

Al Sindaco
Alla Giunta comunale,
Alla segreteria comunale,
Al Presidente del consiglio comunale,

INTERROGAZIONE A RISPOSTA SCRITTA

OGGETTO: “Approvazione urgente misure esemplificative procedure edilizie”

PREMESSO CHE

- il Comune di Terni ha assunto una determina numero 74 il 15 marzo 2021 con oggetto: Art. 10 - Semplificazioni e altre misure in materia edilizia della Legge 11 settembre 2020, n. 120 Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni) (G.U. n. 228 del 14 settembre 2020). Atto ricognitivo della strumentazione urbanistica comunale finalizzato alla emanazione di indirizzi operativi omogenei agli uffici della Direzione.
- la suddetta determina limita nel dispositivo “che ai fini dell’applicazione del periodo 4° dell’art. 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/01 nella nuova formulazione, sono classificabili ristrutturazione edilizia, tutti gli interventi che abbiano entrambi i requisiti: – siano caratterizzati come interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico; – ricadano nell’ambito indicato nella allegata planimetria sotto la lettera A o nelle zone urbane storiche (AA0) dei centri storici minori”, escludendo le aree fuori dalla planimetria allegata dal provvedimento.
- la Rete delle Professioni tecniche dell’Umbria ha attivato, a partire da gli ultimi mesi del 2020, una serie di incontri con gli Enti locali e successivamente ha richiesto all’ufficio urbanistica della Regione dell’Umbria di chiarire alcune problematiche relative all’accertamento della conformità edilizia e urbanistica degli immobili, aprendo un dibattito sulla tematica estremamente attuale ed urgente;

CONSIDERATO CHE

- dal primo luglio dello scorso anno è entrato in vigore il Decreto Rilancio n. 34/2020 che prevede incentivi e detrazioni fiscali fino al 110% grazie all’Ecobonus, il Sisma Bonus e il Bonus Fotovoltaico, ristrutturare la propria casa apportando miglioramenti in una prospettiva di sostenibilità e risparmio energetico che ha comportato un copioso incremento di richiesta dell’attività professionale necessaria a predisporre le progettazioni necessarie;
- scopo del D.L. 34/2020 è rilanciare la ripresa economica dell’Italia severamente colpita dalla crisi provocata dal Covid 19. Il Governo ha puntato sul settore delle costruzioni, considerato un volano per la crescita economica e ha orientato le sue politiche verso la strategia della sostenibilità auspicando il rilancio del settore edilizio, la rivalutazione degli immobili, l’aumento dello stato occupazionale, la crescita del PIL, il risparmio energetico per le famiglie e il contrasto al cambiamento climatico;
- le stesse ragioni che rendono tale opportunità particolarmente appetibile sia dal punto di vista del possessore del bene immobile, che risulterebbe riqualificato, valorizzato e con una drastica riduzione dei costi di gestione, sia per la comunità, con un significativo miglioramento del tessuto

edilizio, attraverso la rigenerazione urbana, e della qualità ambientale, rappresenta il punto di maggiore di criticità poiché maggiore è l'interesse ad accedere all'opportunità quanto è più risalente negli anni l'immobile; • nell'ambito delle molte novità in tema di edilizia introdotte dal c.d. "Decreto Semplificazioni" (D.L. 76/2020: semplificazioni e altre misure in materia edilizia), le lettere o) e p) del comma 1, art. 10 del D.L. 34/2020 sono intervenute in merito alla disciplina delle tolleranze costruttive in caso di parziali difformità rispetto al titolo edilizio abilitativo, e hanno introdotto novità concernenti l'individuazione delle difformità di scarsa rilevanza che possono emergere in fase esecutiva, senza compromettere la legittimità dell'opera;

- tale Decreto ha, altresì, introdotto il concetto di irrilevanza delle piccole difformità "di cantiere" emerse durante l'esecuzione dei lavori. Si demanda al tecnico la possibilità di attestare tali difformità ai fini della circolazione legittima degli immobili. Analisi approfondita delle rilevanti novità introdotte dal Decreto Semplificazioni nell'ambito del nuovo art. 34-bis del TU edilizia di cui sopra;

- come evidenziato nella relazione al Senato allegata al sopraccitato D.M. 7672020 è diffusamente percepita la necessità di interventi che pongano rimedio alle lievi difformità edilizie datate che caratterizzano la maggior parte del patrimonio edilizio privato e chiaramente anche pubblico del nostro Paese;

- i chiarimenti richiesti sono necessari affinché i tecnici professionisti possano affrontare e superare in maniera adeguata le numerose e diffuse problematiche urbanistiche ed edilizie che necessitano di indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive, alla verifica dello stato legittimo degli edifici da demolire, alla sanatoria di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, al divieto di modificare la Modulistica Unificata Edilizia regionale e di richiedere altra documentazione.

VISTO CHE

- il Governo italiano ha puntato sul settore edilizio per la ripartenza, considerando gli effetti moltiplicativi dei citati provvedimenti sull'economia del Paese, alcune Regioni hanno già adottato provvedimenti legislativi e regolamentari atti a superare le criticità generate dalla necessità di intervenire progettualmente su strutture costruite e modificate nel corso degli anni, anche perché nel frattempo la normativa nazionale, internazionale e per competenza regionale si è molto modificata;

- nonostante l'intento manifesto da parte del Governo di consentire ,il riconoscimento di piccole difformità, il risultato normativo è assolutamente insufficienti allo scopo, stante il limite del 2%;

- la Regione Emilia-Romagna, ad esempio ha emanato nel 2018 un'importante Circolare che, tra le altre cose, precisa la definizione e le conseguenze pratiche delle tolleranze costruttive disciplinando quattro fattispecie di opere edilizie realizzate in parziale difformità dal titolo edilizio che non devono essere considerate abusi edilizi e, di conseguenza, non comportano l'applicazione di sanzioni né alcuna limitazione all'uso: la prima è rappresentata dalle tolleranze esecutive ovvero quelle difformità che il legislatore valuta di trascurabile rilevanza; seguono le tolleranze di cantiere ovvero quelle difformità che attengono ad aspetti che non incidono sui parametri dimensionali o localizzativi rilevanti ai fini della legittimità del titolo edilizio ed interessano elementi della costruzione che già in sede di progettazione potrebbero essere rappresentate con diverse caratteristiche, senza che tali aspetti costituiscano oggetto di specifiche verifiche. Seguono le difformità tollerate in sede di agibilità ovvero quelle difformità che non costituiscono abuso in quanto l'affidamento degli attuali proprietari si è formato, nel passato, su un provvedimento favorevole dell'amministrazione, previa verifica ispettiva dell'immobile da parte delle strutture tecniche competenti, e da ultimo le difformità accertate e tollerate nel corso di un procedimento edilizio ovvero quelle difformità che non costituiscono abuso in quanto l'amministrazione ha

accertato espressamente le difformità nel corso di un procedimento edilizio ma non le ha contestate, concludendo il procedimento in modo favorevole, dimostrando così di averle considerate non rilevanti;

- La disciplina delle tolleranze costruttive opera, dunque, non solo per tutte le difformità realizzate prima dell'entrata in vigore dell'adozione della legge, ma anche per quelle che saranno realizzate in futuri processi edilizi che presentino i requisiti di legge

RILEVATO CHE

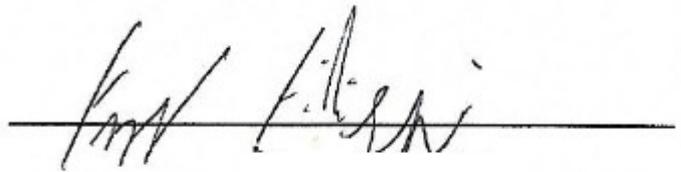
- nella nota in premessa la Rete delle Professioni tecniche Umbra fa riferimento a quattro aspetti specifici come le opere interne non richiedenti titoli abilitativi, le cui procedure per la loro realizzazione sono cambiate nel corso del tempo e diviene quindi cruciale un chiarimento in merito alle interpretazioni delle norme in sede di verifica edilizia urbanistica delle autorità competenti;
- notevoli cambiamenti normativi hanno subito anche le procedure per abitabilità ed agibilità. E' fondamentale pertanto conoscere con chiarezza la posizione del soggetto regolatore nel caso di difformità riconosciute accettabili in sede di agibilità/abitabilità, dal momento che in relazione alla procedura seguita, sembrerebbero esservi le condizioni per la formazione in capo ai privati di un legittimo ed incolpevole affidamento, a seguito di un provvedimento favorevole dell'amministrazione comunale conclusivo del processo edilizio, rafforzato dal fatto che tale provvedimento viene emesso previa verifica ispettiva dell'immobile da parte delle strutture tecniche competenti. Un affidamento fondato dunque sia su un atto dell'amministrazione, sia su una valutazione tecnica favorevole ai privati ed in completa buona fede da ambo le parti;
- altro aspetto importante riguarda gli accertamenti conclusi con difformità accertate e tollerate rientranti tra quelle non essenziali nel corso di un procedimento edilizio di controllo e verifica da parte dell'amministrazione, in corso d'opera o successivamente alla fine dei lavori e che il procedimento edilizio si sia concluso favorevolmente al privato senza rilevare abuso alcuno poiché anche in questo caso sembrerebbero esservi tutte le condizioni giuridiche per cui si sia formato un affidamento a carico dei privati. Certificazione accessi documentali: si ritiene opportuno il rilascio di certificazione da parte dell'amministrazione relativa all'avvenuto accesso agli atti presso i pubblici uffici per la verifica dei precedenti edilizi. Tale certificazione dovrebbe indicare, la documentazione richiesta ed acquisita in dettaglio. Nel caso in cui non fosse presente documentazione negli archivi comunali sarebbe opportuna una specifica nota esplicativa del fatto che non si sono ritrovati (o non risultano presenti) allegati o documenti relativi ai procedimenti edilizi richiesti. In quest'ultimo caso, condivide l'amministrazione che il tecnico certificherà la conformità agli elementi di prova di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 22 del R.R. 2/2015 in combinato disposto con l'art. 155 comma 2 della L.R. 1/2015;
- relativamente al nostro comune si ritiene indispensabile ed urgente sollecitare la Regione all'emanazione di Linee guida e indicazioni applicative omogenee su tutto il territorio regionale in relazione anche alla censura di costituzionalità della legge regionale 1/2015 (A)

tutto ciò premesso, considerato, visto e rilevato, interroga la Giunta

per sapere come tecnici, imprese, soggetti ed enti preposti debbano comportarsi in relazione alle questioni controverse sopra riportate e se intenda ed entro quali tempi il comune di Terni chiedere alla Regione dell'Umbria linee guida omogenee o altri strumenti normativi, al fine di alleggerire l'iter edilizio-urbanistico, e affermare il principio di certezza delle posizioni giuridiche.

Per verificare la possibilità di superare, attraverso la richiesta alla Regione dei provvedimenti del caso o secondo quanto altro possa essere necessario, il dispositivo della determina 74 nella parte in cui limita l'applicazione nell'ambito indicato nella planimetria sotto la lettera A o nelle zone urbane storiche (AA0) dei centri storici minori, in quanto ad oggi esclude le aree fuori dalla planimetria allegata dal provvedimento.

Francesco Filipponi PD

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Francesco Filipponi", is written over a solid horizontal line. The signature is cursive and somewhat stylized.