
LA CONFORMITA' URBANISTICA E LA PROCEDURA DI SANATORIA

alla luce delle modifiche introdotte dalla LR 12 del 2017 e LR 24 del 2017

SEMINARIO PER ORDINE INGEGNERI
DI BOLOGNA
16 MARZO 2018

SOTTO IL PROFILO SOSTANZIALE

- opere in contrasto con gli strumenti urbanistici
 - opere eseguite in assenza di titolo o in difformità (totale o essenziale o parziale) dai titoli abilitativi ma non in contrasto con gli strumenti urbanistici
 - nel primo caso non è possibile accertare la conformità e l'opera non è suscettibile di sanatoria. La conformità è la chiave per la sanatoria
 - nel secondo caso l'opera è sanabile con la presentazione successiva di un titolo idoneo
-

sotto il profilo formale

- la modalità per presentare l'accertamento di conformità è attraverso un titolo edilizio. Si manifesta la volontà di parte e non vi è alcun obbligo.
 - DISTINZIONE DAL PROCEDIMENTO SANZIONATORIO
 - articolo 9 LR 15 del 2013 modificata dalla LR 12 del 2017 dispone che:
 - comma 2. - I titoli abilitativi sono la SCIA e il permesso di costruire. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa.
 - ma se apriamo il sito di un Comune troviamo anche la CILA in sanatoria perché?
-

NELLA NOSTRA REGIONE LA CONFORMITÀ

- può essere doppia come nel resto d'Italia (articolo 36 del Dpr 380/2001) oppure semplice (c.d. conformità giurisprudenziale). SIAMO L'UNICA REGIONE D'ITALIA CHE HA QUESTO PRIVILEGIO.
 - **ARTICOLO 17 LR 23 DEL 2004**
 - 1. In caso di interventi realizzati in **assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, ovvero in assenza di SCIA, o in difformità da essa**, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 13, comma 3, e 14, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile può richiedere il rilascio del permesso in sanatoria o presentare una SCIA in sanatoria, rispettivamente nel caso di interventi soggetti a permesso di costruire ovvero a SCIA, se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
 - 2. Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, il permesso e la SCIA in sanatoria possono essere altresì ottenuti, ai soli fini amministrativi, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.
-

LA SCIA IN SANATORIA

- DISCIPLINA DELLA SANATORIA. DOMANDA - RISPOSTA E SILENZIO RIFIUTO DOPO 60 GIORNI. COSA ACCADE NELLA NOSTRA REGIONE.
 - IL CONCETTO DI SEMPLIFICAZIONE NELLA RELAZIONE TRA LE PARTI CHE NON E' L'AUTO - CONDONO
 - L'ANALOGIA OPERATA DAL NOSTRO LEGISLATORE TRA INTERVENTO SOGGETTO A SCIA E PROCEDURA DI SANATORIA CON SCIA
 - IL PARERE DELLA REGIONE DELL'8 APRILE 2017
 - OCCORRE UNA DOPPIA ANALOGIA LEGISLATIVA PER GIUSTIFICARNE IL CONTENUTO!
-

LE LEGGE REGIONALE 24 DEL 2017 - ARTICOLO 70

Art. 70

INTRODUCE UNA NOVITA' ASSOLUTA PER L'ORDINAMENTO:
L'AUTORIZZAZIONE EX POST AMMISSIBILE POSSIBILE FINO AL 2006 E
VIETATA CON IL PRIMO CORRETTIVO DEL CODICE.

Autorizzazione paesaggistica

5. Il divieto di sanatoria stabilito dall'articolo 146, comma 4, del decreto legislativo n. 42 del 2004, si applica agli interventi realizzati in area paesaggisticamente vincolata in epoca successiva al 12 maggio 2006, data di entrata in vigore del decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157 (Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 in relazione al paesaggio).

LE VARIANTI E LE VARIAZIONI

- IL CONCETTO DI VARIANTE (ESSENZIALE O MENO) E LA VARIAZIONE CHE AVVIENE SEMPRE IN CORSO D'OPERA E MAI A LAVORI CONCLUSI
 - GIURISPRUDENZA AMMINISTRATIVA:
-

■ Art. 14 bis Variazioni essenziali

(prima aggiunto da art. 41 L.R. 30 luglio 2013 n. 15, poi modificati commi 1 e 3, sostituiti lett. b) comma 1 e comma 2 e abrogata lett. d) comma 1 da art. 34 L.R. 23 giugno 2017, n. 12)

- 1. Sono variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo originario ...:
 - a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta un incremento del carico urbanistico di cui all'articolo 30, comma 1, della legge regionale in materia edilizia;
 - b) gli aumenti di entità superiore al 30 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, gli scostamenti superiori al 30 per cento della sagoma o dell'area di sedime, la riduzione superiore al 30 per cento delle distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza;
 - c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 20 per cento ..., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
 - d) abrogata.
 - e) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo che comporti violazione delle norme tecniche per le costruzioni in materia di edilizia antisismica;
 - f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica. Non costituiscono variazione essenziale i lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, qualora rientrino nei casi di cui all'articolo 149 del decreto legislativo n. 42 del 2004 o all'Allegato A del decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata) e qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'articolo 167 del medesimo decreto legislativo.
- 2. Gli interventi di cui alle lettere e) e f) non costituiscono variazione essenziale qualora sull'intervento difforme sia acquisita preventivamente l'autorizzazione o l'atto di assenso, comunque denominato, dell'amministrazione competente ovvero sia segnalato alla stessa l'inizio dei lavori, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
- 3. Per assicurare l'uniforme applicazione del presente articolo in tutto il territorio regionale, i Comuni, al fine dell'accertamento delle variazioni, utilizzano unicamente le nozioni, concernenti gli indici e parametri edilizi e urbanistici, stabilite dalla Regione con atto di coordinamento tecnico.

■ Art. 15

■ I

COSA DICE LA GIURISPRUDENZA

C.D.S 1484/2017

Il concetto di variazione essenziale, che attiene alla modalità di esecuzione delle opere, va distinto dalle “varianti” che invece riguardano la richiesta di una variazione del titolo autorizzativo (art. 22, comma 2, del TUE).

le varianti essenziali, ovvero quelle caratterizzate da incompatibilità quali-quantitativa con il progetto edificatorio originario rispetto ai parametri indicati dall'art. 32 del d. P.R. n. 380 del 2001, sono soggette al rilascio di permesso a costruire del tutto nuovo ed autonomo rispetto a quello originario e per il quale valgono le disposizioni vigenti al momento di realizzazione della variante (cfr. Cassazione penale, sez. III, 27 febbraio 2014, n. 34099). Nel caso di variante essenziale il problema si concentra nella necessità o meno di nuovo titolo, che deve quindi considerare l'eventuale diversa normativa sopravvenuta; la variante invece si riferisce al titolo originario senza nuova valutazione della normativa vigente.

Il caso della difformità parziale dal permesso di costruire per le nuove costruzioni è invece previsto e regolato dall'art. 34 del TUE (applicabile anche ai casi di DIA sostitutiva del permesso di costruire ai sensi dell'art. 22, comma 3, del TUE). Si tratta una categoria residuale, la cui nozione è stata ulteriormente chiarita dalla giurisprudenza amministrativa.

ART 17 BIS LR 23 DEL 2004

*Al fine di **salvaguardare il legittimo affidamento** dei soggetti interessati e fatti salvi gli effetti civili e penali dell'illecito, **non si procede alla demolizione** delle opere edilizie eseguite in parziale difformità durante i lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli) e le stesse possono essere **regolarizzate** attraverso la presentazione di una SCIA e il pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dall'articolo 17, comma 3, della presente legge. Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza, igienico sanitaria e quella contenuta nel Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004.*

art 19 bis - tolleranza

- 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro ... delle singole unità immobiliari **non** costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.
- 1 bis. Fuori dai casi di cui al comma 1, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per
- l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, ... e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:
 - a) il minore dimensionamento dell'edificio; b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali; c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne; d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria. e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.
- 1 ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.
- 1 quater. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate al tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, secondo le modalità definite dall'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, comma 4, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013.

TAR CALABRIA SENTENZA 60-2018- ACCERTAMENTO CATASTALE

Si è già avuto modo di chiarire al precedente punto 5.1 come la esistenza di documentazione catastale e sanitaria descrittiva di un certo stato dei luoghi, non possa costituire un elemento di valutazione della regolarità urbanistica del manufatto.

Ciò posto, non può ravvedersi alcun vizio di contraddittorietà nell'agire della amministrazione che ha adottato il provvedimento di demolizione a seguito della verifica della difformità tra il titolo edilizio a suo tempo rilasciato a favore della interessata e l'attuale stato dei luoghi.
