

Chiarimenti normativi / indicazioni operative agli uffici tecnici del SUE

“VADEMECUM” OPERATIVO (N. 5) aggiornato al dicembre 2022

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, sono altresì riportate alcune tematiche già oggetto di precedenti note di indirizzo applicativo, diramate dal Dirigente del SUE agli Uffici interessati.

Resta fermo che quanto contenuto nel presente documento fa salve nuove disposizioni normative che siano in contrasto con le indicazioni operative ivi sancite.

N.B.

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

2) questa versione sostituisce integralmente le precedenti

Indice

ABUSI EDILIZI.....	3
ABUSI MINORI E SANZIONAMENTO SEMPLIFICATO.....	3
REGOLARIZZAZIONE ABUSI CON SANZIONE - COMPUTO SANZIONE AI FINI DELLA L. 392/78.....	5
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ (art. 17 L.R. 23/04 e s.m.i.) e CILA a sanatoria.....	9
ALTEZZE.....	10
ANTIBAGNO.....	11
ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (AEL).....	11
AUTORIMESSE E POSTI AUTO.....	12
BOLLI NELLE PRATICHE STRUTTURALI.....	12
CARICO URBANISTICO (INCREMENTO).....	12
COIBENTAZIONI ESTERNE.....	13
COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA).....	13
CONGUAGLIO SUL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	14
DESTINAZIONE D'USO.....	14
DIRITTI DI SEGRETERIA.....	15
DISTANZE.....	15
EDIFICI ESISTENTI (c.2 art. VIII.6.2 e c.3 art VIII.6.5) e aumento di SC interna.....	16
EDIFICI EX ERSA (art. VI.3.2).....	16
EDIFICI NEGLI INSEDIAMENTI LINEARI (art. VI.3.4).....	16
EDIFICI IN CONTRASTO.....	16

EDIFICIO UNIFAMILIARE.....	17
ELEMENTI DI ARREDO DELLE AREE PERTINENZIALI (art. XI.1.12).....	17
INGRESSIONE MARINA.....	18
INTERVENTI EDILIZI – MO/MS/RRC/RE/NC.....	18
MANUTENZIONE ORDINARIA (MO).....	19
MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS).....	22
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE).....	23
INTERVENTI MINORI PRIVI DI RILEVANZA AI FINI DEL DPR 31/2017 - Allegato A.....	23
INTERVENTI EDILIZI E TITOLI ABILITATIVI CORRELATI: NUOVI REGIMI AMMINISTRATIVI A SEGUITO DELLE MODIFICHE DEL DL 76/2020 CONV. IN LEGGE 120/2020.....	24
LAVORI IN ECONOMIA DIRETTA.....	25
LINEE VITA.....	25
LOGGE E BALCONI.....	26
ONERI CONCESSORI (zone di applicazione).....	26
PAVIMENTAZIONI.....	26
PERGOLATI, PERGOTENDE E STRUTTURE DI OMBREGGIO.....	26
PERTINENZE.....	27
PROGETTI UNITARI E DISTANZE DAI CONFINI (art. II.1.2 c.6 RUE).....	28
PROSPETTI (modifica dei).....	28
RECINZIONI.....	29
SILI (o Silos) e SERBATOI.....	30
SCALE E PORTE.....	30
TAMPONAMENTI DEI SOTTOSCALA ESTERNI.....	31
SUPERFICI.....	32
SOPPALCHI.....	33
STATO LEGITTIMO DI UN IMMOBILE e LEGITTIMO AFFIDAMENTO.....	37
STATO LEGITTIMO DI UN EDIFICIO/MANUFATTO AI FINI DI QUANTO PREVISTO DALL'ART. I.1.4 (MODALITÀ APPLICATIVE).....	38
TAMPONAMENTI di spazi aperti ma coperti.....	39
TITOLI ABILITATIVI- documenti allegati.....	40
TITOLI ABILITATIVI - inefficacia e improcedibilità.....	41
TOLLERANZA COSTRUTTIVA (art. 19 bis L.R. 23/2004 e s.m.i.).....	41
VARIANTI.....	45
VOLUMI TECNICI.....	46
APPENDICE.....	47

ABUSI EDILIZI

ABUSI MINORI E SANZIONAMENTO SEMPLIFICATO

Trattasi di una procedura semplificata che dal 13 gennaio 2021 ha sostituito la precedente "prescrizione opere minori" di cui all'art. XII.1.4 del RUE, per effetto dell'entrata in vigore della nuova L.R. 14/2020 artt. 23 e 24 che hanno modificato gli artt. 16 e 16 bis della L.R. 23/2004, e che prevede il versamento della somma fissata nella misura minima di legge pari ad Euro 516,00 (per effetto della L.R. 5/2021 artt. 9 e 10, in vigore dal 4 giugno 2021) all'atto del deposito della pratica (oltre ai 100 Euro di diritti di segreteria).

Sono soggette alla suddetta modalità di regolarizzazione semplificata le medesime fattispecie di opere e interventi già contemplati dal vigente art. XII.1.4 del RUE, (inclusi anche quelli in difformità da DIA/SCIA/CILA purché non riferite a interventi di RE o Restauro), eseguiti da oltre 10 anni e che NON comportino modifiche di sagoma e/o alterazione dei prospetti, incrementi di volume o di Superficie Complessiva, né aumento di unità immobiliari e né mutamento di destinazione d'uso, ivi compresi quelli urbanisticamente non rilevanti.

Più precisamente rientrano i seguenti interventi:

- a) **opere di manutenzione straordinaria conformi alle normative edilizio-urbanistiche** (conformità da valutarsi con riferimento a quelle vigenti al momento della presentazione della pratica, oppure vigenti al momento della realizzazione delle opere ove più favorevoli), **oltre che alle varie norme di settore interessate dall'intervento (nel caso in cui le opere siano state realizzate dopo l'entrata in vigore delle stesse).**
Inoltre le opere devono essere **prive di rilevanza strutturale**: come si è avuto modo di precisare in precedenza, ciò significa che qualora eseguite dopo il 23/10/2005, dovrà essere asseverata la loro non rilevanza strutturale oppure la loro qualificazione di opere "IPRIP1" (prive di rilevanza ai fini della pubblica incolumità) ai sensi della vigente DGR 2272/2016 e smi. Non sarà possibile quindi ammettere a procedura semplificata opere che necessitano di preventiva autorizzazione sismica a sanatoria. Qualora eseguite prima del 23/10/2005 e aventi rilevanza strutturale, dovrà essere asseverato il rispetto della normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della loro realizzazione.
- b) **Demolizioni integrali di manufatti o porzioni di essi comunque autonome** ovvero prive di implicazioni strutturali con la porzione residua.
- c) **Recinzioni, anche non conformi – in assenza o difformità da titolo** (previo parere degli Enti/Uffici preposti ove necessario e da allegare all'atto del deposito della pratica).
- d) **Pavimentazioni difformi** purché realizzate prima del 3 luglio 2008 - se non rispettose del vigente indice di permeabilità come previsto dal RUE - oppure prima del 17 aprile 2003 se non rispettose delle prescrizioni previste nei Piani di tutela per il rischio idrogeologico.
- e) **Applicazione di cappotto** realizzato precedentemente il 25 giugno 2009.

Precisazioni sull'applicazione della sanzione prevista dagli artt.16 co. 4 bis e 16 bis co. 4bis L.R. 23/2004

Per tutte le casistiche NON riconducibili alle ipotesi del sanzionamento semplificato di cui sopra, e contemplate nelle previsioni regionali di cui agli artt. 16 co. 4 bis e 16 bis co. 4 bis, dovrà essere presentata istanza di Autodenuncia Illeciti Edilizi con allegate le asseverazioni e le documentazioni atte a dimostrare la sussistenza dei requisiti richiesti dalla nuova norma regionale, al fine di ottenere l'irrogazione della sanzione minima di Euro 516 (anziché 1.000,00), nel caso in cui la Commissione Provinciale dichiari nella sua perizia di stima una assenza di incremento di valore venale delle opere eseguite.

Precisazioni sul computo della sanzione forfetaria

Qualora vi siano casi di pratiche di "sanzionamento semplificato" che contemplino diverse tipologie di opere minori dichiarate eseguite in tempi diversi, si è posta la necessità di chiarire se la sanzione deve essere unica ed omnicomprensiva (516,00 Euro) oppure una sanzione per ogni tipologia di opera rappresentata.

In primo luogo si evidenzia che le opere in argomento devono essere tutte "sotto soglia" ovvero riconducibili agli interventi già prima oggetto di possibile "prescrizione opere minori" ai sensi dell'art. XII.1.4 del RUE. Ad esempio, non devono essere, unitariamente intese, riconducibili ad un intervento di RE. Si cita ad esempio la realizzazione di un tramezzo interno all'abitazione, una recinzione difforme ed una demolizione parziale di un corpo esterno. In sintesi 3 opere scollegate fra loro e comunque tutte "sotto soglia".

In questa precisa fase temporale - dove la procedura di "sanzionamento semplificato" a 516 Euro rappresenta un "traghettamento" rispetto alla previgente "prescrizione", non più ammissibile a fronte delle modifiche normative introdotte dalla L.R. 14/2020 (e nelle more di una diversa disciplina della fattispecie) - si è ritenuto dunque di poter applicare una sola sanzione cumulativa di Euro 516,00. Quanto sopra non risponde solo ad una esigenza di "semplificazione procedimentale", ma appare anche coerente con il principio della unitarietà delle opere, complessivamente eseguite - e riconducibili sostanzialmente ad una medesima tipologia - ai fini del trattamento sanzionatorio, tenuto altresì conto che fino al 12 gennaio 2021 vigeva la fattispecie della "prescrizione opere minori", come sopra precisato.

Aspetti procedurali nel sanzionamento semplificato

Non sono possibili integrazioni o sostituzioni di grafici riguardanti rilievi dello stato di fatto afferenti pratiche 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 contemplare ulteriori opere in precedenza non inserite per errore dovrà presentare una nuova pratica di "Sanzionamento Semplificato" ripagando i diritti di segreteria.

E' possibile nell'ambito di "Sanzionamenti Semplificati" associati 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 del sanzionamento semplificato stesso.

Sanzionamento semplificato afferente opere su immobili soggetti a vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/04 parte III) o vincolo monumentale (previgente legge 1089/39) o vincolo urbanistico (art. 10 co. 2 L.R. 23/04)

- 1) E' sempre possibile depositare la pratica di sanzionamento semplificato, come sopra descritta, anche per opere realizzate in zona di vincolo paesaggistico (parte III del D.Lgs. 42/04), previa acquisizione dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi di legge, come già previsto nella vecchia norma di RUE art. XII.1.4. o comunque previa regolarizzazione della "violazione paesaggistica" nei modi di legge.
- 2) La procedura del "sanzionamento semplificato", come per la previgente "prescrizione", si conferma che NON trova applicazione per opere eseguite su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 parte II (previgente legge 1089/1939) anche qualora in possesso di un parere favorevole da parte della Soprintendenza.
- 3) Si ritiene altresì confermata la procedura precedentemente in essere per la previgente "prescrizione" anche allorché le opere interessino un immobile soggetto a 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 reputa pertanto coerente con lo spirito di salvaguardia di tali immobili, ammettere il "sanzionamento semplificato" anche in tali ipotesi sempre previo ottenimento, con autonomo procedimento, di parere della CQAP che andrà poi allegato ai documenti facenti parte della pratica 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 "sanzionamento semplificato" per opere minori.

Controlli sulla comunicazione di sanzionamento semplificato

Oltre al controllo in sede di ingresso della pratica al fine di verificare il corretto versamento delle somme dovute (Euro 516,00 oltre ai diritti di segreteria) e fermo restando il controllo a campione, confermato nella misura del 10%, si precisa che tale verifica dovrà limitarsi alla pratica presentata ovvero valutare se la consistenza delle opere dichiarate è riconducibile al campo di applicazione del sanzionamento semplificato, come sopra precisato, senza necessità di esaminare accuratamente tutti i precedenti edilizi dell'immobile interessato, salvo casi particolari e di dubbia verifica.

I sanzionamenti semplificati associati a titoli edilizi (PdC/SCIA/CILA) saranno soggetti al controllo di merito in sede di istruttoria del PdC o SCIA/CILA stesse.

Sempre in tema di verifica a campione, poiché nella circolare regionale succitata del 2018 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, si conferma la precedente prassi ovvero: allorché i documenti correlati alla pratica di sanzionamento semplificato 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 sono invece tutte riconducibili alla fattispecie di cui all'art. 19-bis

co 1-ter - e quindi non riconducibili alla fattispecie della ex prescrizione (ora sanzionamento semplificato) – sarà inviata agli interessati la lettera di inefficacia.

Sanzionamento Semplificato per opere minori all'interno di un titolo edilizio

E' possibile presentare, all'interno della pratica di titolo edilizio (PdC e SCIA e CILA), anche la comunicazione di "sanzionamento semplificato per opere minori"

Ferma restando la possibilità di presentare le due pratiche separatamente sarà però necessario avvertire gli interessati che in caso di presentazione all'interno di una pratica per titolo edilizio, l'eventuale diniego o diffida del titolo stesso comporterà anche la inefficacia del "sanzionamento semplificato" inserito nella pratica edilizia principale: in quest'ultimo caso la predetta comunicazione dovrà essere correttamente ripresentata.

Le CILA con sanzionamento semplificato 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 al "sanzionamento semplificato", dovrà inserire all'interno della richiesta di "conformazione" quali chiarimenti e/o integrazioni sono dovuti 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.

REGOLARIZZAZIONE ABUSI CON SANZIONE - COMPUTO SANZIONE AI FINI DELLA L. 392/78

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

Si ritiene opportuno richiedere al tecnico di parte una perizia (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. Ai fini sanzionatori la valutazione sulla configurazione della variante essenziale sarà effettuata per le pratiche (autodenunce o illeciti) afferenti opere eseguite dopo la introduzione del concetto di variante essenziale (L. 47/85 e L.R. 46/88). Va da sé che quanto sopra osservato vale anche per le istanze di applicazione di sanzione ai sensi dell'art. 33 co. 2 del DPR 380/01 e per gli equipollenti artt. 14 e 15 della L.R. 23/04: obbligo quindi di allegare sempre la perizia che sarà trasmessa all'Ufficio Sismica in caso di varianti essenziali.

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.

E' 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.

CASO SPECIFICO: Vani di servizio (garage o altri servizi) che mutano le loro caratteristiche (ad 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 e smi, 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 servizi sono invece inglobati funzionalmente nell'edificio abitativo (ad esempio al piano terra 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 e 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.

Si precisa preliminarmente che la finalità sostanziale della norma sanzionatoria (DPR 380/01 e L.R. 23/04) mira alla individuazione dell'obiettivo 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. Valutata anche l'opportunità 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 punti 18, 19, 20 e 21 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 perchè 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 effetto delle predette opere, ad oggi altezza superiore/uguale al m 1,80, come da DTU punto 20) 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. 392/78 (25% per servizi 100% per vani abitativi, etc) oltre ovviamente ai coefficienti correttivi del costo. Si precisa che 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. 392/78 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 m 1,70, prevedendo un "abbattimento" del 30% per altezze inferiori a m 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 m 2,40) e come tali servizi: il computo pertanto sarà al 25%.

- c) 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.
- d) 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 m 2,40 per vani principali ma superiore a m 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.

Criteri di computo secondo i valori OMI per abusi eseguiti dopo l'entrata in vigore della L.R. 15/2013 e smi

Si reputa di utilizzare i criteri già in uso dalla Commissione Provinciale, che fa riferimento al DPR 138/1998. Nel caso in cui non sia possibile ancorarsi ai predetti criteri, la pratica sarà inviata comunque alla Commissione Provinciale per la perizia di stima.

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. 392/78, 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 e smi sul recupero dei sottotetti (h media m 2,40 per vani principali e m 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 L. 392/78 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, configurandosi inoltre un intervento di RE ai sensi della legge sul recupero di sottotetti: la trasformazione abusiva di tali superfici determinerà ovviamente un nuovo illecito.

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

Calcolo delle superfici delle scale

Ai fini della Legge 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 punto 19, 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 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. 392/78) - utilizzando nel caso di specie come coefficiente di conversione l'altezza media dei vani sottostanti (e ciò 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 m 2,70 passa a m 2,80 oppure da m 2,10 a m 2,30).

Le monetizzazioni dei posti auto nelle autodenunce

Negli ultimi tempi è divenuta sempre più attenzionata, anche nella trattazione di istanze di regolarizzazione con sanzione pecuniaria, la tematica del rispetto delle norme di settore o comunque in generale il rispetto ove possibile di quelle disposizioni poste a tutela di interessi sovraordinati quali sicurezza idraulica, requisiti igienico-sanitari, indice di permeabilità, sicurezza della viabilità, standard di parcheggi, etc. Proprio a tale ultimo riguardo, nei casi di difformità che comportano la sottrazione di standard di Pk (es. trasformazione del garage in cantina/servizio ed altre fattispecie similari) viene prescritto il reperimento del posto auto esterno. Qualora questo non sia possibile per oggettivi impedimenti dovuti allo specifico stato dei luoghi (ovvero dove non è possibile il ripristino dello stato legittimo ex ante), si ritiene opportuno applicare quanto previsto dal vigente RUE NTA art. III.3.2 co. 5 lett. b), chiedendo la monetizzazione del posto o dei posti sottratti, in coerenza con le vigenti modalità di computo.

Aspetti procedurali afferenti le istanze/autodenunce o comunicazioni di “sanzionamento semplificato”

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 “sanzionamento semplificato” per 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”, comunque NON riconducibili all'Allegato A del DPR 31/2017, (es. 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 di 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 autodenuce/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. 392/78, ritenendo obsoleta e non più adeguata rispetto alla situazione urbanistica attuale la tavola del 1984 (connessa alla L. 392/78), 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.

Vedi anche la tabella esemplificativa

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ (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)	
NC e RE	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)

Modalità di presentazione delle sanatorie in caso di pluralità di uu.ii. e computo delle oblazioni/sanzioni

Qualora si tratti di diffomità, che coinvolgono più uu.ii., riducibili ad un unico titolo edilizio afferente un fabbricato costituito da più unità (che si traducono quindi in una mancata variante al titolo originario) si può computare un'oblazione unica qualora la pratica di sanatoria sia presentata da tutti gli attuali proprietari.

In caso di sanatoria afferente un'unica u.i. e che contempla opere eseguite in periodi temporali diversi (es. intervento di ristrutturazione e successivamente opere di MS), si reputa opportuno seguire il medesimo criterio già utilizzato nel computo della sanzione paesaggistica (cfr. Regolamento vigente approvato con delibera di CC P.G. 2494 del 07/01/2019, art. 5) secondo il quale le opere andranno valutate in base al principio dell'unitarietà dell'intervento complessivamente considerato e qualora si tratti di interventi ricadenti in categorie diverse (es. NC, RE, MS..) dovrà essere applicata la sanzione prevista per l'intervento edilizio di maggior rilevanza.

Campo di applicazione della difformità ai fini dell'istanza di sanatoria atipica ex art. 17 bis L.R. 23/04

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 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% e 20% per il volume, 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).

A tal riguardo, in caso ad es. di corpi pertinenziali afferenti l'immobile principale oggetto di titolo ante 1977 per i quali può essere oggettivamente provata la difformità in corso d'opera, si ritiene applicabile la procedura di cui all'art. 17 bis anche qualora il volume del manufatto superi la soglia del 20%.

ALTEZZE

Altezza utile dei vani: è quella indicata al punto 37 delle DTU di cui all'allegato II della DGR 922/17 di cui si riporta uno stralcio:

“Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti...”

La predetta definizione ha richiesto alcune precisazioni applicative: si è così ritenuto che 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, anche alla luce di alcune frequenti casistiche riscontrate.

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

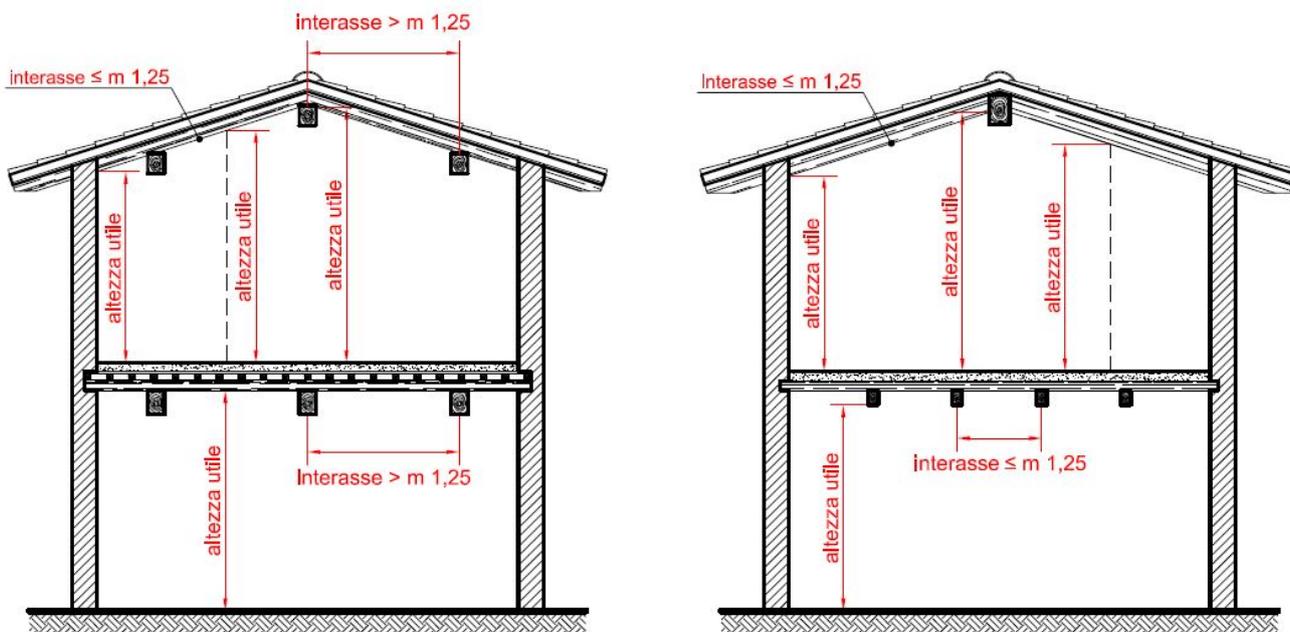
In sintesi dunque ne consegue che anche oggi, in presenza delle predette condizioni, nei vani sottotetto o anche in altri vani, tali travi non possono essere considerate elementi puntuali emergenti e pertanto l'altezza si deve prendere all'intradosso delle suddette travi talché la loro rimozione, al netto delle possibili implicazioni di natura strutturale, comporta un aumento della Sc.

Quanto sopra trova applicazione anche in caso di presenza di più ordini costituenti il solaio: si deduce pertanto che qualora il primo ordine di travi abbia un interasse maggiore di m 1,25, l'altezza andrà presa all'ordine successivo qualora questo risulti composto da elementi aventi a loro volta un interasse inferiore/uguale a m 1,25.

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 e si utilizza nei casi in cui non è possibile calcolare in altro modo l'altezza media.

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; 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.

Nel caso sia presente una bucatina nel solaio, ai fini della verifica dei requisiti minimi igienico-sanitari per quanto concerne il parametro altezza, occorre che la bucatina stessa costituisca almeno il 30% della superficie della stanza sottostante e con una profondità minima di m 1,30.



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 RE e, come tale può essere attuato con SCIA.

L'abbaino può concorrere alla determinazione dell'altezza del fronte;

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 RE

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

Fatto salvo il D.M. 5.7.1975, 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.

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 Agriturismi 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).

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (AEL)

Gli interventi ammessi sono definiti dall'art. 7 della L.R. 15/13 e smi ma può interessare anche modifiche interne, riconducibili ovviamente alla MO, 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 e smi.

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.

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.

Posti auto/garage in centro storico

Visto quanto previsto dall'art. VIII.2.2 co. 8 che: "... *ammette eccezionalmente nuovi passi carrai...*", ne consegue che è da ritenersi vietato il cambio di utilizzo di garage privati posti a servizio di immobili residenziali e non, o la eliminazione di posti auto all'aperto già inseriti all'interno delle aree cortilizie.

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.

BOLLI NELLE PRATICHE STRUTTURALI

Al fine di fornire chiarimenti in tema di corretto assolvimento dell'imposta di bollo sulle pratiche strutturali telematiche, in considerazione anche di quanto sancito con la legge 147/2013 (in tema di misure "pro digitalizzazione"), la quale sancisce l'unicità del bollo, a prescindere dalla dimensione del documento, tenuto altresì conto della specificità e natura stessa del documento digitale, si precisa che necessita una sola marca da bollo da 16 Euro per le seguenti pratiche:

- denuncia art. 65 DPR 380/01 (ex legge 1086/71) mod A14/D8
- attestazione di rispondenza
- RSU (relazione a struttura ultimata)
- certificato di collaudo

Per quanto riguarda invece l'autorizzazione sismica, trattandosi di un atto che viene "rilasciato", necessitano 2 bolli: uno per la richiesta e uno per l'autorizzazione.

CARICO URBANISTICO (INCREMENTO)

Gli aspetti da valutare ai fini dell'aumento di C.U. (ai sensi dell'art. 28 L.R. 15/2013 e smi) sono:

- tabelle oneri, riferito alla NC, (quando cioè la destinazione d'uso da attuare comporta un onere maggiore)
- dotazioni/standard pubblici
- dotazioni Pk pertinenziali privati
- incremento delle superfici utili

Si precisa inoltre che la sussistenza dell'aumento del CU va valutata sempre in linea di principio in base ai suddetti parametri, a prescindere dalla circostanza che nel caso specifico da esaminare tutti gli standard siano comunque da ritenersi già soddisfatti in origine (si veda per es. centro storico).

COIBENTAZIONI ESTERNE

Nelle zone di pregio del centro storico con presenza di fabbricati aventi elementi architettonici di particolare interesse quali rivestimenti, marcapiani, cornici, capitelli, volute, lesene e paraste che costituiscono la quinta edificata lungo la strada (con o senza marciapiede) ed euritmia architettonica, aventi lo stesso allineamento, non è ammessa la coibentazione esterna di singole pareti in quanto la sporgenza che si determina comporta la disomogeneizzazione della quinta stessa ed interrompe l'unitarietà creata dal fronte unico della quinta, sussistendo peraltro l'obbligo di mantenere, per i singoli prospetti, i suddetti elementi architettonici.

Non è parimenti ammessa la coibentazione esterna anche su edifici singoli i quali, pur non formando un allineamento con altri edifici, presentino comunque i suddetti elementi architettonici di particolare interesse.

In assenza delle suddette condizioni, in ogni caso saranno valutate le singole situazioni.

Regime delle distanze nelle coibentazioni

La distanza minima di 3,00 metri tra fabbricati previsti dal C.C. è sempre inderogabile, anche con riferimento alla realizzazione di interventi di coibentazione esterna. Il cappotto, pertanto, anche su uno solo dei due fabbricati distanti meno di m 3,00, potrà essere realizzato soltanto previa stipula di uno specifico atto di reciproco assenso tramite scrittura privata registrata **e trascritta**.

La suddetta indicazione fa salvo quanto previsto dalla normativa speciale di cui al D.L. 77/2021 conv. in legge 108/2021 in tema di superbonus 110%, in tema di deroghe (cfr. art. 119 co. 3).

Qualora l'intervento di coibentazione esterna occupi aree di proprietà comunale (nei soli casi ammessi) occorre preventivamente acquisire la necessaria concessione per occupazione di suolo pubblico da parte del competente Servizio Patrimonio. La stessa a sua volta è rilasciata previo parere favorevole dei servizi coinvolti e successivamente dovrà essere inoltrato apposito titolo edilizio abilitativo.

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)

Controllo sulle CILA

Viene effettuato a campione secondo la percentuale del 10% sulla base della relativa Determina Dirigenziale.

La stessa modalità di controllo a campione si applica anche per CILA afferenti interventi finalizzati alla fruizione del Superbonus 110 %, salvo ovviamente casi particolari.

CILA gratuite/onerose

La CILA con aumento di superficie calpestabile (non per effetto del semplice passaggio da SA a SU) è onerosa e paga i soli oneri di urbanizzazione U1 o U2 (ovvero gli oneri della RE con aumento di CU). Ad esempio, si cita la realizzazione di un soppalco soggetto a CILA, che costituisca aumento di Sc, configurandosi come MS con aumento di superficie calpestabile.

Può rientrare nella CILA come MS, anche con opere minimali, il cambio di utilizzo da garage a vano abitativo come intervento a sé stante (ovvero qualora non sia associato ad un insieme sistematico di opere, cioè RE).

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 od omessa comunicazione è prevista nella vigente normativa (art. 16 bis L.R. 23/2004 e s.m.i.) 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

Le fine lavori CILA (ex art. 7 comma 13 L.R. 15/13 e s.m.i.) 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 vigente.

Fine lavori CILA “tardiva” con variante finale

In ordine alla possibilità di accettare comunicazioni di fine lavori CILA presentate dopo il triennio di validità e che contengono anche una variante finale, si è valutato quanto segue.

Posto che risulta che la prassi ad oggi sia stata quella di accettarle, purché il ritardo fosse contenuto entro limiti “ragionevoli”, si pongono all'attenzione le seguenti considerazioni:

- la CILA non è formalmente un titolo edilizio (anche se il suo contenitore con le ultime modifiche normative si è ampliato), tanto che la norma regionale non consente la presentazione di varianti se non in sede di deposito della fine lavori, così come non è prevista una sua “prorogabilità” (se alla scadenza dei 3 anni i lavori non sono ultimati, dovrà essere presentata una nuova CILA);
- l'art. 26 della Legge 15/2013 e smi prevede una sanzione pecuniaria solo in relazione alla fattispecie del deposito tardivo di SCEA di agibilità rispetto alla scadenza del titolo abilitativo (PdC o SCIA); **NON è prevista alcuna sanzione per tardiva presentazione di fine lavori CILA;**

Pur dando atto che la CILA ha una validità triennale ma che la stessa non è un titolo in senso stretto e che in linea di massima la variante ad una CILA non può assumere una consistenza di particolare impatto edilizio urbanistico, appare anche contrario ad un principio di proporzionalità assoggettare a sanatoria la variante di fine lavori, fermo restando ovviamente che la data di ultimazione deve essere attestata entro il triennio di validità.

Le motivazioni si devono ricercare più correttamente nella natura stessa della CILA e nella sua disciplina normativa, specie quella regionale.

Valutando comunque di adottare un principio “compensativo” rispetto ad un presidio sugli aspetti della conformità delle varianti tardivamente presentate ed evitare che eccessive lungaggini nel deposito della fine lavori, rispetto al triennio di validità della CILA stessa, possano interagire negativamente su eventuali nuove disposizioni di strumenti urbanistici medio tempore sopravvenute, si può ipotizzare di fissare quel termine “ragionevole”, di cui in premessa, in 12 mesi. Tale termine, come noto, è stato attualmente assunto dal Legislatore nell'impianto normativo (cfr. art. 21 nonies legge 241/90 e smi) per delineare quel ragionevole lasso temporale atto a configurare un affidamento del privato sui titoli presentati/rilasciati.

Decorso tale termine si può ipotizzare dunque di richiedere la presentazione di una sanatoria.

CONGUAGLIO SUL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Visti il comma 5 dell'art. 19 ed il comma 5 dell'art. 22 della L.R. 15/2013 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 dell'intervento edilizio corrispondente alle opere ancora da eseguire.

DESTINAZIONE D'USO

Possibilità di cambiare destinazione d'utilizzo in base ai requisiti igienico-sanitari

Nei cambi di destinazione d'uso in via generale devono essere sempre verificati i requisiti igienico-sanitari vigenti (sup. minima, altezza, RI, RA, etc...) al momento del cambio di destinazione d'uso stesso: pertanto, un locale con una determinata destinazione d'uso legittimata a suo tempo non può cambiare la destinazione qualora quest'ultima non sia conforme alla normativa vigente.

In centro storico, visto l'art. VIII.2.2 co.8 del RUE, nel caso di cambio d'uso senza opere di locali ad oggi legittimamente autorizzati a destinazione diversa della residenza, si precisa che la dicitura: *“..sono considerati abitabili tutti i locali esistenti e già destinati a SU residenziale alla data di adozione del RUE..”*, è da intendersi che per usufruire delle deroghe in tema di altezza, è sufficiente che i locali oggetto di cambio d'uso, prima dell'adozione del RUE (03/07/08), abbiano avuto una legittima destinazione residenziale. Pertanto, risulta fattibile il cambio di destinazione d'uso a residenziale qualora sia dimostrato che prima dell'attuale destinazione, diversa dalla residenza, gli stessi fossero adibiti legittimamente a residenza.

Se un locale ha un'altezza superiore a m 1,80 (anche interrato ma accessibile), ma comunque inferiore a m 2,40 di altezza è possibile sanarlo come cantina conteggiandolo 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, e comunque non inferiore a m 1,50, e senza alcun tipo di serramento intermedio.

Il medesimo criterio può essere utilizzato anche per valutare altre casistiche al fine di individuare la unicità o meno dei vani interessati dai relativi interventi edilizi (e ciò per valutare la conformità dei requisiti del D.M. stesso).

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 deve tener presente che nel primo vanno comprese tutte le attività che superano complessivamente i 200 mq e comunque quelle indicate ai punti 3, 4, 5, dell'Allegato 5 della Delibera n. 147/2019 sul contributo di costruzione 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 e NON

- A) 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.), per edifici colonici già con funzione abitativa (edifici comprensivi di loro pertinenze - limitatamente a manufatti con volumetria inferiore al 20% dell'edificio principale abitativo - classabili in garage C6 o affini), detta sanzione, oggi pari ad Euro 500,00, verrà applicata quando la comunicazione di cambio d'uso viene presentata decorsi più di 12 mesi dalla data di nuovo accatastamento all'urbano.
- B) Si rammenta invece che il cambio d'uso di fabbricati di servizio colonici (D10), a seguito della perdita dei requisiti di ruralità che comporta il loro passaggio a magazzini/depositi (es. C2), deve essere attuato con CILA e qualora la stessa sia a "sanatoria", è soggetta alla sanzione ordinaria di Euro 1.000 (CILA a 1.000 Euro che ovviamente può essere comprensiva anche di una pluralità di fabbricati ex D10). In tali ipotesi qualora, unitamente a quanto sopra, vi sia necessità di comunicare anche la perdita dei requisiti di ruralità del fabbricato abitativo (vedi punto A), è possibile inserire tale comunicazione e relativi allegati all'interno della medesima pratica di CILA, con versamento, qualora siano tardive, della sanzione unica di Euro 1.000.

DIRITTI DI SEGRETERIA

Nel caso di concomitanza di pratiche edilizie diverse (come esempio, non esaustivo: SCIA + Autorizzazione Paesaggistica) dovrà essere versata la somma derivante dai diversi diritti di segreteria afferenti ogni intervento inserito nella stessa pratica.

Altre casistiche nelle pratiche miste:

- qualora una pratica di sanzionamento semplificato sia abbinata ad istanza di Autodenuncia, il diritto da versare sarà quello di maggior importo.
- qualora lo stesso sanzionamento semplificato sia abbinato a titoli edilizi (PDC /SCIA/CILA) dovranno essere pagati entrambi i diritti.

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 fatte salve le deroghe e quanto previsto dall'art. II.1.2 del RUE NTA.

Per pareti entrambe cieche si farà riferimento all'art. II.1.2 comma 3 del RUE NTA.

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

Deroghe alle distanze negli interventi di demolizione e ricostruzione (art. 2 bis DPR 380/2001 modificato - art. 10 ter L.R. 15/2013 modificata)

La deroga è consentita solo nella Ristrutturazione Ricostruttiva con modifica di sagoma e anche con premialità volumetriche importanti (vedi quanto previsto dal Capo III.5 del RUE) con le specifiche sotto riportate: la ricostruzione è consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, e sempre che la configurazione del lotto NON consenta l'adeguamento.

A tale ultimo riguardo, visti i pareri della Regione del marzo 2021 e sentiti altri Comuni, qualora in sede di istruttoria sorgano dubbi in ordine alla possibilità di conformare il sedime, sarà chiesta la conformazione e a quel punto sarà il tecnico progettista ad asseverare la impossibilità di adeguarsi al regime delle distanze.

E' esclusa la deroga negli interventi di RE conservativa con premialità volumetriche.

E' ammessa la distanza preesistente o comunque migliorativa anche se non conforme (esempio: fabbricato a 3 m dal confine, si può andare a 4 – con un distacco di m 7 tra fabbricati, si può andare a 8)

In assenza di espresse indicazioni ed in via "prudenziale", gli incrementi volumetrici sono assentibili solo in addizione verticale. Le premialità che si vogliono realizzare in ampliamento orizzontale devono rispettare il regime ordinario delle distanze. In ogni caso nella collocazione del sedime del nuovo edificio NON possono essere peggiorati i distacchi preesistenti rispetto agli altri confini di proprietà.

Anche la sola modifica di sagoma a parità di volume che propone un allargamento in senso orizzontale del sedime dell'edificio, rispetto all'esistente, è ammissibile solo se la parte di sedime in eccedenza rispetta il vigente regime delle distanze (5,00 e 10,00 m).

EDIFICI ESISTENTI (c.2 art. VIII.6.2 e c.3 art VIII.6.5) e aumento di SC interna

Per quanto riguarda la possibilità di incrementare la SC, per edifici esistenti al 03.07.2008 si devono intendere quegli edifici che a quella data erano completati al grezzo: quanto sopra trova riscontro nel parere espresso in data 07/07/2014 con P.G. 254717/2014 dalla Regione E/R che richiama la circolare nazionale del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3356/25 del 30/07/1985 punto 3.4 riferita al condono edilizio del 1985.

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) oppure in caso di realizzazione di modesti terrazzi in "asola". 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 possibile applicare quanto previsto dal 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 RUE)

Si riporta il comma 3 dell'art. citato:

CO. 3 *Per gli immobili regolarizzati di fatto con provvedimenti di tipo sanzionatorio in alternativa al ripristino, ai sensi delle vigenti normative, qualora presentino aspetti di non conformità agli strumenti urbanistici vigenti, saranno ammissibili, ove coerenti con lo strumento urbanistico, interventi eccedenti la RE leggera e di tipo conservativo solo qualora non si traducano in un ulteriore aggravio della pregressa violazione e/o difformità eseguita.*

A seguito dell'introduzione, con la L.R. 14/2020, del comma 01 dell'art 21 della L.R. 23/2004 che in calce per comodità si riporta (*), gli edifici gravati da difformità o altri abusi regolarizzati di fatto con sanzione in alternativa al ripristino, sono regolarizzati appieno ai fini edilizi e hanno gli stessi diritti riconosciuti ai fabbricati sanati o condonati ai fini della realizzazione degli interventi ammissibili, finanche a consentire demolizione e ricostruzione nei termini precisati alla voce deroghe alle distanze e più sotto alla voce interventi edilizi. Con ciò rendendo inapplicabile quanto previsto dal succitato comma 3 della norma di RUE.

(*) co. 01. *L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria, in tutti i casi in cui la stessa sia prevista dalla presente legge in luogo della demolizione delle opere abusive e del ripristino dello stato dei luoghi, comporta, ai soli fini edilizi, la piena regolarizzazione degli interventi sanzionati, producendo i medesimi effetti amministrativi che derivano dai titoli edilizi in sanatoria.*

EDIFICIO UNIFAMILIARE

La definizione è ora contenuta nel punto 47 delle DTU di cui all'allegato II alla DGR 922/17. Per completezza di valutazione, si veda comunque anche la definizione di cui al punto 45.

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 ognuna delle suddette tipologie, 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 20,00, qualora ciò sia condizionato dalla conformazione limitata dell'area cortilizia.

Piscine

Ai sensi dell'art.7 co.1 lett. I) della L.R.15/2013 le piscine sono oggetto di SCIA e sono da considerarsi tali quelle interrate o fuori terra con struttura in C.A. o comunque con materiali demolibili e non smontabili, ed eventualmente con relativi impianti tecnologici contenuti in un volume tecnico esterno. La distanza dal confine deve essere di m 1,50 per quelle interrate e di m 3,00 per le altre, come specificato dall'art. II.1.2 co.3 del RUE.

Si è quindi valutato che debbano essere diversamente trattate le piscine gonfiabili o realizzate con materiali smontabili autoportanti stagionali con filtri interni per la depurazione, stante la loro oggettiva scarsa rilevanza sotto il profilo edilizio e si è pertanto convenuto che entro una dimensione modesta - individuata in mq 8,00 – siano da considerarsi attività edilizia libera. Oltre la predetta dimensione sono oggetto di CILA.

In questo ultimo caso dovrà essere rispettata la distanza minima dai confini di proprietà di m 3,00, come specificato dall'art. II.1.2 c.3 del RUE.

Le piscine oggetto di CILA, come sopra precisato, qualora installate temporaneamente, possono essere oggetto di comunicazione di opere temporanee stagionali ai sensi dell'art.7 c.1 lett. g) della L.15/2013 per il periodo massimo ivi previsto.

Barbecue/caminetti

Visto l'art. XI.1.12 co.1 lett.b) del RUE che fissa un principio generale di modesta dimensione, si ritiene che barbecue/caminetti o piccoli forni non costituiscano Sc quando sono inferiori a mq 2,00 e con altezza, comprensiva del camino, inferiore a m 2,00.

Qualora, invece, siano di maggiori dimensioni costituiscono Sc, con conseguente verifica dei parametri di riferimento e soggetti a CILA.

Cucce e box per cani

In riferimento alle cucce per cani indicate nell'art. XI.1.12 c.1 lett. a) del RUE si precisa che le stesse devono avere dimensioni adeguate alla taglia del cane oltre che le caratteristiche previste dalle vigenti normative in tema del benessere degli animali con particolare riferimento all'art. 19 commi 3, 4 e 5 del vigente regolamento comunale per la tutela ed il benessere degli animali.

Il box per cani invece può essere di dimensioni massime di mq 10,00 con il 30% coperto o chiuso e una altezza massima di m 1,80. Inoltre NON è ammesso un numero di cucce/box non coerente con i limiti di una detenzione amatoriale che come tale NON deve configurare un "allevamento" secondo i criteri sanciti dal Regolamento di Igiene (cfr art. 95 e art. 112).

I suddetti manufatti con dimensioni maggiori a quelle sopra indicate non rientrano nell'attività edilizia libera e sono soggetti a CILA: in quest'ultimo caso devono osservare le distanze dal confine di m 3,00, come indicato nell'art. II.1.2 co.3 del RUE.

Voliere

Nelle more della modifica normativa da recepire all'interno della nuova strumentazione urbanistica (nella fattispecie il nuovo REC), la specifica oggi prevista nell'art. XI.1.12 che prescrive l'assenza di copertura rigida impermeabile si deve intendere disapplicata a seguito della normativa speciale sopravvenuta sul benessere animale (vedi art. 32 co.2 del succitato Regolamento comunale vigente), che invece impone una adeguata protezione per la pioggia sulle voliere, ovvero pari al 50 % della parte superiore della voliera.

Per quanto concerne il dimensionamento massimo si deve seguire un criterio correlato ad un uso amatoriale delle voliere stesse (vedi art. 112 del Regolamento di Igiene) oltre che adeguato alla mole del volatile (cfr art. 33 del Regolamento sul benessere animale) e comunque entro un limite massimo di mq 10 complessivi (es. 2 voliere da 5 mq), oltre il quale dovrà essere presentata una CILA, che preveda anche un distacco di m 3 dai confini.

Le suddette specifiche applicative in tema di "elementi di arredo" trovano applicazione nelle more di un futuro recepimento all'interno del nuovo REC.

INGRESSIONE MARINA

Visto l'art. IV.1.14 co.8 che non ammette la trasformazione di locali interrati e seminterrati ad uso servizi in vani abitabili e che non ammette la trasformazione di vani di servizio al P.T. in vani abitabili se non con la quota minima di pavimento a + m 1,70, ne consegue che è vietata la trasformazione di vespai e spazi affini in vani accessori (cantine, lavanderie, ripostigli etc.) qualora la quota del pavimento non rispetti la quota minima di m 1,40 prevista dall'art. IV.1.14 co.8. Inoltre, si precisa che le prescrizioni tecniche di cui alla lett. b) dello stesso comma 8, con particolare riferimento alla presenza di locali interrati o seminterrati, si riferiscono a interventi su stati di fatto legittimamente preesistenti.

INTERVENTI EDILIZI – MO/MS/RRC/RE/NC

SINTESI DELLE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI DOPO IL DL 76/2020 CONV. IN LEGGE 120/2020

(sono comprese le modifiche post L.34/2022 di conversione del DL n. 17/2022 e L. 91/2022)

sintesi dei punti di novità afferenti le categorie degli interventi edilizi (art. 3 e art. 10 DPR 380/2001)

MANUTENZIONE STRAORDINARIA - OGGI IN SINTESI AMMETTE:

- incrementi di SC interna (invariato)
- opere strutturali (invariato)
- accorpamento / frazionamento UU.II. con opere ma senza cambio d'uso (invariato)
- **modifiche ai prospetti necessarie per acquisire o mantenere agibilità o accesso a immobile, anche se in zone A, ma fuori da immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004**
- cambio d'uso urbanisticamente rilevante (ovvero passaggio da una macrocategoria all'altra ex art. 28 L.15/2013) ma senza aumento di C.U.

Non sono ammesse modifiche di sagoma o volume (invariato) o modifiche di prospetti volontarie.

A tal ultimo proposito si ritiene che per la SOLA MODIFICA PUNTUALE DEL PROSPETTO comunque migliorativa (ai fini di una ipotetica agibilità) possa valere in via di principio la precedente indicazione di cui alla "circolare

interna” dell’Arch. Magnani del 10/11/2017 (vedi di seguito il punto sui prospetti). Si ritiene quindi, nonostante diversi orientamenti interpretativi, che l’intervento non sia ascrivibile alla RE ma debba essere però sempre realizzabile con SCIA in coerenza con quanto stabilito per la MS “pesante” (cfr art. 13 co. 1 lett. A L.R. 15/2013 modificata).

MS c.d. “pesante” (da fare con SCIA) in sintesi oggi si ha quando l’intervento comporta:

- opere strutturali, modifica necessitata ai prospetti, cambio d’uso urbanisticamente rilevante senza aumento di C.U..

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3 co 1 lett. D e art. 10 DPR 380/2001)

cambiano i contenuti della RE pesante e della RE leggera oltre che della RE conservativa e ricostruttiva.

A) RISTRUTTURAZIONE “CONSERVATIVA” (senza demolizione integrale dell’edificio) – oggi in sintesi ammette:

- modifiche alla sagoma e volume (anche in termini di incremento, fermo restando i limiti per non ricadere nella categoria dell’ampliamento (vedi di seguito alla voce “***Distinguo tra RE e sopraelevazione/ampliamento***”)
- modesti incrementi di volume finalizzati ad adeguamenti sismici, eliminazione barriere architettoniche, efficientamento energetico
- modesti incrementi volumetrici legati a incentivi/premialità previsti da strumenti urbanistici (vedi tit. III del RUE): (RE pesante)
- modifiche sistematiche ai prospetti (ora RE leggera)
- cambi d’uso (se riguarda immobili in zone A diventa RE pesante)
- modifiche a volume o a sagoma o a prospetti in immobili vincolati (che si configura come RE pesante)

B) RISTRUTTURAZIONE RICOSTRUTTIVA (con demolizione totale del fabbricato preesistente)

A “superamento” di quanto recentemente messo in discussione dalla sentenza n. 70/2020 Corte Cost., è stata confermata e sancita la possibilità di:

- modifica a sagoma
- modifica di sedime
- modifica di prospetti

E inoltre sono ammessi:

- incrementi di volume solo per premialità/incentivi e solo se previsti da norme di legge o strumenti urbanistici (pur nell’impatto dell’intervento per la normativa statale si considera ancora RE leggera).
- negli immobili vincolati [escluso il vincolo d’area ai sensi dell’art. 142 D.Lgs. 42/2004, oltre che il vincolo di cui all’art. 136 co. 1 lett. c) e d) (bellezze di insieme)] è ammessa solo la ricostruzione fedele: la modifica di sagoma o volume o prospetti configura una nuova costruzione.

anche nelle zone A vale il suddetto principio tranne i casi previsti dall’art. VIII.2.8 co.2 del vigente RUE nei quali è ammessa la modifica prospettica in quanto prevista dallo strumento di pianificazione comunale vigente.

RISTRUTTURAZIONE PESANTE – oggi in sintesi si configura:

- in tutte le zone (diverse dalle ex zone A): solo a seguito di modifiche / incrementi di volume
- in zone ex A: anche con cambio d’uso
- in zone di vincolo ex art. 142 D.Lgs. 42/2004 o ex art. 136 co. 1 lett. c) e d): con demolizione e ricostruzione non fedele
- in altri immobili soggetti a vincolo c.d. “puntuale”: modifica di sagoma o volume o prospetti (solo se trattasi di RE conservativa, altrimenti diventa NC)

NEL DETTAGLIO DELLE SINGOLE CATEGORIE DI INTERVENTO:

MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

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. 42/2004 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 31/2017**, 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 MO 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 purché 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; riparazione, rifacimento e sostituzione degli strati isolanti (impermeabilizzazione) o della coibentazione esistente;
- 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;
- 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;
- installazione di inferriate fisse o mobili anche antintrusione alle finestre / portefinestre;
- 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 pluviali e canali di gronda;
- 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.
- "pensiline" non in opera ovvero semplicemente imbullonate, costituite da materiale di facile rimozione (tipo plexiglass o legno e affini), con profondità max di m 1,00 (le stesse sono quindi escluse dal calcolo delle distanze) e larghezza max di m 2,00.

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 ([quali per es. i muretti del box doccia...](#)); 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 DGR 699/2015 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, [ivi compresi quelli afferenti edifici ricadenti nella Città Storica, fermo restando il rispetto delle prescrizioni sancite dal RUE vigente](#);
- installazione di apparecchiature per il prelievo automatico di denaro (tipo bancomat) e di apparecchiature similari solo se realizzate nelle vetrine.
- [installazione di serbatoi atti a contenere GPL entro i 13 mc.](#)

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 modesta entità** di parte delle arginature con idonei materiali (pali di legno con tavole di legno o tessuto sintetico) per assicurarne la stabilità.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

La MS è di norma 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 MS 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. 15/1203 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. 15/2013 e s.m.i. e all'art. 3 co. 1 lett. b) del DPR 380/2001 e, come per la MO, **la necessità di rispettare il D.Lgs. 42/2004 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 31/2017**, 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 oggetto inferiore a m 1,50, fatto salvo quanto sopra

previsto con riferimento alla Manutenzione Ordinaria;

- 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, tranne le tipologie riconducibili alle "VEPA" (vedi l'art. 33-bis della L. 142/2022) che rientrano nell'Attività Edilizia Libera.

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;

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

E' soggetta a SCIA obbligatoria ai sensi della L.R. 15/2013 art. 13, senza distinguo tra "leggera e "pesante".

Distinguo tra RE e sopraelevazione/ampliamento

In linea di principio occorre precisare che, al di fuori dalla specificità della L.R. 11/1998 e s.m.i., la sopraelevazione (addizione in senso 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 (es: trasformazione dei vani sottotetto in vani a utilizzo principale a servizio dell'u.i. sottostante, anche in termini di potenzialità).

Analogo criterio può essere preso in considerazione qualora l'incremento volumetrico, comunque di modesta consistenza, sia in "addizione orizzontale" tale comunque da non snaturare la tipologia dell'organismo edilizio preesistente ovvero del vano interessato, mantenendo altresì inalterati il suo utilizzo e la sua riconoscibilità nella funzione tipica originaria.

In entrambi i casi resta fermo il rispetto del regime delle distanze.

RE: oneri di urbanizzazione

Nel caso di RE che implichi un aumento di SC, gli oneri da applicare sono sempre quelli della RE 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 RE in quanto da considerarsi già abitabili e soggetti quindi a mero intervento di MS.

Nel caso di RE 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 RE con aumento di C.U. per U1 e U2.

RE di ex servizi agricoli con cambio d'uso in abitazione (art. VI.3.3 co. 3 del RUE)

Diversamente da quanto previsto per le trasformazioni in uso abitativo di servizi qualificati di valore tipologico-documentario, nei casi indicati dalla disposizione in oggetto è possibile la trasformazione in abitativo fino a 120 mq di SC demolendo il resto del servizio. Se il servizio ha una SC inferiore non si dovrà effettuare alcuna demolizione ma non si potrà nemmeno fruire di ampliamenti una tantum fino al raggiungimento dei 120 mq in quanto detto ampliamento non farebbe parte dell'edificio esistente alla data di adozione del RUE.

INTERVENTI MINORI PRIVI DI RILEVANZA AI FINI DEL DPR 31/2017 - Allegato A

Si osserva preliminarmente che il DPR 31/2017, Allegato B e in particolare Allegato A, costituiscono una elencazione non pienamente esaustiva, tenuto conto della complessa e delicata varietà di tipologie di opere con possibili interferenze con le prescrizioni di tutela vincolistica: si rammenta che il principio guida resta sempre la norma statale di cui all'art. 149 del D.Lgs. 42/2004 in ordine alla valutazione circa la sussistenza della "alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici" (comma 1 lett a).

In considerazione delle casistiche trattate dopo l'entrata in vigore del DPR 31/2017 si ritiene utile individuare alcune tipologie di "opere" minori che per la loro oggettiva scarsa consistenza e/o insussistenza di ogni vis lesiva, sono da ritenersi comunque prive di ogni rilevanza paesaggistica specie là dove riguardano immobili siti in contesti urbanizzati gravati da vincoli non puntuali ma di di area (cfr art. 142, art. 136 co 1 lett c) e d).

di seguito e preliminarmente si chiarisce il tema dei camini/antenne:

In primis, per quanto concerne camini e antenne di vecchia data (in ogni caso realizzati prima del DPR 139/2010 che ne aveva previsto la loro rappresentazione in sede progettuale oltre che la loro assoggettabilità ad "autorizzazione semplificata") si rileva che gli stessi NON devono essere considerati in violazione del vincolo in quanto, come noto, in tempi passati non era prassi rappresentarli all'interno della pratica edilizia afferente l'immobile: gli stessi si possono considerare già assentiti in sede di progetto originario.

(si richiama quanto previsto ai punti A2 e A5 all'Allegato A e ai corrispondenti punti B.4 e B.7 dell'Allegato B)

Inoltre si ritiene di individuare le tipologie non espressamente contemplate negli Allegati per le quali vale quanto valutato in premessa:

Si citano quali esempi:

- i faretti posti in aderenza al fabbricato, i dispositivi degli impianti di allarme e di "apertura automatica di cancelli", rubinetti esterni, caminetti / piccoli barbecue privi di opere di fondazione e sempre ascrivibili all'AEL;
- pali portabandiera, ombrelloni (fissi tipo palma o mobili con pesi), oltre ad aiuole e/o fioriere (già contemplate nell'Allegato A10);
- teli avvolgibili completamente trasparenti (tipo Cristal) a protezione di verande, pergolati, etc...

Ed inoltre:

- modifica della tinteggiatura esterna dei fabbricati posti nello spazio rurale, purché nel rispetto delle tonalità previste all'interno del relativo Abaco dei colori (Allegato del RUE 5.1);
- sostituzione di infissi con materiali diversi dai precedenti purché non ne venga modificato l'aspetto;
- installazione di inferriate quale dispositivo antintrusione (si evidenzia che il punto B3 fa esplicito riferimento alle "ringhiere" con ciò potendo dedurre che l'inferriata abbia una valenza distinta dalla tradizionale "ringhiera");

Si rammenta infine che gli interventi di coibentazione previsti al punto A2 dell'Allegato A – se riguardanti edifici antecedenti il 1 gennaio 1946, non sono più qualificati ai fini di cui trattasi quali interventi "liberi", a seguito di quanto disposto dalla Circolare MIBACT n. 4 del 04/03/21 prot 7168.

INTERVENTI EDILIZI E TITOLI ABILITATIVI CORRELATI: NUOVI REGIMI AMMINISTRATIVI A SEGUITO DELLE MODIFICHE DEL DL 76/2020 CONV. IN LEGGE 120/2020

Di seguito la sintesi dei punti di novità ai fini dell'inquadramento degli interventi da eseguire con CILA o SCIA (E' esclusa dalla presente disamina la disciplina speciale inerente la CILA per superbonus del 110%)

CILA:

- MANUTENZIONE STRAORDINARIA SENZA OPERE STRUTTURALI
- MANUTENZIONE STRAORDINARIA SENZA MODIFICHE AI PROSPETTI (DI NESSUN TIPO)
- CAMBIO D'USO SENZA OPERE E SENZA AUMENTO DI CARICO URBANISTICO (vedi voce "carico urbanistico" più sopra), anche se all'interno della stessa macro-categoria
- FRAZIONAMENTO / ACCORPAMENTO DI UU.II. SENZA CAMBIO D'USO
- ALTRE OPERE DI CUI ALL'ART. 7 L.R. 15/2013 (INVARIATO) che per comodità si riporta:
 - le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa;
 - le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione ai sensi della lettera g.6) dell'Allegato,

qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;

- le recinzioni e muri di cinta e le cancellate;
- gli interventi di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi;
- il recupero e il risanamento delle aree libere urbane e gli interventi di rinaturalizzazione;
- i significativi movimenti di terra di cui alla lettera m) dell'Allegato;
- le serre stabilmente infisse al suolo, tra cui quelle in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola

SCIA:

- MANUTENZIONE STRAORDINARIA STRUTTURALE;
- MANUTENZIONE STRAORDINARIA STRUTTURALE O NON, CON CAMBIO D'USO (all'interno della stessa stessa macro-categoria) SENZA AUMENTO DI C.U.;
- MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON CAMBIO D'USO URBANISTICAMENTE RILEVANTE (passaggio da una macro-categoria all'altra ex art. 28 L. 15/2013) MA SENZA AUMENTO DI C.U., in quanto la MS non lo prevede;
- MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON MODIFICHE "NECESSITATE" AI PROSPETTI, ANCHE IN ZONE A – (ESCLUSA SOLO IN IMMOBILI CON VINCOLO EX D.LGS. 42/2004);
- IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE CHE COMPORTA AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO (anche se all'interno della stessa macro-categoria);
- COME PRECISATO AL PUNTO "SINTESI SU INTERVENTI", SI RITIENE ANCORA ASSIMILABILE ALLA MS (E NON ASCRIVIBILE ALLA RE) MA FATTIBILE CON SCIA ANCHE LA MODIFICA PUNTUALE E VOLONTARIA DEL PROSPETTO, cioè non necessitata da esigenze di agibilità o accesso all'immobile (art. 3 lett. B del DPR 380/2001 modificato), quale ad esempio apertura di una finestra in un bagno cieco pur munito di aspiratore, trasformazione di finestra in porta finestra, et similia.
- RESTAURO CON OPERE STRUTTURALI E ALTRE OPERE PREVISTE DA ART. 13 L.R. 15/2013 (INVARIATO);
- RISTRUTTURAZIONE TUTTA (ANCHE RICOSTRUTTIVA CON PREMIALITA' VOLUMETRICHE)

altre opere di cui all'art. 13 legge 15/2013 (riportate per comodità)

- gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive come definite all'articolo 7, comma 1, lettera b), qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004 o gli immobili aventi valore storico-architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo A-9, comma 1, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio e comportino modifica della sagoma e degli altri parametri dell'edificio oggetto dell'intervento;
- le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione, ai sensi della lettera g.6) dell'Allegato, che non presentano i requisiti di cui all'articolo 7, comma 4, lettera c bis);
- l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- le varianti in corso d'opera di cui all'articolo 22;
- la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393);

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 01/07/015 per i quali resta applicata la precedente DAL 149/2013 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 1 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, ancorché 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.

Si ritiene che la riduzione del 30% degli oneri prevista al punto 1.4.2 dell'Allegato alla Delibera del contributo di costruzione per le frazioni del nostro Comune debba essere applicata indipendentemente dall'inclusione o meno nel Territorio Urbanizzato dell'area interessata dall'intervento.

PAVIMENTAZIONI

Ai fini del mantenimento e/o regolarizzazione con sanzione pecuniaria di pavimentazioni oggi non conformi rispetto alle vigenti prescrizioni del RUE in tema di indice di permeabilità o rispetto alle prescrizioni contenute nei Piani di prevenzione del rischio idraulico, occorre dimostrare la loro esecuzione prima dell'entrata in vigore della specifica normativa:

- 3 luglio 2008 per quanto concerne il rispetto dell'Ip (indice di permeabilità);

- 17 aprile 2003 per quanto concerne il rispetto delle prescrizioni imposte dal Piano di prevenzione rischio idraulico.

Per quanto concerne in particolare le pavimentazioni eseguite nei centri storici in violazione della norma di RUE (art. VIII.2.11) che prescrive la salvaguardia dei cortili e giardini interni e il mantenimento della loro permeabilità, e quelle realizzate nella componente di RUE "Verde Privato – art. IV.1.10" - dovrà essere dimostrata la loro realizzazione antecedente la specifica norma di riferimento che trae origine da vecchi PRG (vedi art. 16 PRG 1973 adottato il 31/07/1973).

Qualora non siano rispettati tutti i suddetti requisiti, valutata comunque la specifica fattispecie, si potrà ingiungere la rimozione delle stesse (cfr. art. 27 DPR 380/2001), e ciò in ragione della natura della norma stessa posta a tutela e prevenzione del rischio idraulico, finalità di interesse pubblico.

PERGOLATI, PERGOTENDE E STRUTTURE DI OMBREGGIO

La giurisprudenza amministrativa ha affermato 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 922/2017 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 279/2010) possono essere conservate come tali. Eventuali modifiche dovranno essere conformi alla normativa vigente"*.

Nella 2^a 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.

Le pergote e le strutture similari sormontate da lamelle orientabili sono assimilate ai pergolati di cui all'art. XI.1.12 comma 1.c) ovvero al "pergolato" di cui alla definizione punto 54 delle DTU 922/2017 e pertanto possono avere una dimensione superiore ai 20 mq e altezza superiore a m 3, fermo restando una "modesta consistenza" rapportata al contesto o all'immobile a cui afferiscono.

Al fine di evitare il proliferare di tali strutture, in contrasto con lo spirito della normativa stessa e un principio di tutela dell'ordine urbanistico, si è valutato di ammettere – nell'area cortilizia di pertinenza del fabbricato - una sola struttura per ogni tipologia di "pergolato" o affine. Ad esempio si ammette un pergolato (o una pergotenda) come definito nelle DTU regionali con il telo permeabile e sempre di modeste dimensioni e una struttura ad ombreggio come disciplinata nel RUE con il limite dei 20 mq e telo impermeabile (art. XI.1.12).

Tutte le strutture di arredo sopra descritte (pergolato, pergotenda e struttura da ombreggio) possono essere installate anche su terrazzi e/o su lastrici solari.

Inoltre in base alle caratteristiche e dimensioni va valutata la loro rilevanza o meno ai fini sismici in relazione alle normative vigenti e alle delibere tecniche regionali (DGR 2272/2016 e s.m.i.), così da rendersi dovuto il preventivo deposito strutturale o anche la denuncia ai sensi della ex L. 1086/1971 (art. 65 D.P.R. 380/2001) qualora sia necessario.

Infine, qualora i predetti parametri dimensionali sopra descritti non siano rispettati, sarà valutata la singola fattispecie in relazione all'entità degli scostamenti: qualora lo scostamento sia di modesta consistenza e sia riconoscibile la natura di arredo pertinenziale si può restare nell'ambito della "struttura pertinenziale" (che però come tale deve rispettare indici e parametri di riferimento); si sconfinerà invece nella nuova costruzione qualora le caratteristiche tipologiche costruttive e dimensionali ne vadano a snaturare la funzione tipica di arredo e di ombreggio o il rapporto di proporzionalità rispetto all'edificio principale.

Per completezza si rammentano di seguito le caratteristiche che le predette strutture ad ombreggio/pergolati dovevano/devono avere per la loro qualificazione quali "IPRIPI" ai fini della normativa sismica, in considerazione delle DGR succedutesi negli anni.

DGR 121/2010:

A) se sono collegate alla struttura esistente: superficie minore/uguale mq 20; H minore/uguale m 3; peso proprio minore/uguale KN 0,25;

B) se sono autoportanti: uguale al punto A), ma senza limite di superficie

DGR 687/2011 e DGR 2272/2016:

A) se sono collegate alla struttura esistente: superficie minore/uguale mq 30; H media minore/uguale m 3; peso proprio minore/uguale KN 0,25;

B) se sono autoportanti: uguale al punto A), ma senza limite di superficie.

In sintesi a partire dalla data di entrata in vigore della DGR 121/2010, è necessario che le predette strutture rispettino i parametri quanto meno dell'ultima vigente DGR 2272/2016 e smi, in quanto di fatto più favorevoli, al fine della loro non rilevanza ai fini sismici.

PERTINENZE

I manufatti pertinenziali sono soggetti a CILA o SCIA se con rilevanza sismica/strutturale.

Per rientrare nella tipologia pertinenziale, tali manufatti devono avere carattere di strumentalità e complementarietà funzionale all'abitazione ovvero all'edificio principale a cui sono asserviti, e possono essere sia in corpo staccato che collegati ad essi. Inoltre il loro volume non deve essere superiore al 20% dell'edificio principale o porzione di edificio principale a cui sono asserviti (come da Allegato alla L.R. 15/2013, definizione di nuova costruzione, punto g.6)) e rispettare le distanze dai confini e dagli altri fabbricati, oltre che rispettare gli altri parametri edilizi prescritti.

Ai fini del titolo abilitativo CILA o SCIA, la suddetta percentuale tiene conto anche della volumetria data dalla eventuale presenza di altri manufatti con caratteristiche pertinenziali (es. si deve costruire un porticato in un edificio ove sono già presenti un garage in corpo staccato e una cantina in aderenza: per valutare la fattibilità del porticato con CILA/SCIA e quindi la sua configurazione pertinenziale, occorre valutare la volumetria dello stesso unitamente agli altri due corpi, talché la somma non ecceda il 20%). Diversamente costituirà una "nuova costruzione" soggetta a rilascio di PdC, sempre che sussistano i requisiti di conformità.

Anche le tettoie in presenza dei requisiti generali prescritti per le pertinenze (cfr le DTU di cui all'allegato II della DGR 922/2017) possono essere ascrivibili alla fattispecie della pertinenza (quindi soggette a CILA/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.

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

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)

Alla luce delle modifiche apportate agli articoli 3 e 10 del DPR 380/2001 dalla L. 120/2020 (in conversione del D.L. 76/2020) occorre rivalutare la tematica sempre controversa delle modifiche prospettiche.

Richiamato quanto già precisato al punto "sintesi degli interventi edilizi dopo la L. 120/2020" si rileva quanto di seguito.

In primo luogo, sempre per effetto del combinato disposto art. 3 co. 1 lett d) e art. 10 co. 1 lett. c) e art. 22 del DPR 380/2001 si conferma a tutt'oggi che presupposto fondante della RE sia un insieme sistematico di opere che porta in tutto o in parte ad un organismo edilizio diverso dal precedente (1).

Dall'analisi di pronunce giurisprudenziali (es Cassazione penale) e delle concrete fattispecie oggetto di giudizio da parte della Corte (2), si può evincere che la modifica al prospetto, indicata ad esempio nell'apertura o chiusura di una bucatina, 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.

Pur tuttavia oggi in linea di principio la modifica dei prospetti configura sempre un intervento di RE, al netto delle precisazioni più sotto riportate in merito al tema della "modifica puntuale".

Dopo le innovazioni apportate dalla L. 120/2020 e successivamente dalla legge 34/2022 e segg. la modifica dei prospetti è divenuta RE c.d. "leggera" tranne i casi in cui riguarda:

- immobili soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in caso di RE di tipo "conservativo";
- soli immobili soggetti a vincolo ex art. 142 ed ex art. 136 co. 1 lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004 anche in caso di RE di tipo "ricostruttivo"; si rammenta che nelle altre tipologie di vincolo si configura una NC (vedi sopra alla voce "sintesi degli interventi").

Si reputa corretto ancora ad oggi ritenere che la modifica ai prospetti, per essere tale e rilevante ai fini della RE, 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 RE, pur dovendosi realizzare con SCIA**, alla luce delle modifiche apportate dall'art. 10 della L. 120/2020 alla definizione degli interventi di cui all'art. 3 ed anche all'art. 10 del DPR 380/2001 (vedi infra alla voce "sintesi interventi edilizi" e "sintesi regimi amministrativi"):

- le modifiche (traslazioni/variazioni dimensionali) di prospetto effettuate in corso d'opera;
- l'apertura o chiusura di una sola bucatina quale intervento "puntuale" o la trasformazione di finestre in porte e viceversa (limitate a n. 2), nonché la modifica delle dimensioni di aperture esistenti, senza modificarne le caratteristiche (resta una finestra oppure resta una porta) sempre per un max di 2: anche tali fattispecie (se non correlate ad altre opere funzionalmente connesse che possano determinare una RE), possono configurarsi come opere di MS se necessarie ai fini dell'acquisizione di agibilità (art. 3 co. 1 lett b del DPR 380/2001) mentre negli altri casi possono comunque considerarsi interventi di **rilevanza assimilabile alla manutenzione straordinaria**;
- l'apertura o la modifica di lucernari sulla copertura, valutato a se stante, non è da considerarsi modifica prospettica e come tale può essere eseguito con CILA qualora privo di rilevanza ai fini strutturali; lo stesso dicasi per parapetti di balconi, terrazzi o scale, pensiline.

Sempre in tema di modifiche ai prospetti, si ribadisce che, ai sensi delle nuove disposizioni normative, **ad oggi variazioni di bucatine esistenti pur di modesta entità:**

- a) non possono essere soggette a "sanzionamento semplificato" (cfr. artt 16 e 16 bis della L.R. 23/2004 come modificata dalla L.R. 14/2020);
- b) qualora eseguite in difformità da titoli abilitativi e ricorrendone tutti gli altri presupposti, possono essere ancora riconducibili al campo di applicazione della tolleranza esecutiva di cui all'art. 19 bis comma 1bis L.R. 23/2004, anche nel caso in cui interessino immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 purché rientrino nell'allegato A del DPR 31/2017 (vedi circolare interpretativa regionale P.G. 578041/2022 del 23/06/2022 in relazione a quanto sancito dall'art. 34 bis del DPR 380/2001 e dall'art. 19bis comma 1bis modificato);
- c) a prescindere dall'esistenza del vincolo, possono ricondursi alla fattispecie di cui all'art. 19 bis comma 1-ter, in presenza dei presupposti di legge, (quindi previa acquisizione di compatibilità paesaggistica, ove dovuta o di ex post se opere ante vincolo).

(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 dello 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 è uscita del tutto modificata..." (cfr. Consiglio di Stato n. 8431/2003).

RECINZIONI

L'art. XI.1.10 commi 3-4 del Regolamento Urbanistico Edilizio prevede che le nuove recinzioni devono essere realizzate con caratteristiche tali da consentire adeguate condizioni di visibilità e trasparenza nei confronti degli spazi destinati alla circolazione veicolare e pedonale specificatamente in prossimità di intersezioni e di altri accessi carrabili (propri e dei lotti limitrofi). Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, al fine di consentire adeguate condizioni di visibilità si precisa che le recinzioni poste in ambito urbano e in prossimità di intersezioni e accessi carrabili – per una lunghezza pari a m 3 su ambo i lati degli accessi stessi - devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- muretto di altezza massima pari a cm 80;
- barriera metallica, o similare, se realizzata con doghe ad orditura orizzontale dovrà avere degli spazi vuoti tra una doga e l'altra non inferiori a 5 cm e la doga stessa non dovrà avere un'altezza superiore al doppio dell'altezza del vuoto (esempio: altezza vuoto cm 5 - altezza doga cm 10).

Inoltre, visto l'art. XI.1.11 "Cancelli, accessi carrabili, rampe" del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ed in particolare i commi 2 e 3 e visto l'art. 22 del vigente Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992) e l'art. 46 comma 4 del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione (D.P.R. 495/1992), si reputa che interventi riconducibili a

recinzioni, muri di cinta, cancellate o affini, relativamente al mantenimento di cancelli carrabili posti all'interno del centro abitato in tratti di strada a fondo chiuso, aventi le seguenti caratteristiche:

- realizzati in allineamento con la recinzione;
- privi di sistemi di apertura automatizzati;

NON necessitano del parere tecnico da parte del Servizio Mobilità e Viabilità - U.O. Viabilità e possono essere considerati tacitamente derogati.

Infine, visto l'art. 22 del vigente Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992) e gli art. 44, 45 e 46 del Regolamento di esecuzione e attuazione (DPR 495/1992) e visto altresì l'art. XI.1.11 Cancelli, accessi carrabili, rampe del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), in particolare i commi 2 e 3, si è stabilito che gli interventi comportanti adeguamento e/o modifica degli accessi carrabili alle dimensioni previste dalle norme citate di seguito elencati:

- 1) Adeguamento di accessi carrabili esistenti, posti al di fuori dei centri abitati, alle caratteristiche minime previste al comma 2 dell'art. XI.1.11 del RUE. e relativo schema grafico (Allegato A);
- 2) Adeguamento e modifica di accessi carrabili esistenti, posti all'interno dei centri abitati, alle dimensioni minime (larghezza minima m 3,00) prevista al comma 3 dell'art. XI.1.11 del RUE.;
- 3) Modifica di accessi carrabili esistenti, posti all'interno dei centri abitati ed aventi già larghezza minima di m 3,00, a dimensioni maggiori e comunque fino ad una larghezza massima di m 5,00;

NON necessitano del parere tecnico da parte del Servizio Mobilità e Viabilità - U.O. Viabilità e possono essere considerati tacitamente conformi relativamente alle competenze del Servizio Mobilità e Viabilità. Resta comunque facoltà del SUE, per situazioni o condizioni ritenute particolari o che necessitano approfondimenti, richiedere, anche in forma semplificata, parere o valutazioni di dettaglio al Servizio Mobilità e Viabilità - U.O. Viabilità.

SILI (o Silos) e SERBATOI

I sili (o silos) e, di conseguenza anche i serbatoi non interrati, non risultando conformi alla nuova definizione di vano tecnico contenuta nelle DTU, sono soggetti a PdC come espressamente previsto da recenti sentenze giurisprudenziali; lo stesso principio sarà applicato ai cosiddetti sili orizzontali costituiti da giganteschi sacconi semplicemente appoggiati a terra, fatti salvi gli interventi diretti a soddisfare obiettive esigenze contingenti ai sensi dell'art. 7 comma 1 lettera g) della L.R. 15/13 e s.m.i.

Rientrando in tale classificazione dovranno quindi rispettare le distanze minime tra i fabbricati di cui al DM 1444/68.

SCALE E PORTE

Scala interna: costruzione o demolizione

L'inserimento di una scala interna 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 ex L.R. 11/98) oppure per collegare due piani distinti, si configura come MS, tranne qualora sia correlato ad un insieme sistematico di opere, nel qual caso determina una RE.

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 (aliquota della RE con aumento di CU) ad eccezione dei casi di esenzione.

Scala esterna

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

Sono escluse dal suddetto intervento le scale antincendio realizzate per adeguamento normativo.

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.

Si rammenta che la costruzione di una scala esterna, a prescindere dalla profondità dell'aggetto, costituisce incremento di superficie accessoria (SA), computata per la sua proiezione a terra una volta sola.

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 uso 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.

[Per quanto concerne le scale a chiocciola, vale quanto previsto dalle norme UNI 10803 e 10804 del gennaio 1999 che fissano la larghezza minima del passaggio utile di cm 70 cm nell'uso privato principale e cm 50 nel privato secondario.](#)

Considerata l'assenza di particolari specificazioni nel DM 236/89 e/o di nuove leggi sopravvenute, è da ritenersi che anche le scale realizzate in opera o in calcestruzzo [debbono sottostare alle prescrizioni di cui alle norme UNI.](#)

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.

[Porte in fabbricati ad uso residenziale](#)

[Si rammenta che in base al DM 236/89, la larghezza delle porte interne deve avere il minimo di 75 cm mentre per quelle di ingresso all'abitazione di 80 cm. Per quanto concerne l'altezza, invece, non sono indicate prescrizioni minime da rispettare.](#)

TAMPONAMENTI DEI SOTTOSCALA ESTERNI

[Si è posta l'attenzione su come configurare – anche alla luce delle nuove DTU ed anche del vigente RUE – le svariate tipologie di tamponamenti dei sottoscala esterni, alquanto frequenti specie nelle località di mare.](#)

[Posto che i tamponamenti in argomento costituiscono interventi di scarsa sostanza, pur tuttavia vi è la necessità di correttamente valutarli.](#)

[Si premette preliminarmente che anche la configurazione della scala esterna può assumere una valenza diversa:](#)

- [1\) qualora la scala sia a sbalzo senza pilastri e con profondità inferiore a m 1,50, la stessa non determina](#)

modifica di sagoma e/o volume, ma viene computata come SA (al pari dei balconi), ma nella sua proiezione a terra una volta sola. Inoltre, deve mantenere un distacco di 3 m dai confini, stante la norma di RUE - art. II.1.2 NTA - che prevede per i manufatti che non fanno SC e/o volume un distacco di m 3.

In questi casi la chiusura del sottoscala viene a creare uno spazio chiuso, che come tale incide sui parametri sagoma e volume ovvero su quegli elementi strutturali perimetrali dell'edificio (cfr DTU punto 25) che rilevano ai fini della sagoma e quindi anche del distacco sia tra fabbricati (10 m) che dai confini (5 m).

Lo stesso potrebbe essere quindi "tecnicamente" ascrivibile ad un intervento di RE: la "SA" non aumenta ma si crea modifica di sagoma e volume, sia pure di modesta consistenza.

La sua eventuale sanatoria richiede la verifica dei predetti distacchi, oltre alla SCO.

- 2) qualora invece la scala sia dotata di pilastri o abbia uno sporto > a m 1,50, la stessa configura già modifica di sagoma e volume e per essa è prescritto il rispetto dei distacchi standard (m 5 da confini di proprietà e m 10 tra fabbricati).

In tali ipotesi la chiusura dello spazio sottostante comunque comporta una modifica di sagoma e volume, configurando tecnicamente sempre una RE, ma ai fini della sua sanabilità non occorre la verifica dei distacchi (al pari della chiusura di balconi con sporto $\geq 1,50$ m.) e nemmeno della SCO.

Pur tuttavia - al netto di quanto sopra premesso e osservato - nella consapevolezza che l'intervento in trattazione è di scarso rilievo edilizio-urbanistico - si ritiene che ascrivere tout court tali interventi alla RE possa risultare in alcune circostanze sproporzionato e vessatorio; pertanto si reputa più corretto e coerente valutare le seguenti casistiche, applicabili ad entrambe le tipologie di scale sopra descritte:

- 3) in linea di massima, qualora la chiusura sia realizzata in materiali precari (es. legno) appare corretto attribuirne una valenza equipollente alla casetta da giardino (art. XI.1.12 del RUE) e come tale, se inferiore ai mq 4 di superficie (di proiezione totale a prescindere dall'altezza interna) e in assenza di altre casette nell'area cortilizia, sia riconducibile all'attività edilizia libera, tenuto conto che nella maggior parte dei casi viene utilizzata come ripostiglio o ricovero attrezzi da giardino e simili;
- 4) qualora invece sia realizzata in altri materiali più consistenti (es. muratura) ma abbia comunque un accesso solo esterno privo di collegamenti con il corpo principale, con una funzione comunque strumentale ed accessoria (ripostiglio e simili) si può ravvisarne una sua qualificazione pertinenziale. Ai fini della sanatoria dovranno essere valutati i requisiti di conformità. Ai fini sanzionatori la sanzione sarà in linea di massima di tipo pecuniario;
- 5) negli altri casi dove non sia possibile perseguire le suddette fattispecie, qualora cioè ad esempio la chiusura sia fatta in muratura e abbia caratteristiche tali da integrare un intervento connesso ad altre opere (es. sottoscala collegato all'abitazione, etc) l'intervento si andrà a configurare come RE, con le conseguenze che ne derivano.

Infine si precisa che la chiusura costituita da un semplice grigliato non configura alcun tipo di violazione.

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 922/2017 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.

Diverso il caso in cui con la pavimentazione di cui sopra si ecceda il profilo della sottostante parte interrata già concessionata come impermeabile (es. garage interrati). Nel qual caso occorre verificare il rispetto dell'Ip.

Effetti del mancato rispetto delle vecchie clausole di concessione con obbligo dei 2/3 del verde dell'area di pertinenza

Si è posto il problema di quali siano gli effetti della violazione spesso riscontrata rispetto a vecchie concessioni edilizie ove veniva prescritta la realizzazione dei due terzi di verde al fine di ottenere lo scomputo della SA delle superfici dei garage/locali interrati. Si delineano in sintesi 2 ipotesi:

- a) Qualora la difformità sia stata attuata in corso d'opera, la sanatoria è possibile qualora sia dimostrato il rispetto della norma ad oggi vigente (vedi art III.3.2 co. 10 del RUE vigente NTA, ove applicabile) che

prevede lo scomputo delle superfici dei garage (le cantine fanno sempre SA) solo se viene dimostrata una superficie permeabile (verde filtrante) pari al 50% dell'area di pertinenza dell'edificio: quanto sopra vale solo in caso di edifici plurifamiliari con ingresso comune e con scomputo applicabile solo ai vani uso garage.

Diversamente, in caso di impossibilità a sanare ed anche al ripristino, sarà sanzionato ai sensi di legge tutto l'incremento di SA dei garage (ed anche dei locali interrati esclusi dalla premialità di cui al cit. art. III.3.2) conseguente al mancato rispetto della predetta clausola.

- b) Qualora la violazione, ovvero l'incremento della superficie pavimentata (in violazione della clausola di cui sopra) sia successiva alla fine lavori e pertanto non più qualificabile come "difformità" dal titolo edilizio di riferimento, si valuta solo il rispetto o meno ad oggi dell'Ip (indice di permeabilità) come prescritto dalle vigenti norme di RUE: il mancato rispetto di tale Ip può comportare anche l'ordine di ripristino (vedi voce "**pavimentazioni**")

Si precisa infine che per lotti frazionati prima del luglio 2008, la verifica del rispetto della clausola dei 2/3 del verde è fatta sulla singola particella e non sull'intera area oggetto dell'originaria concessione edilizia che ha assentito l'intero complesso immobiliare. Viceversa, se frazionati dopo, si deve fare riferimento all'intera area di concessione.

Calcolo della SU – 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 una HV inferiore a m 2,70.

I ripostigli o comunque i servizi (es.: lavanderie) con altezza utile o HV maggiore o uguale a m 2,40 costituiscono Su se inglobati funzionalmente con l'edificio o comunque con l'U.I.;

Diversamente, vani con destinazione principale anche se privi dei requisiti igienico-sanitari di cui al DM 05/07/1975, ma regolarmente condonati o legittimati costituiscono SU.

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

In sintesi, a prescindere dalle destinazione d'uso a servizi, qualora le superfici correlate si qualificano come SU, si applica l'intero contributo di costruzione.

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 ritenuta ammissibile 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 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 una semplice botola.

SOPPALCHI

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

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio. Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

La definizione di cui sopra precisa che la sua superficie calpestabile ricavata dal nuovo solaio (comprese le porzioni inferiori ad h 1,80 m) 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. Pertanto l'intervento si configurerà come RE.

Precisa altresì 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."

Ai fini della suddetta definizione e visto anche l'art. 80 del Regolamento di Igiene, il soppalco è da intendersi come piano autonomo ai fini del rispetto dell'altezza dello stesso e della verifica della SC; ne consegue che la sua destinazione (vano principale o secondario) implica il rispetto delle corrispondenti normative con riferimento anche alla scala di accesso allo stesso. In merito ai requisiti igienici di illuminazione e ventilazione si ritiene, invece, che gli stessi debbano essere verificati con il totale delle superfici calpestabili e volumi che riguardano sia il vano che il relativo soppalco.

L'altezza media del locale sul quale il soppalco aggetta si calcola come segue:

Volume 1: volume creato dalla parte di stanza compresa fra il pavimento della stanza stessa sottostante il soppalco e l'intradosso del soppalco stesso.

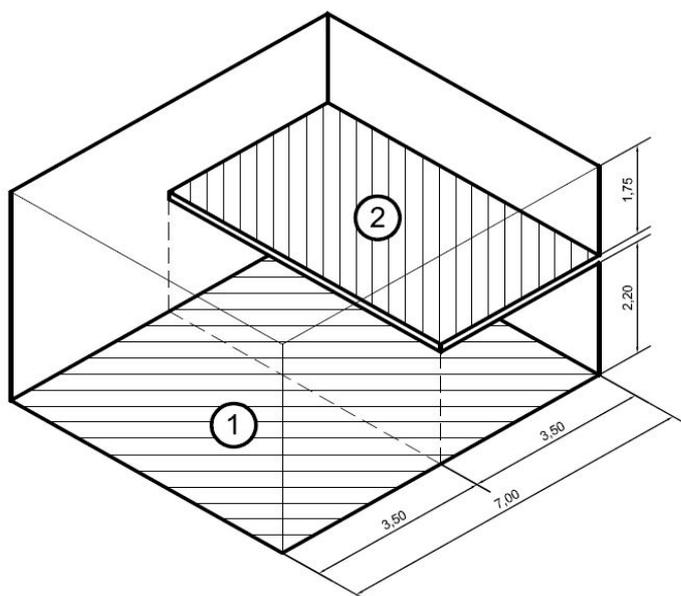
Volume 2: volume determinato dalla parte di superficie residua della stanza moltiplicato per l'altezza fino al soffitto della stanza stessa nella quale non è presente il soppalco.

Altezza media virtuale: determinata dalla somma di Volume 1+ Volume 2 diviso la superficie dell'intera stanza.

Quanto sopra NON si applica nel caso di locali con soppalchi, a destinazione diversa dalla residenza, per i quali vale la disciplina prevista dal vigente Regolamento di Igiene.

Qualora il soppalco rivesta anche la caratteristica di copertura di vani adiacenti al vano sul quale il soppalco aggetta (es bagno, vano scala), non si tiene conto della suddetta superficie di copertura ai fini del rispetto della definizione di soppalco: tale superficie di copertura dovrà essere individuata graficamente (es. linea tratteggiata) e il relativo vano identificato con propria destinazione di utilizzo anche ai fini della verifica dei parametri igienico-sanitari.

DEFINIZIONE DI SOPPALCO

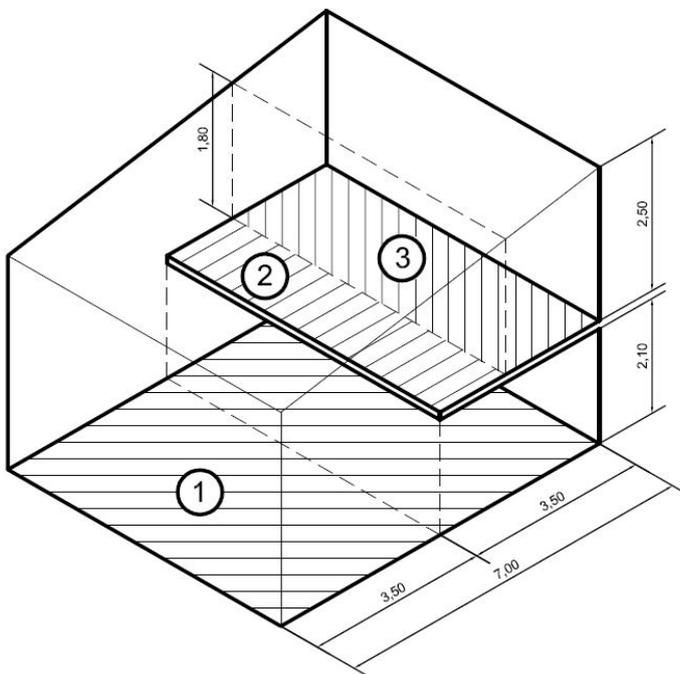


① = superficie vano sottostante

② = superficie con h < m 1,80

quando ② ≤ 50% di ① allora l'elemento può essere definito "soppalco" e l'intervento si configura come MS

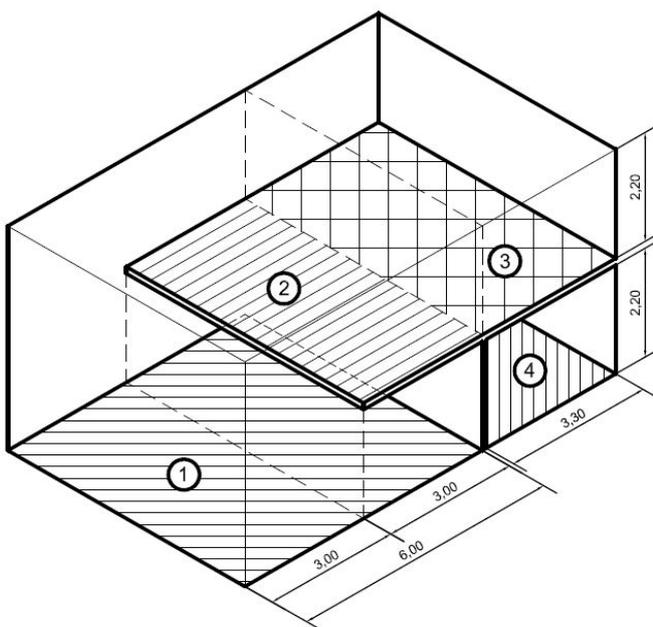
quando ② > 50% di ① allora l'elemento NON può essere definito "soppalco", ma si configura come "nuovo piano" e l'intervento è classificato come RE



- ① = superficie vano sottostante
- ② = superficie con $h < m$ 1,80
- ③ = superficie con $h > m$ 1,80

quando $② + ③ \leq 50\%$ di ①
 allora l'elemento può essere
 definito "soppalco" e l'intervento
 si configura come MS

quando $② + ③ > 50\%$ di ①
 allora l'elemento NON può essere
 definito "soppalco", ma si configura
 come "nuovo piano" e l'intervento è
 classificato come RE

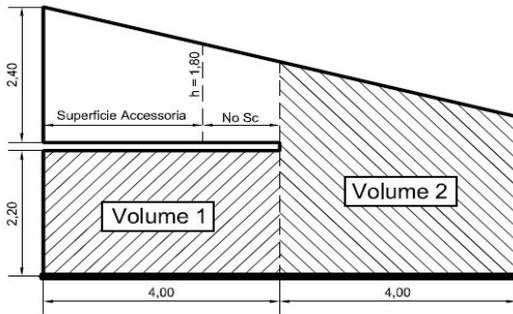


- ① = superficie vano sottostante
- ② = superficie soppalco ($② \leq 50\%$ di ①)
- ③ = nuovo solaio
- ④ = vano sottostante

in questa configurazione la superficie ③
 ha caratteristiche di copertura del
 sottostante vano ④ (superficie $> 50\%$
 dello stesso) e pertanto è considerata un
 nuovo solaio e classificata come "nuovo
 vano"

La realizzazione di $② + ③$ si configura
 come RE

VALUTAZIONE DEI PARAMETRI NEI VANI CON SOPPALCO



ALTEZZA MEDIA DEL LOCALE SU CUI AGGETTA IL SOPPALCO E' data dalla somma del Volume 1 e del Volume 2, diviso la superficie del vano (la superficie del soppalco non si conteggia).

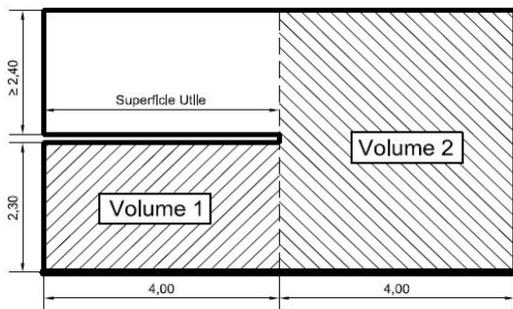
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA

Vano sottostante = Superficie Utile

Soppalco = Superficie Accessoria (in quanto h media $<$ m 2,40), mentre la porzione con altezza inferiore a m 1,80 non viene conteggiata

CALCOLO RAPPORTI DI ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE

Il rapporto va calcolato considerando l'intera superficie calpestabile (data dalla somma delle superfici del vano e del soppalco, anche per la porzione con altezza inferiore a m 1,80)



ALTEZZA MEDIA DEL LOCALE SU CUI AGGETTA IL SOPPALCO E' data dalla somma del Volume 1 e del Volume 2, diviso la superficie del vano (la superficie del soppalco non si conteggia).

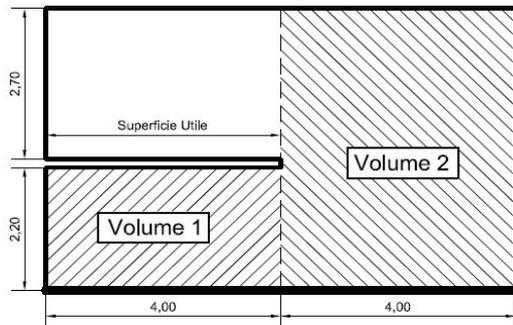
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA

Vano sottostante = Superficie Utile

Soppalco = Superficie Utile (in quanto h media \geq m 2,40). Tale superficie non può essere utilizzata ai fini del soddisfacimento dei requisiti minimi di superficie previsti per il vano sottostante

CALCOLO RAPPORTI DI ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE

Il rapporto va calcolato considerando l'intera superficie calpestabile (data dalla somma delle superfici del vano e del soppalco)



ALTEZZA MEDIA DEL LOCALE SU CUI AGGETTA IL SOPPALCO E' data dalla somma del Volume 1 e del Volume 2, diviso la superficie del vano (la superficie del soppalco non si conteggia).

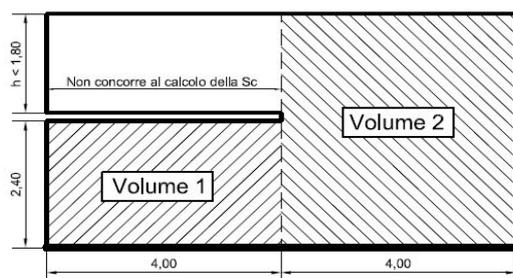
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA

Vano sottostante = Superficie Utile

Soppalco = Superficie Utile. Tale superficie non può essere utilizzata ai fini del soddisfacimento dei requisiti minimi di superficie previsti per il vano sottostante.

CALCOLO RAPPORTI DI ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE

Il rapporto va calcolato considerando l'intera superficie calpestabile (data dalla somma delle superfici del vano e del soppalco)



ALTEZZA MEDIA DEL LOCALE SU CUI AGGETTA IL SOPPALCO E' data dalla somma del Volume 1 e del Volume 2, diviso la superficie del vano (la superficie del soppalco non si conteggia).

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA

Vano sottostante = Superficie Utile

Soppalco = non concorre al calcolo della Sc in quanto l'altezza è inferiore a m 1,80.

CALCOLO RAPPORTI DI ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE

Il rapporto va calcolato considerando l'intera superficie calpestabile (data dalla somma delle superfici del vano e del soppalco)

STATO LEGITTIMO DI UN IMMOBILE e LEGITTIMO AFFIDAMENTO

Chiarimenti in merito all'applicazione del nuovo art. 10 bis della L.R. 15/2013

Il nuovo art. 10 bis introdotto con la legge 14/2020 a modifica e integrazione della legge 15/2013 contiene alcuni commi che si possono prestare ad equivoci interpretativi, ragione per la quale si ritiene opportuno precisare le seguenti direttive.

Si riporta per comodità stralcio delle disposizioni contenute all'art. 10 bis

- 1. Fatto salvo quanto previsto dai commi da 2 a 6, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi dell'articolo 21, comma 01, della medesima legge regionale n. 23 del 2004.*
- 2. L'asseverazione del tecnico abilitato circa lo stato legittimo dell'immobile è allegata alle istanze di Permesso di Costruire ed alle comunicazioni e asseverazioni edilizie disciplinate dalla presente legge, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata, e la relativa verifica è attuata dallo Sportello unico, nell'ambito dei relativi controlli.*
- 3. Nel caso di interventi edilizi che hanno interessato l'intero edificio o unità immobiliare ad esclusione della manutenzione ordinaria, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha abilitato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*
- 4. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.*

L'attestazione sullo stato legittimo resa dal professionista, come prevista al comma 2, continua a rivestire un ruolo primario da interpretarsi all'interno della funzione di "sussidiarietà" del professionista privato, oggi principio ormai consacrato nel nuovo impianto normativo nazionale e regionale; la verifica da parte del SUE richiamata nello stesso comma 2, quindi, non può che essere circoscritta alla verifica eminentemente di natura formale circa la sussistenza della asseverazione stessa corredata dagli elementi documentali probanti, dovendosi escludere a carico degli Uffici indagini di merito spesso difficoltose sulla veridicità di quanto asseverato. Resta fermo che ove si rilevino allegati documentali o risultanze istruttorie afferenti il fascicolo edilizio che a colpo d'occhio appaiano in contrasto con quanto asseverato, saranno debitamente contestate agli interessati con conseguente richiesta di supplemento probatorio.

Il comma 3 pone equivoci interpretativi ancora più delicati. Il problema emerge con particolare evidenza allorché non si trovi il titolo legittimante per porzioni o manufatti che compaiono nello stato di fatto di pratiche successive afferenti interventi più recenti sull'immobile stesso ma le cui caratteristiche, ubicazione etc. appaiono a colpo d'occhio rivelarne una natura non legittima. Poiché la ratio della norma assolve ad un obiettivo di semplificazione procedimentale ma non equivale ad un "liberi tutti", sarà onere del privato dimostrare una legittima esistenza della porzione o dell'organismo edilizio di cui trattasi e, qualora ciò non sia possibile, acquisirne una sua regolarizzazione nei modi di legge anche mediante la procedura ex art. 34, ad es. per "legittimo affidamento" ove ne sussistano i presupposti (vedi di seguito sul punto specifico).

Diverso dalla fattispecie sopra descritta, può invece essere il caso in cui non si trovi il titolo originario di un fabbricato nel suo impianto storico ma sia verosimile ipotizzare la sua legittima esistenza. In tali ipotesi, comunque circoscritte a situazioni "limite" e casi molto particolari, rivelandosi particolarmente vessatorio per il privato asserirne tout court una assenza di titolo con le conseguenze che ne derivano, possono venire in soccorso diversi elementi di supporto: estratti cartografici, foto d'epoca, analisi degli atti notarili storici, caratteristiche tipologiche costruttive tipiche di determinate epoche, caratteri tipologici omogenei del particolare contesto edilizio urbano in cui si inserisce il fabbricato, testimonianze di privati, etc.

Legittimo affidamento del privato

Vista la recente elaborazione giurisprudenziale, visto il noto parere della Regione n. 201593 del 12/05/2014, si ritiene che sussista una posizione di "affidamento del privato", tale da potersi regolarizzare le opere in origine illegittimamente eseguite con una sanzione pecuniaria in alternativa al ripristino, quando ricorrano alcuni

presupposti e requisiti di seguito sinteticamente riportati.

In primis assume rilevanza un significativo lasso temporale trascorso rispetto alla esecuzione delle opere unitamente al rilascio di un titolo abilitativo da parte del Comune sull'immobile gravato da pregresse difformità o comunque da opere/interventi o porzioni anche in ampliamento e non precedentemente assentite da titoli abilitativi pregressi: non contestando le predette irregolarità, il Comune concorre a consolidare nel tempo la posizione di "affidamento" del privato stesso, circa la regolarità del proprio bene. Condizione ulteriormente rafforzata allorché ci siano stati nel corso del tempo degli atti di trasferimento della titolarità del bene stesso. Tali circostanze concorrono a determinare dunque una condizione di buona fede e legittima aspettativa di regolarità dell'immobile da parte dell'acquirente attuale possessore che ne richiede una regolarizzazione con sanzione di tipo pecuniario.

Si rammenta che anche la disposizione di cui al vigente art. 19 bis comma 1-ter della L.R. 23/2004, pur ascritta al campo delle tolleranze costruttive, di fatto costituisce una particolare declinazione del principio del "legittimo affidamento".

Contributo di costruzione nei casi di "legittimo affidamento"

Si è valutato, tenuto conto anche di alcuni principi sanciti nell'ultima legge regionale 14/2020 in modifica all'art. 16 della L.R. 23/2004, di richiedere anche il contributo di costruzione, se dovuto ovviamente, nei casi di interventi edilizi assoggettati a sanzione pecuniaria per sussistenza di una posizione di affidamento del privato.

I criteri utilizzati per il computo della predetta sanzione, come noto, sono quelli previsti dalle fattispecie sanzionatorie del DPR 380/2001 o della L.R. 23/2004, in relazione alla tipologia di intervento.

Trattandosi prevalentemente di porzioni in ampliamento, eseguite in assenza di titolo, i criteri di norma sono quelli dell'art. 34 del DPR 380/2001 (legge 392/1978 oppure valutazione della Commissione Provinciale per usi diversi dal residenziale). In questo caso, non configurandosi una fattispecie tipica di art. 34, (ovvero difformità da una concessione/PdC in senso stretto), appare corretta la corresponsione del contributo di costruzione, come sarebbe previsto in via ordinaria.

STATO LEGITTIMO DI UN EDIFICIO/MANUFATTO AI FINI DI QUANTO PREVISTO DALL'ART. I.1.4 (MODALITÀ APPLICATIVE)

In applicazione di quanto sancito dall'art. I.1.4 del RUE NTA, ai soli fini edilizi-urbanistici, per determinare lo stato legittimo di un immobile realizzato senza titolo edilizio occorra 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 quanto concerne la cartografia da verificare per 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 altresì che qualora un fabbricato risulti 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 verifici 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 e del quale presso gli uffici della cartografia d'Area, sono presenti fotocopie mentre gli originali sono 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.

TAMPONAMENTI di spazi aperti ma coperti

Differenze tra chiusura di balconi e di logge/porticati (ai fini dei titoli edilizi correlati e degli effetti sanzionatori) – Disciplina delle VEPA

La chiusura di balconi e /o altri spazi aperti si può declinare nelle seguenti tipologie:

- 1) tamponamento con infissi richiudibili "a pacchetto": non configura una modifica prospettica e pertanto è ascrivibile alla MS ordinaria soggetta a CILA e suscettibile di sanzionamento semplificato (se eseguito da oltre 10 anni). Resta sempre una MS (soggetta a CILA) anche qualora vi sia la modifica del solo parapetto da "ringhiera" a "muro pieno";
- 2) tamponamento con infissi vetrati scorrevoli "non a pacchetto" tali da configurarsi comunque con le caratteristiche della "veranda" (e non ampliamento del vano retrostante) come tale senza comportare incremento di SC:
 - a) su balconi con profondità superiore a m 1,50: configura una RE (modifica di sagoma, di volume del solo spazio intercluso), sanabile in quanto il balcone fa già distacco e SCO, soggetta a SCIA;
 - b) su balconi con profondità inferiore a m 1,50: configura una RE (modifica di sagoma, di volume), sanabile solo in presenza delle distanze minime di legge e di RUE oltre che con verifica di SCO, soggetta anch'essa a SCIA;
 - c) su logge e/o porticati: a seguito delle modifiche normative (art 3 co 1 lett b del DPR 380/2001 – art. 13 co. 1 lett a L.R.15/2013), configura una modifica pur puntuale del prospetto, ritenuta nel caso di specie di rilevanza assimilabile alla MS ma da eseguirsi con SCIA, NON assoggettabile alla procedura del "sanzionamento semplificato" (anche se già eseguito da oltre 10 anni).
- 3) chiusura di spazi sottostanti balconi o pensiline: 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. Resta esclusa la SCO e la verifica delle distanze in caso di oggetti con profondità superiore a m 1,50.

Disciplina VEPA (Vetrare Panoramiche)

Come noto, in data 23/09/2022 (G.U.221 del 21/08/2022), è entrato in vigore l'art. 33-bis della L. 142/2022. Visti alcuni dubbi interpretativi applicativi sorti in fase di prima applicazione della nuova disciplina, si ritiene utile fornire le prime indicazioni operative.

Si precisa che le vetrare totalmente trasparenti, comprensive di telaio, e amovibili (ovvero completamente richiudibili "a pacchetto") e, in via analoga, anche gli infissi classici utilizzati di norma per chiudere i balconi, c.d. "a

soffietto” di cui al punto 1) possono essere installati su balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o su logge rientranti all'interno dell'edificio in regime di edilizia libera qualora fungano da protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche e parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche. Tali caratteristiche saranno indicate nelle certificazioni redatte dalle Ditte installatrici e consegnate al proprietario.

Le suddette VEPA non devono in alcun modo avere parti fisse o di altro materiale che possano precludere lo spazio finestrato se non il semplice telaio delle vetrate stesse, ovvero devono presentare “caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche”. Si ritiene possibile l'installazione delle predette vetrate in regime di edilizia libera anche su portici: in particolare, a tal proposito, qualora le vetrate abbiano funzione di tamponamento di portici o logge delimitati da pilastri in muratura, cemento, acciaio etc..., che svolgono una funzione statica del manufatto da tamponare, le vetrate possono essere installate in ogni campata e devono risultare sempre a soffietto per la lunghezza della campata stessa, senza parti fisse anche se totalmente finestate.

Diversamente nel caso di VEPA su balconi, la chiusura a “soffietto” deve essere di una unica campata. Resta comunque la possibilità di presentare la CILA qualora i tamponamenti da eseguire (“a soffietto” ovvero “a pacchetto”) non abbiano le suddette caratteristiche.

Qualora, inoltre, per l'installazione della vetrata “a scomparsa” occorra realizzare anche un manufatto che delimita la vetrata stessa (es.: pensilina oppure la sostituzione del materiale del parapetto del balcone), deve essere presentato il relativo titolo edilizio, in presenza dei necessari requisiti di conformità.

In nessun caso è ammessa la installazione di **VEPA su terrazzi e tanto meno su pergolati, pergotende o strutture ad ombreggio** in senso lato in quanto queste ultime, per loro natura e definizione, al fine di restare strutture ascrivibili all'ambito dell'Attività Edilizia Libera, NON possono essere in alcuno modo tamponate.

Si precisa altresì che è esclusa l'installazione di VEPA in regime di edilizia libera su immobili con destinazione diversa dalla residenza.

Le strutture già installate prima del 23/09/2022 che abbiano le suddette caratteristiche non sono da considerarsi abusive, ferma restando la necessità di attestare la sussistenza dei requisiti prestazionali di cui sopra.

Va altresì precisato che qualora le predette VEPA interessino immobili ricadenti in area di vincolo paesaggistico (Parte III del D.Lgs. 42/2004), potendo tali opere rientrare nell'allegato B del DPR 31/2017, punto B3, la loro installazione dovrà essere preceduta da autorizzazione paesaggistica c.d. “semplificata”, in attesa di diversa norma o disciplina e nelle more della modifica al DPR 31/2017.

Si suggerisce, infine, in coerenza con lo spirito della nuova norma, di prediligere l'installazione di vetrate senza telaio o comunque con un telaio di minimo impatto visivo.

TITOLI ABILITATIVI- documenti allegati

Per la corretta presentazione dei grafici occorre riferirsi alla tutt'ora vigente sezione 3, allegato B della DAL 279/2010 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.

Si ricorda che questi criteri di presentazione della documentazione sono ufficialmente in vigore nell'intera Regione Emilia-Romagna dall'entrata in vigore della DAL 279/2010 (28 gennaio 2014).

Infine si rammenta che, a seguito dell'attivazione del nuovo portale per la presentazione online delle pratiche edilizie "Accesso Unitario", sul sito del Comune di Ravenna sono state riportate le indicazioni operative da seguire (<https://www.comune.ra.it/news/dal-10-giugno-pratiche-edilizie-in-un-click-grazie-al-portale-accesso-unitario-domani-un-seminario-del-comune-rivolto-ai-tecnici-del-territorio/>) per la predisposizione e l'inoltro con modalità telematica dei file e il formato da utilizzare tra cui in primis l'obbligo del formato pdf/A.

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. 15/2013 e s.m.i. o l'improcedibilità di una richiesta di PdC ai sensi dell'art. 18 comma 4 della stessa L.R. 15/2013 e s.m.i. la pratica non potrà essere integrata e dovrà essere integralmente ripresentata.

TOLLERANZA COSTRUTTIVA (art. 19 bis L.R. 23/2004 e s.m.i.)

Considerazioni generali

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

- il 19 bis co.1 è una disposizione che riguarda esclusivamente le tolleranze costruttive; ne deriva 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);
- ne consegue, ad esempio, che un balcone previsto in progetto di profondità m 1,49, con la tolleranza può essere accettato di m 1,51 ma ciò NON implica che tale stato di fatto trasformi il balcone (progettato senza tener conto della distanza dai confini o tra fabbricati) in un vincolo pregiudizievole 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 filo del balcone stesso);
- allo stesso modo tale balcone potrà essere chiuso solo con serramenti fissi (veranda) solo qualora sussistano i presupposti di conformità in tema di distacchi (10 m e 5 m); e ciò perchè la profondità reale di m 1,51, dovuta alla tolleranza, NON modifica la natura originaria "giuridicamente" legittimata del balcone, il quale è stato progettato senza tener conto della distanza dai confini o tra fabbricati;
- inoltre il 19 bis deve essere inserito in una pratica edilizia prevista nella normativa regionale (CILA, SCIA, PdC e SCEA) e nelle pratiche di "sanzionamento semplificato"; eventuali comunicazioni inviate al SUE riguardanti esclusivamente conformità di fabbricati esistenti ai sensi di tale norma ma non inserite in una pratica edilizia verranno riscontrate negativamente in quanto incongruenti con il dettato normativo;

Nel merito dei singoli aspetti

In coerenza con quanto sancito nella succitata circolare regionale del giugno 2018, e dando atto comunque della permanenza di altri aspetti da chiarire, si è ritenuto opportuno fornire una sintesi delle indicazioni applicative/interpretative, alla luce anche della esperienza e delle casistiche esaminate dall'entrata in vigore delle nuove tolleranze, tenuto altresì conto delle modifiche apportate dalla L.R. 14/2020.

Di seguito anche alcuni temi interpretativi/applicativi contenuti nella circolare dirigenziale del 06/03/2018 (P.G. 38867/2018), da ritenersi oggi ancora validi.

ART. 19 BIS - comma 1 (tolleranza costruttiva del 2% sui parametri)

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

Per quanto riguarda la tolleranza esecutiva tipica di cui al comma 1, posto che 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

rispondenza dei dati dimensionali planoaltimetrici globali dell'edificio di progetto.

In merito alla loro rappresentazione grafica, che deve essere oggetto di specifico elaborato grafico, preso atto delle criticità nella pratica operativa, si è ravvisata l'opportunità che nello stato di fatto allegato al nuovo progetto debbano comunque essere indicate le misure effettive realizzate (anche se, specie nei rapporti verso i terzi, giuridicamente valgono sempre le misure approvate).

Si ribadisce che il 2% deve essere riferito ai parametri edilizio-urbanistici che condizionano la progettazione. A tal proposito, ad esempio, la maggior ampiezza del fronte del fabbricato va valutata - e assume rilievo ai fini della sussistenza della tolleranza del 2% - nella misura in cui la stessa interseca i predetti parametri (es. rapporto di copertura, volume, sagoma, distacchi da confini etc...)

Infine si precisa che la sussistenza della tolleranza del 2% deve riferirsi a tutti i parametri coinvolti con conseguente necessità di ottenere sanatoria, e/o regolarizzazione con sanzione, per tutti gli scostamenti registrati ivi compresi quelli che possono rientrare nella tolleranza del 2%. Ad es. nel caso in cui si rileva una maggior altezza del fabbricato che rientra nel 2% mentre il distacco dal confine supera il 2%, occorre regolarizzare (con sanatoria o con sanzione) entrambe le predette "difformità".

ART. 19 BIS - comma 1bis

Si rammenta che 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 CONFORMITÀ alla normativa edilizio-urbanistica, RUE compreso (tenendo conto di quella più favorevole tra quella vigente all'atto della esecuzione delle opere oppure al momento della presentazione della istanza);
- 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 del 5/07/75); inoltre possono verificarsi scostamenti nell'altezza e configurazione delle recinzioni, cancelli, etc. sempre nel rispetto della conformità (Codice della Strada, RUE...)...

Il controverso tema delle modifiche prospettiche ai fini del comma 1 bis e presenza di vincolo paesaggistico

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, quali ad esempio modifica da finestra a porta finestra e viceversa...), fermo restando la sussistenza della conformità dei parametri (es. R.I. rispettato) si ritiene che esse possano essere ascrivibili ancora ad oggi al comma 1-bis, sussistendone la conformità.

Si rammenta che in fase di prima applicazione, la fattispecie di cui all'art. 19 bis comma 1 bis per effetto di quanto sancito dal principio di rango sovraordinato fissato dal DPR 380/01 art. 34 bis, non si applicava tout court in immobili soggetti a vincolo ex D.Lgs. 42/2004, tranne i casi in cui le "difformità" riguardassero opere rigorosamente interne.

Seguendo poi un principio di giusta ragionevolezza e visto soprattutto quanto espresso dalla Regione nel recente Parere P.G. 578041 del 23/06/2022, all'ipotesi di cui sopra vanno aggiunte le seguenti CONDIZIONI che rendono ammissibile la tolleranza, ovvero:

- a) che le opere difforme di cui trattasi siano escluse dal regime della preventiva acquisizione del nulla osta paesaggistico (es. opere interne) ovvero rientrino nelle casistiche previste nell'Allegato A del DPR 31/2017;
- b) che per le opere difforme, qualora rilevanti ai fini paesaggistici, abbiano ottenuto l'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 dello stesso D.Lgs. 42/2004.

In ogni caso non trova applicazione alcuna tolleranza qualora si tratti di vincolo ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, ovvero vincolo monumentale (previgente legge 1089/1939), sia diretto sia "indiretto", anche nel caso in cui le opere difforme siano state eseguite prima della imposizione del vincolo: in tali ipotesi le stesse saranno soggette a sanatoria, ove conformi, o a sanzione ordinaria. Si ritengono invece ammissibili le tolleranze qualora, in caso di vincolo "indiretto", le opere siano esclusivamente interne e NON interferiscano in alcun modo con le prescrizioni del vincolo stesso.

In merito poi alla acquisizione della autorizzazione paesaggistica ex post per opere difforme ante vincolo e riconducibili al comma 1bis, pur evidenziando perplessità sul suo tenore, si richiama il recente parere della

Regione, P.G. 5469/2023 del 04/01/2023, secondo il quale si ritiene dovuto il nulla osta ex post, in analogia con quanto previsto per i casi di sanatoria ex art. 17 L.R. 23/2004 (vedi anche quanto indicato sub comma 1-ter).

In tema di minor dimensionamento dell'edificio ed effetti ai fini della demolizione e ricostruzione:

Proprio per la diversa valenza del co. 1 e dei commi 1 bis e 1 ter, essendo questi ultimi più correttamente ascrivibili ad una declinazione del principio del legittimo affidamento del privato, si valuta questa diversa conseguenza in sede di intervento di D e R: se il minor dimensionamento è frutto di una tolleranza costruttiva del 2% si ha diritto alla volumetria approvata cioè alla ricostruzione di quanto concesso; diversamente se lo stesso è ascrivibile alla fattispecie del comma 1 bis, vale il costruito anche se in tale ultima ipotesi si traduce in uno svantaggio per il privato, prevalendo lo stato di fatto realizzato.

Sul tema dei "modesti scostamenti" riconducibili al comma 1 bis che potrebbero essere dichiarati anche in sede di SCEA

Si ritiene che modesti scostamenti superiori al 2%, ovviamente conformi, riconducibili al campo di applicazione del predetto comma 1 bis e afferenti la traslazione di porte interne, e loro diverso dimensionamento se non strutturalmente rilevante, scostamenti nell'altezza e configurazione altimetrica delle recinzioni esterne e cancellate, et similia, essendo nella sostanza privi di rilevanza, possano essere dichiarati anche in sede di SCEA di agibilità, qualora il titolo edilizio sia scaduto; diversamente e' preferibile inserirle all'interno di una variante propedeutica o contestuale.

La conformità da valutare in sede di "difformità" ascrivibili al comma 1bis

Richiamando quanto sopra precisato, in assenza di specifiche indicazioni da parte della Regione, appare ragionevole e logico fare riferimento a quelle vigenti all'epoca di esecuzione nel caso in cui siano più favorevoli. Ciò appare anche in linea con quanto sancito dalla Regione in merito all'applicazione della sanatoria atipica di cui all'art. 17 bis della L.R. 23/2004, fermo restando che non si deve intersecare uno dei parametri rilevanti ai fini del comma 1 (es. SC, SCO, H fabbricato, Volume, etc.), nel qual caso andrà valutata la conformità ai requisiti vigenti al momento della presentazione della pratica; è fatto salvo quanto già specificato nell'ultimo periodo alla voce "SUPERFICI" in tema di variazioni sviluppo vano scala.

Casistiche specifiche afferenti difformità nella esecuzione di balconi

Nel caso di balconi con profondità < a m 1,50, e limitatamente a questa fattispecie, al fine anche di valutare la "modifica prospettica", si è stabilito che tutti i dati dimensionali (larghezza sul fronte, profondità e superficie) sono da ritenersi parametri riconducibili al comma 1: la valutazione dello scostamento superiore o meno al 2%, rispetto al progetto approvato, va fatta con specifico riferimento alle misure di progetto del solo balcone. In caso quindi di superamento di detta percentuale, la "difformità" non potrà essere ricondotta al campo di applicazione delle tolleranze e dovrà essere oggetto di sanatoria o richiesta di applicazione di sanzione qualora non conforme.

Qualora il balcone abbia invece una profondità > a 1,50, il 2% si valuta sul dato dimensionale del fabbricato intero.

ART. 19 BIS - comma 1 Ter

Il tenore della predetta disposizione innovativa, come anche modificata dalla Legge 24/2017, sicuramente pone ancora diverse 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 2 distinte tipologie di situazioni:

- 1) la prima riguarda difformità 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 ostantive 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 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.

Nella locuzione "**certificato di conformità edilizia e agibilità**" si devono intendere comprese tutte le forme di abitabilità/agibilità comunque rilasciate anche prima del DPR 380/2001 e della legge 31/2002, quando l'agibilità è divenuta certificazione di conformità edilizia e quindi verifica della piena conformità al

progetto edilizio assentito.

Difformità riferite a cambi di destinazione d'uso

Si precisa che in caso di cambi d'uso o utilizzo di determinati vani o locali, gli stessi – in considerazione della oggettiva difficoltà di collocarli temporalmente all'epoca dell'esecuzione delle opere - non possono essere ricondotti alle ipotesi di tolleranza ex art. 19 bis comma 1-ter, salvo casi particolari ove sia data prova certa della loro coeva esecuzione oltre alla loro verifica da parte dei funzionari incaricati del sopralluogo.

Sui timbri di “regolare” o “non regolare” esecuzione reperiti sulle vecchie pratiche edilizie.

- In merito al timbro con dicitura “regolare” si ritiene che la verifica della presenza del predetto timbro sulla cartellina della pratica edilizia, qualora NON si sia riusciti a reperire l'abitabilità, può configurare di per sé elemento sufficiente a delineare l'applicabilità del comma 1-ter.
- In merito alla dicitura “non regolare”, occorre fare un distinguo: qualora sia seguito poi il rilascio di agibilità pur a fronte di una constatata “NON regolare esecuzione” porta a ritenere ammissibile la fattispecie del comma 1-ter.

Si segnalano infatti 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 TUEL 267/2000) riconducibili al paradigma oggi della L. 689/1981, 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.

Diverso appare il caso in cui invece alla verifica di “NON regolare esecuzione” NON è seguito alcun rilascio di agibilità: in tale ipotesi si ritiene che la difformità eseguita difficilmente possa ritenersi tollerata e legittimata: è opportuno quindi che essa sia regolarizzata nei modi di legge, o tramite sanatoria ordinaria o SCIA ai sensi dell'art. 17bis, qualora ne ricorrano i presupposti, oppure mediante applicazione di sanzione pecuniaria ex art. 34 DPR 380/2001.

Reperimento del SOLO certificato di abitabilità/agibilità (senza verifica di presenza del timbro di “regolare esecuzione”) e altri casi particolari.

Si ritiene a tal riguardo che prima dell'entrata in vigore del DPR 425/94 (novembre 1994) che ha introdotto il “silenzio-assenso”, l'ispezione dell'immobile (vigile edile o ufficiale sanitario) dovesse essere la regola ovvero la prassi ordinaria: pertanto il reperimento del solo certificato, sia condizione sufficiente per la sussistenza della fattispecie di cui all'art. 19 bis comma 1 ter. Parimenti sarà condizione sufficiente, per un principio di favor per il privato, il tracciamento della sussistenza di un protocollo dell'agibilità qualora per impedimenti oggettivi non si riesca a reperire il documento o anche nei casi in cui sulla richiesta di abitabilità dell'epoca si registri la presenza della dicitura “visto si concede “ con sigla del Sindaco, sempre correlata alla impossibilità di reperimento del certificato stesso: documento quest'ultimo, qualora molto risalente nel tempo, non facile da recuperare anche per un problema di archiviazioni.

Il limite della difformità parziale o totale nell'ammissibilità della tolleranza ai sensi del co. 1-ter

La circolare regionale del 2018 ha precisato che la “parziale difformità”, ai fini della riconoscibilità della tolleranza ex art. 19 bis co. 1-ter, non va interpretata in senso strettamente letterale, per le motivazioni già esplicitate in sede di indicazioni applicative sull'art. 17bis, potendo quindi estendersi ad oggi anche alla variante essenziale come disciplinata dal vigente art. 14 bis stessa legge 23/04. Pur tuttavia NON deve sconfinare nella “difformità totale”: tale campo come noto presenta spazi di oggettiva opinabilità. A tal riguardo si ritiene opportuno precisare ad esempio che nei casi di traslazione planimetrica dell'edificio, la stessa può superare anche la percentuale del 30% di cui al citato art. 14 bis: tale scostamento, pur superando la soglia della variante essenziale, non altera la percepibilità globale dell'organismo edilizio e non ne stravolge la sua riconoscibilità; analoga considerazione può valere anche per un innalzamento della quota di imposta del coperto, là dove non determini la creazione di un piano in più e autonomo, diversamente occorrerà valutare la specifica fattispecie. In via di massima infatti merita attenzione il caso in cui la difformità si è tradotta nella creazione di volumi importanti e/o funzionalmente autonomi: in tali ipotesi, poiché si può configurare una difformità totale, da valutare sempre in correlazione all'edificio oggetto di progetto approvato, si reputa necessario attenersi in via puramente indicativa alla soglia del 20%. Resta fermo comunque che (anche in caso di percentuali < al 20 %), in considerazione di importanti volumetrie riportate

[anche al contesto dell'immobile cui afferiscono, tali da configurare organismi edilizi o loro porzioni dotate di autonoma funzionalità e fruibilità, si ritiene esclusa la fattispecie di tolleranza di cui trattasi: in tali casi si dovrà optare per una forma tipica di sanatoria/regolarizzazione. Casi particolari ovviamente saranno valutati nella loro specificità.](#)

Sarà cura del professionista incaricato attestare il rispetto dei predetti criteri e parametri.

Applicazione del comma 1 ter in immobili/aree soggetti a vincolo paesaggistico e in immobili soggetti a vincolo ex 1089/39 (parte II del D.lgs. 42/04), diretto o indiretto

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) peraltro non perfettamente coincidente con quest'ultima. Si rammenta che già la Regione nella prima circolare applicativa dell'art. 19bis, all'alba della sua 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 rammenta inoltre che è esclusa l'applicazione della fattispecie di cui al comma 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. 42/2004), oppure previa acquisizione di autorizzazione paesaggistica in sanatoria (art. 70 L.R. 24/2017) per opere antecedenti il 12 maggio 2006.

[Per le difformità realizzate prima dell'imposizione del vincolo e con conseguente agibilità rilasciata sempre in epoca antecedente allo stesso](#), si richiama il recente parere della Regione P.G. 5469/2023 del 04/01/2023, (già menzionato in tema di tolleranze ex art. 19 bis comma 1 bis) e le motivazioni ivi esplicitate in forza delle quali – secondo le osservazioni della Regione - si ritiene dovuta l'acquisizione dell'autorizzazione “ex post” in base alla procedura dell'art. 146 D.Lgs. 42/2004.

Applicazione dell'art. 19 bis comma 1 ter in immobili soggetti a vincolo “monumentale” ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 (previgente Legge 1089/1939)

In considerazione della natura del vincolo in oggetto, di competenza esclusiva Ministeriale, anche la fattispecie prevista dal comma 1-ter NON trova applicazione in caso di difformità afferenti immobili gravati dal predetto vincolo sia esso diretto o anche “indiretto” (cfr. previgente art. 21 della L.1089/1939), Qualora dunque ci sia un'agibilità rilasciata previo sopralluogo, si dovrà procedere comunque con l'irrogazione della sanzione di cui all'art. 10 co. 1 della L.R. 23/2004 e con trasmissione della segnalazione alla locale SABAP. Qualora si tratti invece di opere ante vincolo, troverà applicazione (come per le ipotesi di cui al comma 1 bis), la sanatoria, ove conformi, o la sanzione pecuniaria ordinaria. [Si ritiene invece ammissibile tale fattispecie di tolleranza qualora, in caso di vincolo “indiretto”, le opere siano esclusivamente interne e NON interferiscano in alcun modo con le prescrizioni del vincolo stesso.](#)

VARIANTI

Comunicazioni di Inizio lavori relativamente a Varianti

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, dopo il suo perfezionamento.

Quanto sopra era stato chiarito con riferimento alle specifiche norme della L.R. 31/2002 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. 15/2013 come superata dalle modifiche introdotte dalla L. 164/2014 “sblocca Italia” e normative successivamente intervenute.

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 allorché 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.

[Analogamente si può intendere che dopo il rilascio di un PdC possa essere presentata una SCIA di variante NON essenziale prima della presentazione della comunicazione di Inizio Lavori del PdC stesso \(comunque dovuta\), non potendo comunque la SCIA di variante essere sostituiva della suddetta comunicazione di I.L.](#)

Varianti essenziali dopo l'art. 22 L.R. 15/2013 novellato dalla L.R. 14/2020

A seguito delle modifiche apportate dalla citata L.R. 14/2020, ad oggi sostanzialmente è possibile presentare anche una variante essenziale, nelle fattispecie definite dall'art. 14 bis della L.R. 23/2004, sempre con presentazione di una SCIA con efficacia ordinaria a 5 giorni (non alla fine dei lavori), o dopo l'acquisizione degli atti presupposti, ove dovuti, anche quando il titolo originario risulta essere un PdC.

Quanto sopra trova un limite nei casi definiti alle lett. a) b) e c) dello stesso art. 22 che per comodità si riportano, e per i quali necessita un nuovo titolo abilitativo:

- a) *la modifica della tipologia dell'intervento edilizio originario;*
- b) *la realizzazione di un intervento totalmente diverso rispetto al progetto iniziale per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione;*
- c) *la realizzazione di volumi in eccedenza rispetto al progetto iniziale tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.*

Validità del titolo edilizio in variante essenziale

Visto anche il parere della regione P.G. 577989 del 23/06/2022, il termine di 3 anni per l'ultimazione delle opere ricomincia a decorrere dal titolo (SCIA o PdC) in variante essenziale. Quanto sopra include anche le fattispecie di cui alle lett. e) ed f) dell'art. 14 bis co.1 L.R. 23/2004, pur potendo trattarsi in tali casi di varianti essenziali solo per "circostanza" (vincolo o sismica) e non per "consistenza" (scostamenti superiori al 20% o 30%).

VOLUMI TECNICI

Vista la definizione di cui alle DTU vigenti punto 41, tenuto conto di quanto definito all'interno delle medesime DTU alle voci "sagoma", "volume totale" e "volume utile" (punti 25, 26 e 26bis) considerato che ancorché per le stesse DTU (punto 20) le superfici dei predetti volumi tecnici siano escluse dal computo della SC stessa, si ritiene che per quanto concerne quelli esterni all'edificio, debba essere osservata una distanza dal confine pari a m 5,00 o come previsto dalle norme di componente. Quanto sopra trova conferma nel recente parere della Regione P.G. 1079603 del 19/10/2022.

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 Condono 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 Condono 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 Condono 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^a variante al RUE ed il REC standardizzato
- 23.04.2018 in vigore il DM 02/03/18 Glossario dell'Edilizia Libera
- 18/07/2020 in vigore la L 77/2020 (conv. del D.L. 34 del 19/05/2020)
- 15/09/2020 legge 120/2020 (conv D.L. 76/2020)
- 13/01/2021 in vigore la nuova L.R. 14/2020
- 04 /06/2021 in vigore la L.R. 5/2021 in ulteriore modifica alla L.R. 15/2013 e 23/2004
- 31/07/2021 in vigore la L. 108/2021 (conversione del D.L. 77 del 31/05/2021)
- 05/08/2021 in vigore il modello unificato statale per la CILA-S
- 29/04/2022 in vigore legge 34/2022 (norme correttive del DPR 380/01)
- 16/07/2022 in vigore la legge 91/2022 (norme correttive del DPR 380/01)
- 23/09/2022 in vigore la Legge 142/2022 (VEPA)

