relazionato, 46 anche con il deposito di cui alla L. 1086/71), allegate a D.I.A. oppure ad inizi lavori relativi a permessi di costruire.

Alla luce di questa attività certamente diversificata quantitativamente e qualitativamente rispetto a quanto eseguito dal “reparto vigilanza edilizia” negli anni precedenti, si vogliono ribadire e sottolineare alcuni aspetti e criticità riscontrate dai propri incaricati durante i controlli o l'esamina di depositi di inizio lavori, denunce opere in c.a. e ferro, richieste di certificazioni di conformità edilizia ecc...

1. **INIZIO LAVORI** In merito al procedimento di inizio lavori, con la nuova procedura (compreso anche la documentazione di regolarità contributiva prevista dalla cosiddetta “Legge Biagi”, che a



COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

seguito delle disposizioni vigenti **a partire dal 1 marzo 2006 conserva validità di tre mesi**), si confermano le valutazioni più volte espresse dagli uffici: le “denunce inizio lavori” debbono essere complete, **non possono essere parzializzate**, sia per l'evidente aggravio del procedimento in caso di “più inizi lavori” (esempio prima la sola demolizione o addirittura ...il solo scavo!, e poi la costruzione), sia per potere ottenere un effettivo e reale controllo del territorio. Si rammenta a questo proposito la necessità del DEPOSITO DEL PROGETTO ESECUTIVO SISMICO con le modalità la modulistica e la procedura già comunicata e visionabile nel sito del Comune di Ravenna (www.comune.ra.it “sportello unico per l'edilizia - speciale antisismica”): in caso di più fabbricati inseriti nello stesso permesso di costruire, il progetto sismico **dovrà essere completo per tutti i fabbricati**.

2. IMPIANTO DI CANTIERE E' opportuno ricordare che, in caso di necessità di esecuzione del solo impianto, recinzione e viabilità di cantiere, **senza la esecuzione di opere** (per necessità “pubblicitarie” o gestionali, in caso ad esempio di cantieri particolarmente complessi o vasti), è previsto dal REC la comunicazione di impianto di cantiere in attesa della denuncia vera e propria (art. 181 c.1)!

3. CONTROLLI PER LA CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA' In merito ai controlli per le certificazioni di conformità, si ricorda che i controlli relativi al completamento lavori che avvenivano in precedenza per il rilascio di un provvedimento di tipo “sanitario”, l'abitabilità - agibilità (ai sensi del Testo Unico delle Legge Sanitarie R.D. 1265/1934), ora devono certificare anche la “conformità edilizia”, oltre al rispetto delle norme sanitarie, di sicurezza e di benessere ambientale.

E' pertanto necessario, ai fini edilizi urbanistici, che quanto eseguito sia corrispondente al titolo abilitativo anche per le opere che hanno rilevanza diciamo “secondaria” rispetto ai parametri principali dei fabbricati che dovranno comunque essere rispettati e controllati. Manufatti - contatori, canne fumarie esterne, manufatti per nuovi impianti esterni, controsoffitti , 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): si ricorda a tal proposito quanto previsto dal Regolamento Edilizio in merito agli elaborati di progetto ed ai loro contenuti (art. 159) . Si rammenta inoltre che è da quest'anno operativa la convenzione con l'AUSL per il controllo del rispetto dei requisiti cogenti per le pratiche presentate dal luglio 2003, come molti avranno avuto l'opportunità di verificare, in sede di sopralluoghi per le conformità edilizie ed agibilità. **Quanto sopra si segnala ovviamente perché, nonostante in questi ultimi anni si sia cercato di focalizzare l'attenzione dei liberi professionisti sui nuovi parametri e su una più precisa ed attenta “sensibilità edilizia - urbanistica”, troppo spesso si rende necessario il ricorso all'accertamento di conformità dell'art. 17 L.R. 23/04 (la previgente “sanatoria artt. 10 e 13 L.47/85”!): dai dati soprascritti risulta infatti che a fronte di 156 controlli per la richiesta di conformità solo 100 sono risultati “immediatamente” regolari tali da permettere il rilascio del certificato !!!**

4. CONFORMITA' EDILIZIA PARZIALE In merito alle procedure da ottemperare a fine lavori in caso di interventi **solo in parte completati**, proprio perché Testo Unico e Legge Regionale hanno modificato il significato e la portata della vecchia “certificazione di abitabilità/agibilità” che ora è “certificazione di conformità edilizia ed agibilità”, si rammenta quanto già comunicato l'anno scorso.

La conformità edilizia ed agibilità finalmente ha eliminato i dubbi sulla valenza e sulle finalità di



COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

tale certificazione: conformità edilizia ed urbanistica, normativa su standard e verde, sicurezza, igiene e normative prestazionali dovranno essere ottemperate e certificate a garanzia dell'edificio e/o dell'opera eseguita. Va da sé quindi che in via generale non è più possibile "l'abitabilità parziale": nel caso di interventi minori, con agibilità assentita sulla scheda tecnica descrittiva (che si ottiene immediatamente alla presentazione dell'istanza, se contenente la documentazione completa ed esaustiva) è evidente anche per la semplicità della procedura della **DIA** e relativa fine lavori, che questa **non può essere parziale**.

Altro discorso si può fare per interventi complessi che richiedono la certificazione: **in questo caso la parzialità potrà essere concessa previa valutazione dell'ufficio delle dimostrazioni di completamento delle parti comuni e degli standard urbanistici, della effettiva separazione e messa in sicurezza della parte completata rispetto a quella in corso, della realizzazione, corretta esecuzione e certificazione delle opere oggetto di Certificato Prevenzione Incendi, di norme di sicurezza, igiene ed altre eventuali prescrizioni particolari nonché della integrale ottemperanza alle norme di abbattimento delle barriere architettoniche**. A grandi linee si evidenzia come in un condominio la conformità parziale sia praticamente impossibile, mentre per "villette a schiera", qualora dimostrato quanto sopra, potrebbe essere rilasciata la certificazione parziale.

5. CONFORMITA' EDILIZIA "PROVVISORIA"

Si ricorda che, a seguito della L.R. 27/04 in vigore dal 1/1/2005 è stata approvata, tra le altre modifiche a varie Leggi Regionali, la modifica all'art. 22 della L.R. 31/02.

Tale modifica consiste nell'inserimento del comma 7 bis dopo il comma 7 dell'art. 22, che si riporta integralmente: "7 bis Fatto salvo quanto previsto nei commi precedenti, il soggetto interessato, deposita la domanda di cui al comma 1 ed **in attesa del sopralluogo, può presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia una dichiarazione redatta da un professionista abilitato, corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti con la quale si attesta che sono state rispettate le norme vigenti in materia edilizia. Lo sportello unico rilascia all'interessato ricevuta dell'avvenuta presentazione della dichiarazione del professionista, che costituisce certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità**, salvo quanto dovesse emergere dal controllo di cui al comma 4 e quanto previsto dal comma 7 del presente articolo".

E' ovvio che l'intenzione del legislatore è "coprire" l'arco temporale dei 90 giorni, prima del rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità ovvero della formazione del silenzio assenso con una certificazione provvisoria che permetta l'utilizzo delle opere in tale periodo.

Tale certificazione non solo elimina i dubbi sul significato delle sanzioni ex art. 221 TU, LL.SS. n.1265/34, ora art. 21 c.5 della L.R. 31/02 ma è valida ai fini del rilascio di autorizzazioni "parallele", quali quella sanitaria di "somministrazione di alimenti e bevande" che risulta, ad oggi, rilasciabile solo dopo il rilascio della certificazione di conformità edilizia ed agibilità. Alla luce di quanto sopra, questo Comune si è attivato nel marzo dell'anno scorso ed è ora possibile l'utilizzo dei fabbricati, tramite la compilazione e presentazione dell'apposito modulo che, una volta sottoscritto, costituirà certificazione provvisoria di conformità edilizia e agibilità. La procedura e la modulistica sono scaricabili al sito del Comune (www.comune.ra.it) poi cliccare sotto "IL COMUNE - modulistica on line" poi cliccare "casa - edilizia" poi cliccare "modulo certificato di conformità provvisoria e nota tecnica".

6. NUOVA NORMATIVA SISMICA

In merito alla nuova normativa sismica si rimanda al sito ed al link sopracitati, significando che trattasi di materia nuova per tutti noi che eravamo, sino alla data del 23 ottobre 2005, per così dire in "un'isola felice"! Ovviamente a livello procedurale si sono presentati (e si presenteranno!) una serie di casi di difficile interpretazione: a questo proposito è auspicabile che ci sia una



COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

collaborazione “propositiva” fra tecnici ed amministrazione per valutare ed insieme risolvere situazioni di dubbio interpretativo con il massimo buon senso e nel rispetto totale della normativa.

Non si nasconde infatti che alcuni “punti” su interpretazioni normative devono ancora essere ben definiti: soprattutto perché la specifica normativa tecnica a volte si “intreccia” con la norma di carattere più “urbanistico”.

Ed altro grosso problema è la certificazione di conformità (art. 17 L.R. 23/04) che prevede la doppia conformità dell’intervento (quindi anche all’atto della presentazione della richiesta!): va da sé che se il fabbricato non è sismico o non è adeguabile e l’intervento non possa essere considerato di “miglioramento”, la sanatoria non è applicabile.

Si sottolinea, inoltre, che a livello procedurale le pratiche sismiche per i fabbricati in muratura senza gli adempimenti previsti dalla L. 1086/71, dovranno essere completati con la “fine lavori” di tipo strutturale e “asseverazione di conformità” **da presentare facoltativamente alla fine lavori strutturale o alla richiesta di conformità edilizia ed agibilità.**

Inoltre, ad eccezione dell’intervento di “miglioramento, (per il quale è sufficiente l’asseverazione) per tutti gli altri interventi è richiesto il “collaudo” ai sensi del D.M. 20/11/87.

Si segnala in ogni caso che, dopo il periodo transitorio di 18 mesi, il D.M.14/9/05 prevede sempre e comunque un “collaudo”!

Va da sé che la presentazione della “fine lavori strutturale” e dell’attestazione di conformità sono in realtà elementi per potere dichiarare “conclusa” a livello procedurale la competenza del D.L. strutturale: **in quest’ottica la procedura e relativa modulistica prevista dal Comune di Ravenna concorre a meglio definire, anche temporalmente, la responsabilità del Direttore dei Lavori strutturale!**

7. PRATICHE STRUTTURALI EX 1086/71

In primo luogo si ricorda che le procedure previste per i fabbricati in muratura sono da adempiersi in toto anche per i fabbricati oggetto della procedura ex “1086/71” e da integrarsi ovviamente con il “deposito strutturale”, la “nomina collaudatore” e relativa “accettazione del collaudatore” da effettuarsi congiuntamente alla pratica sismica, ed, al termine lavori, la “Relazione a struttura ultimata” unitamente alla “fine lavori strutturale” e dalla asseverazione di conformità del D.L. e dal “collaudo” strutturale del collaudatore.

A tale proposito si ricorda l’obbligo del rispetto del termine dei 60 giorni dal completamento della struttura per depositare la "relazione a struttura ultimata" da parte del Direttore dei Lavori strutturale e dei successivi 60 giorni nei quali depositare il collaudo da parte del collaudatore.

E’ importante rammentare che disattendere quanto previsto dalle norme della L.1086/71 e dalle corrispondenti norme del TU DPR 380/01 comporta l’applicazione delle norme penali (artt. 71, 72, 73, 74, 75, 76 del DPR 380/01).

Si evidenzia quanto sopra poiché nonostante le varie comunicazioni e newsletter degli anni scorsi pare purtroppo che questa normativa non sia ancora ben recepita (o perlomeno, recepita un poco superficialmente), visto che anche nell’anno scorso si è dovuto provvedere ad effettuare alcune segnalazioni (anche se in numero minore di quelle del 2004!), alla Polizia Municipale per la informativa di reato alla locale Procura della Repubblica.

8. SANZIONI PENALI PER VIOLAZIONI DI NORME SISMICHE

Si rammenta infine che, da punto di vista penale, oltre alle sanzioni previste per la L. 1086/71 già “conosciute” ed applicate dal “Controllo Edilizio” come sopra relazionato, ora verranno sanzionati tutti quei “comportamenti” in contrasto con le norme antisismiche: i reati di questo tipo sono a



COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

carattere “permanente”! Ricordo anche che, nei casi estremi, in caso di mancato “adeguamento”, è prevista la “sospensione lavori” che, al contrario di quella “urbanistica”, produce i suoi effetti sino alla pronuncia dell’Autorità Giudiziaria!! (e non per 45 giorni come l’altra sospensione, di tipo “urbanistico”!!) vedi normativa ex L. 64/74 ora D.P.R. 380/01 - articolo 95 e seguenti!

RAVENNA, 21 APRILE 2006

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
ARCH. FLAVIO MAGNANI