



COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Ravenna, 26/5/09

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Servizio Sportello Unico per l'Edilizia

U.O. CONTROLLO EDILIZIO

ATTIVITA' 2008 DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA CONTROLLO EDILIZIO

Come è ormai consuetudine di questo ufficio, dall'entrata in vigore delle nuove normative urbanistico - edilizie (testo unico, leggi regionali sul governo del territorio, sismicità dei suoli...), si presenta un quadro riepilogativo dell'attività svolta **nell'anno 2008** da parte del Controllo Edilizio, unitamente ad un'analisi sulle criticità ed i problemi rilevati.

- Sono state esaminate in sede di "front office" n. **1017** dichiarazioni di fine lavori con presentazione di scheda tecnica descrittiva (che per i casi previsti dalla L.R. 31/02, tiene luogo della certificazioni conformità edilizia ed agibilità);

- Sono state presentate in sede di front-office e di back office n. **602** richieste di conformità edilizie ed agibilità delle quali n. 85 sono state destinate al controllo (**61** a seguito di campionamento e 24 per "necessità di sopralluogo per l'attività"), mentre le restanti sono state verificate per la procedura del silenzio assenso;

- Sono stati rilasciati n. 119 certificati di conformità edilizia ed agibilità (parte dei quali relativa ovviamente a pratiche dell'anno precedente);

- Sono stati effettuati in generale per l'attività dell'ufficio (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), un totale di 580 controlli. La quota di tali controlli relativa a quanto previsto per Legge Regionale 31/02, è stata per l'anno 2008, di circa 255 pratiche controllate con sopralluogo: purtroppo questa quantità non raggiunge le percentuali previste dalla Legge Regionale a causa di carenze di organico e di altre priorità per diversi tipi di controllo del territorio;

- Sono stati emessi durante il 2008, (a fronte anche di almeno n. **112** segnalazioni - esposti di varia natura e provenienza), n. **129** accertamenti di illecito edilizio che hanno comportato l'attivazione di altrettante procedure repressive;

- Sono stati inoltre emessi un totale di **166** atti amministrativi fra ordinanze di sospensione lavori (6), ordinanze di rimessa in pristino (24), ordinanze di demolizioni d'ufficio (14), ordinanze di applicazione sanzioni pecuniaria (122), che raggiungono l'importo di circa €360.000;

- Sono state ricevute in totale n. **879** pratiche depositate con calcoli e procedura "sismica" ex L. 64/74, mentre sono **535** i depositi ai sensi della L. 1086/71 per opere in cemento armato e ferro. 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.

Alla luce di questa attività di controllo e di front - office certamente più complessa ed evoluta, come peraltro tutta la normativa di settore, rispetto alle attività degli anni precedenti, questo ufficio intende ribadire quanto già comunicato in precedenza e sottolineare alcuni aspetti e criticità

riscontrate dai propri incaricati durante i controlli o l'esamina di depositi di inizio lavori, denunce opere sismiche, di opere in c.a. e ferro, richieste di certificazioni di conformità edilizia ecc...

1. **INIZIO LAVORI** In merito al procedimento di inizio lavori, si confermano le valutazioni più volte espresse dagli uffici: le “denunce inizio lavori” debbono essere complete, **non possono essere parzializzate**.

Anche in merito alla 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”), si ricorda che in caso di più fabbricati inseriti nello stesso permesso di costruire, il progetto sismico **dovrà essere completo per tutti i fabbricati**.

Per opportuna conoscenza si segnala che non ottemperare questa regola non è solo una semplice trasgressione amministrativa per violazione di regolamento o legge regionale ma comporta una denuncia penale ai sensi del DPR 380/01.

Anche sulle varianti essenziali e sui completamenti sarà necessario produrre sempre la documentazione di inizio lavori con tutti gli allegati previsti (ovviamente senza aggiornare la regolarità contributiva prevista dalla cosiddetta “legge Biagi”, se l’impresa è sempre la stessa e sta operando nel cantiere).

2. **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.

Si continuano a rilevare una serie di piccole difformità, sostanzialmente riconducibili ad opere minori, che però inficiano la conformità dell’opera. In primo luogo per ottenere un “prodotto” edilizio quanto più regolare possibile a beneficio dell’utente (anche ai fini civilistici), poi anche per un fatto di serietà professionale nonché per un evidente snellimento dell’iter della procedura per la certificazione (e delle eventuali successive autorizzazioni annonarie, sanitarie, ecc. ecc. ...), si riporta quanto indicato nella news letter degli anni precedenti:

“E' 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, 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.”

C’è comunque da segnalare che, alla luce delle nuove disposizioni di legge ed agli indirizzi dell’ufficio comunicati gli anni scorsi, questo ufficio ha verificato nel 2008 un sostanziale miglioramento delle “conformità” dichiarate in relazione agli immobili oggetto di sopralluogo rispetto agli anni precedenti.... Le eventuali “sanatorie” presentate successivamente ai controlli sono in gran parte per opere “minori”, spesso effettivamente secondarie rispetto all’intervento principale e presentate molto spesso al solo scopo di ottenere una quanto più perfetta corrispondenza del bene eseguito con quanto indicato nel titolo abilitativo, per evitare anche possibili contenziosi civilistici. A parere del sottoscritto una nota positiva è che, indipendentemente dall’inevitabile onerosità delle sanatorie presentate ai sensi dell’art. 17 della L. R. 23/04, la “regolarizzazione” di tali opere non è, in generale, vista come “un’onta”, una “macchia” sulla professionalità dei tecnici (come si è sentito

dire da qualcuno nei tempi addietro), ma un validissimo strumento per ovviare e rimediare a qualche dimenticanza o errore (sempre possibile soprattutto nell'evoluzione e complessità normativa di oggi), o anche a qualche "intemperanza" del committente...

QUANTO SOPRA 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 della U. O.

Geom. Eugenio Vichi