



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Bologna



Collegio dei Periti Agrari e  
dei Periti Agrari Laureati  
della Provincia di Bologna



Collegio dei Periti Industriali e  
dei Periti Industriali Laureati  
della Provincia di Bologna



Ordine dei Dottori  
Agronomi e Forestali  
Provincia di Bologna

## ***Casa Sicura***

***Conformità Edilizio-Urbanistica***

***Presentazione referto tecnico di verifica***

Centro Congressi Hotel Centergross – 15/04/2011

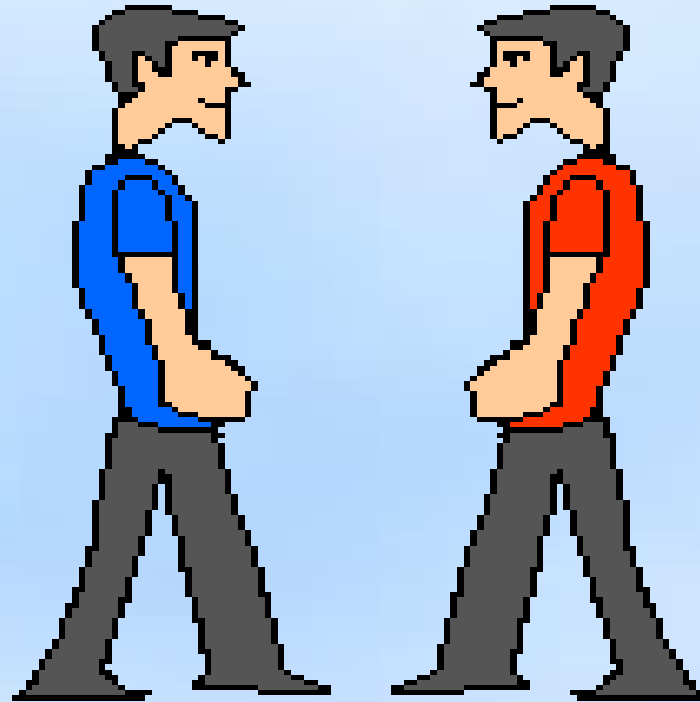
Relatore – geom. Stefano Orsoni

Perché l'esigenza del referto tecnico di verifica di conformità ?

Perché l'esigenza del referto tecnico di verifica di conformità ?

Per evitare che il venditore e l'acquirente, dopo il rogito, scoprano delle difformità edilizio-urbanistiche più o meno insormontabili

Perché l'esigenza del referto tecnico di verifica di conformità ?



Per evitare che il venditore e l'acquirente, dopo il rogito, scoprano delle difformità edilizio-urbanistiche più o meno insormontabili

Il referto tecnico è svolto nell'interesse del :

Il referto tecnico è svolto nell'interesse del :

- venditore, così non si espone a dichiarazioni mendaci (nell'atto di compravendita il venditore dichiara l'esistenza del bene ante 1967 e che successivamente non sono state eseguite opere oggetto di titoli edilizi) ;

Il referto tecnico è svolto nell'interesse del :

- *venditore, così non si espone a dichiarazioni mendaci (nell'atto di compravendita il venditore dichiara l'esistenza del bene ante 1967 e che successivamente non sono state eseguite opere oggetto di titoli edilizi) ;*
- *acquirente, così non ha sorprese dopo l'atto, ha comprato un immobile del quale conosce la storia edilizia-urbanistica e non ha preclusioni all'esecuzione di opere edilizie ;*

Il referto tecnico è svolto nell'interesse del :

- *venditore, così non si espone a dichiarazioni mendaci (nell'atto di compravendita il venditore dichiara l'esistenza del bene ante 1967 e che successivamente non sono state eseguite opere oggetto di titoli edilizi) ;*
- *acquirente, così non ha sorprese dopo l'atto, ha comprato un immobile del quale conosce la storia edilizia-urbanistica e non ha preclusioni all'esecuzione di opere edilizie ;*
- *al Notaio ed all'Agenzia che possono così svolgere serenamente le proprie competenze senza il rischio che vengano loro attribuite responsabilità relative alla conformità edilizia-urbanistica ;*

Quali sono le difformità edilizio-urbanistiche ?

Quali sono le difformità edilizio-urbanistiche ?

Perché dovrebbero esserci difformità edilizio-urbanistiche ?

Quali sono le difformità edilizio-urbanistiche ?

Perché dovrebbero esserci difformità edilizio-urbanistiche ?

E se ci sono difformità, cosa succede ?

Quali sono le difformità edilizio-urbanistiche ?

Perché dovrebbero esserci difformità edilizio-urbanistiche ?

E se ci sono difformità, cosa succede ?

Ma chi se ne accorge ?

Quali sono le difformità edilizio-urbanistiche ?

Perché dovrebbero esserci difformità edilizio-urbanistiche ?

E se ci sono difformità, cosa succede ?

Ma chi se ne accorge ?

Ma la verifica non l'ha già fatta il Notaio o l'Agenzia di mediazione ?

Quali sono le difformità edilizio-urbanistiche ?

Perché dovrebbero esserci difformità edilizio-urbanistiche ?

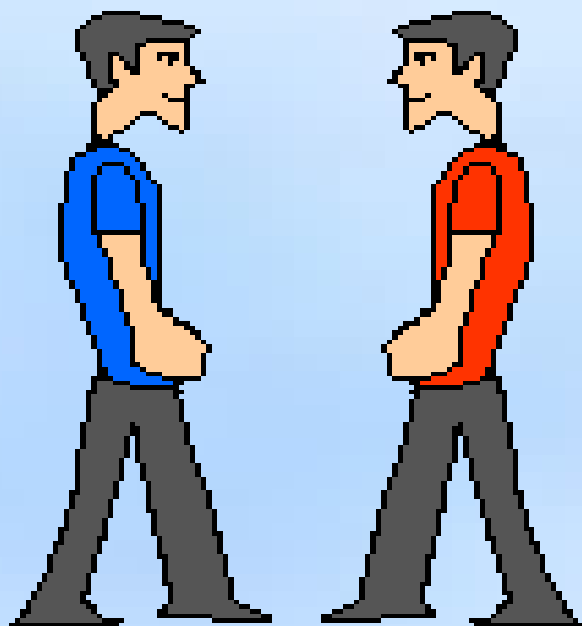
E se ci sono difformità, cosa succede ?

Ma chi se ne accorge ?

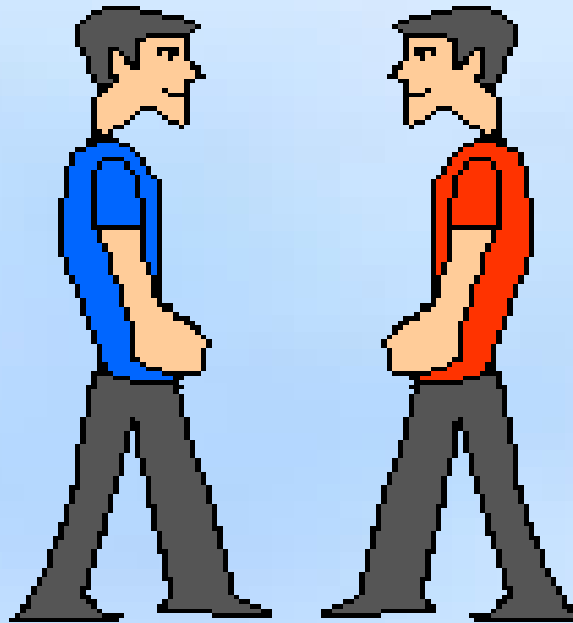
Ma la verifica non l'ha già fatta il Notaio o l'Agenzia di mediazione ?

Quindi in presenza di difformità non sanabili scatta una sanzione o non si possono opere di trasformazione ?

Quindi, l'acquirente chiama in causa il venditore e forse anche altri consulenti inerenti la compravendita !!!

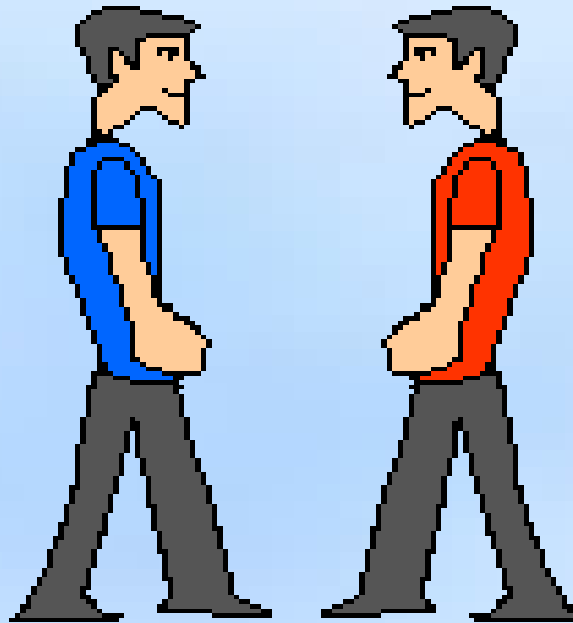


Quindi, l'acquirente chiama in causa il venditore e forse anche altri consulenti inerenti la compravendita !!!



Morale : sarebbe stato sufficiente verificare prima del rogito  
(meglio prima del preliminare)

Quindi, l'acquirente chiama in causa il venditore e forse anche altri consulenti inerenti la compravendita !!!



Morale : sarebbe stato sufficiente verificare prima del rogito  
(meglio prima del preliminare)

E' stato quindi studiato un documento, condiviso tra gli ordini e collegi, oggetto di Convenzione firmata con varie Associazioni.

E' stato quindi studiato un documento, condiviso tra gli ordini e collegi , oggetto di Convenzione firmata con varie Associazioni.

Il referto tecnico è da predisporre prima della compravendita e da consegnare al venditore che lo fornirà all'Agenzia ed al Notaio.

E' stato quindi studiato un documento, condiviso tra gli ordini e collegi, oggetto di Convenzione firmata con varie Associazioni.

Il referto tecnico è da predisporre prima della compravendita e da consegnare al venditore che lo fornirà all'Agenzia ed al Notaio.

I tecnici che non aderiscono alla Convenzione non possono utilizzare tale modulistica.

E' stato quindi studiato un documento, condiviso tra gli ordini e collegi, oggetto di Convenzione firmata con varie Associazioni.

Il referto tecnico è da predisporre prima della compravendita e da consegnare al venditore che lo fornirà all'Agenzia ed al Notaio.

I tecnici che non aderiscono alla Convenzione non possono utilizzare tale modulistica.

Il referto è un documento che contiene le verifiche minime.

E' lasciato al Professionista la volontà/necessità di estendere le verifiche dei precedenti a ritroso o per casi chiaramente irregolari (asseverazioni palesemente errate).

E' stato quindi studiato un documento, condiviso tra gli ordini e collegi, oggetto di Convenzione firmata con varie Associazioni.

Il referto tecnico è da predisporre prima della compravendita e da consegnare al venditore che lo fornirà all'Agenzia ed al Notaio.

I tecnici che non aderiscono alla Convenzione non possono utilizzare tale modulistica.

Il referto è un documento che contiene le verifiche minime.

E' lasciato al Professionista la volontà/necessità di estendere le verifiche dei precedenti a ritroso o per casi chiaramente irregolari (asseverazioni palesemente errate).

In caso di estensione delle verifiche il costo della prestazione verrà concordato separatamente rispetto le tariffe della Convenzione.

Il referto tecnico non può prevedere tutte le casistiche e volutamente si è lasciato spazio alle note.

Il referto tecnico non può prevedere tutte le casistiche e volutamente si è lasciato spazio alle note.

Il referto verrà reso disponibile in formato pdf affinché non sia modificabile nei contenuti e nella forma. A breve verrà creato un .rtf

Il referto tecnico non può prevedere tutte le casistiche e volutamente si è lasciato spazio alle note.

Il referto verrà reso disponibile in formato pdf affinché non sia modificabile nei contenuti e nella forma. A breve verrà creato un .rtf

Il rilievo è obbligatorio !

La restituzione grafica è facoltativa ed è facoltativa l'allegazione.

Risulta indispensabile la firma della proprietà per la datazione certa del sopralluogo con rilievo e che, dopo lo stesso rilievo, non siano state eseguite opere che invalidino il referto.

Il referto tecnico non può prevedere tutte le casistiche e volutamente si è lasciato spazio alle note.

Il referto verrà reso disponibile in formato pdf affinché non sia modificabile nei contenuti e nella forma. A breve verrà creato un .rtf

Il rilievo è obbligatorio !

La restituzione grafica è facoltativa ed è facoltativa l'allegazione.

Risulta indispensabile la firma della proprietà per la datazione certa del sopralluogo con rilievo e che, dopo lo stesso rilievo, non siano state eseguite opere che invalidino il referto.

Il rilascio del referto con dichiarazione di conformità determina responsabilità civili rilevanti (vedasi assicurazione obbligatoria prevista nella Convenzione).

**VERIFICA TECNICA DOCUMENTALE RELATIVA AGLI  
IMMOBILI OGGETTO DI TRASFERIMENTO**

**TIPO DI VERIFICA, DATI PROPRIETA', DATI IMMOBILE**

**Tipo di Verifica :**

- Verifica di Conformità Catastale
- Verifica di Conformità Edilizio-Urbanistica
- Verifica di Conformità Catastale ed Edilizio-Urbanistica

**Dati Proprietà:**

Nome \_\_\_\_\_ Cognome \_\_\_\_\_

Residenza \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

Recapito telefonico \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

**Localizzazione Immobile:**

Comune \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ Civico \_\_\_\_\_

Piano \_\_\_\_\_ Interno \_\_\_\_\_

**Identificazione catastale:**

Foglio \_\_\_\_\_ Mappale \_\_\_\_\_ Sub \_\_\_\_\_

Sub \_\_\_\_\_

**Identificazione di eventuali vincoli**

- Vincolo Soprintendenza art. 10 DLgs 42/2004
- Vincolo Paesaggistico art. 134-136 DLgs 42/2004
- Aree Tutelate art. 142 DLgs 42/2004
- Vincoli Infrastrutturali (ferrovie, strade, aeroporto, elettrodotti, etc.)
- Vincoli derivanti da altri strumenti di pianificazione ambientale, territoriale e urbanistica e/o da Regolamenti del Comune (si precisa che la presente ricognizione non ha carattere esaustivo e non ha, in alcun modo, effetto sostitutivo del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Amministrazione)

Note : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## • TITOLO ORIGINARIO

P.G. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  P.U.T. del \_\_\_\_\_

## • SUCCESSIVI TITOLI O COMUNICAZIONI CHE HANNO INTERESSATO IL BENE OGGETTO DI TRASFERIMENTO

Permisso di costruire  P.G. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Concessione Edilizia  P.G. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

P.U.T. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Autorizzazione Edilizia  P.G. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

P.U.T. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Condono Edilizio  P.G. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

P.U.T. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Denuncia inizio attività P.G. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Segnalazione Certificata di Inizio attività (SCIA) P.G. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Art. 26 L. 47/85  P.G. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

P.U.T. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Licenza Edilizia  P.G. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

P.U.T. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Legge 73/10  P.G. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Piano di Sviluppo Aziendale, Piano di Riconversione e Ammodernamento P.G. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Abbattimento alberature tutelate, Riassetto del verde per motivi edilizi P.G. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Provvedimenti sanzionatori assunti dall'Amministrazione (con la precisazione se si tratta di sanzioni "reali" o pecuniarie)

Applicazione della prescrizione per abusi minori in sede di progetto

Catasto o altri documenti ritenuti validi dall'Amm. comunale ai fini della legittimità edilizia

Altro \_\_\_\_\_

Note: \_\_\_\_\_

## AGIBILITA'

Abitabilità di tutto il condominio/edificio a fine costruzione

P.G. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  P.U.T. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Abitabilità/scheda tecnica della sola unità, in tempi successivi

P.G. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Agibilità contenuta nel Condono 1985/1994/2003  P.G. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

- Eseguito rilievo di dettaglio dell'unità immobiliare, accessori e pertinenze
- Si dichiara la corrispondenza geometrica/dimensionale dell'unità immobiliare all'ultimo titolo abilitativo P.G. \_\_\_\_\_, con esclusione della verifica delle parti comuni
- L'unità non è conforme in quanto \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- Note \_\_\_\_\_

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA****DICHIARAZIONE FINALE DI CONFORMITA' EDILIZIA /URBANISTICA**

L'unità/immobile: \_\_\_\_\_

costruito in base a \_\_\_\_\_/oppure \_\_\_\_\_

è conforme /non conforme all'ultimo titolo abilitativo.

Si precisa e si prende atto che la presente verifica:

- a) ha effetti meramente ricognitivi e non costitutivi e non può impegnare l'interpretazione delle Amministrazioni preposte al rilascio dei titoli abilitativi ed al controllo del territorio;
- b) si limita alla ricostruzione di aspetti di fatto e della documentazione reperita, senza procedere alla interpretazione di detti aspetti di fatto e di detti atti sotto il profilo giuridico, con particolare riferimento alla loro correttezza e/o legittimità;
- c) non crea affidamenti sull'ottenimento di altri e diversi titoli abilitativi il cui rilascio dipende dal complesso delle norme vigenti all'atto della richiesta;
- d) non si estende alla verifica della legittimità dei titoli abilitativi precedenti rispetto all'ultimo rilasciato e, pertanto, non preclude l'esercizio da parte dell'Amministrazione del potere di autotutela né la possibilità della repressione di eventuali abusi edilizi, ove riscontrati e ritenuti sussistenti.

Note integrative/soggettive/suggerimenti \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**DATI DEL TECNICO**

Nome e Cognome del Tecnico \_\_\_\_\_

Luogo e data di nascita \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

Studio in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_

Tel. \_\_\_\_\_, fax \_\_\_\_\_ mail \_\_\_\_\_

Iscritto al Collegio/Ordine dei \_\_\_\_\_ della Prov. di \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*Il Tecnico*

La Proprietà dell'unità immobiliare in oggetto dichiara che, in data successiva all'effettuazione del rilievo, eseguito in data \_\_\_\_\_, non sono state eseguite opere.

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*La Proprietà*

*N.B. La dichiarazione della proprietà va inserita anche nella planimetria se allegata alla presente e sottoscritta*

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' CATASTALE**

**4**

- Conformità alle visure, identificativi, piano, categoria, toponomastica (vedasi allegati obbligatori)
- Planimetrie, estremi \_\_\_\_\_ (vedasi allegati obbligatori)
- Si dichiara la conformità allo stato fatto dei dati catastali e delle planimetrie, con esclusione della verifica delle parti comuni
- Corrispondenza abbinamento cantina
- L'unità non è conforme in quanto \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Note integrative/soggettive/suggerimenti \_\_\_\_\_

**DATI DEL TECNICO**

Nome e Cognome del Tecnico \_\_\_\_\_

Luogo e data di nascita \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

Studio in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_

Tel. \_\_\_\_\_, fax \_\_\_\_\_ mail \_\_\_\_\_

Iscritto al Collegio/Ordine dei \_\_\_\_\_ della Prov. di \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*Il Tecnico*

# Proposta di modifica normativa sulla verifica dei precedenti Sito del Collegio nell' area riservata



**Collegio dei Geometri e  
Geometri Laureati  
della Provincia di Bologna**

Egr. Geom. Daniele Ugolini

Responsabile della Commissione Urbanistica Regionale  
Collegio dei Geometri e Geometri Laureati  
c/o Gruppo di Lavoro sulla riforma delle L.R. n°20/2000 e 31/2002

Bologna, 31 marzo 2011

Carissimo Daniele, come anticipato, inviamo il documento relativo alle tematiche sulla conformità e legittimità degli immobili (in particolare di antica costruzione), che da tempo abbiamo affrontato e che riteniamo meriti un particolare e dedicato momento di riflessione.

La nostra Commissione Provinciale ha elaborato una analisi dello stato reale e una proposta di modifica della normativa regionale di riferimento, quale contributo fattivo alla risoluzione delle problematiche evidenziate.

L'avvio del gruppo di lavoro regionale per la verifica e la riforma delle norme edilizie in Emilia Romagna costituisce il momento migliore per far sì che il documento, a Tua disposizione e con ampia Tua facoltà di integrazione o modifica, possa essere utilizzato per la correzione di una situazione anomala, che crea continue difficoltà operative e procedurali.

Siamo a completa disposizione per ogni approfondimento, certi della Tua attenzione.

Cordiali saluti.

p. La Commissione Urbanistica del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Bologna

Geom. Stefano Dainesi e Geom. Alberto Talamo

## VERIFICHE DI CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI RIFLESSIONI E PROPOSTE DI MODIFICA

Dopo anni di applicazione del DPR 380/2001 e della L.R. 31/02 sono emerse notevoli problematiche, spesso insormontabili, che spingono alla riflessione e alla necessità, non più prorogabile, di introdurre delle modifiche all'attuale normativa e alle procedure nell'interesse del cittadino.

Il presente documento è strutturato e impostato affinché sia leggibile e comprensibile anche dai non tecnici al fine di divulgare ed informare la cittadinanza, gli operatori economici, le associazioni ed il mondo politico.

### 1 - Premesse

La normativa vigente (vedi specifico capitolo) impone che il tecnico professionista, ogni qualvolta progetti un intervento, asseveri l'intervento stesso alle norme comunali, di igiene, di sicurezza, sovra-comunali, regionali e nazionali.

La normativa regionale vigente non prevede la dichiarazione di legittimità/conformità dell'immobile esistente ai precedenti titoli edilizi, però la maggior parte delle amministrazioni comunali la contemplano nel RUE e impongono l'uso di una modulistica che attesti tale dichiarazione ai sensi del codice penale.

### 2 - Titoli Edilizi

Per titoli edilizi si intende la sommatoria di licenze, concessioni edilizie, autorizzazioni, condoni edilizi, art. 26 L. 47/85, DIA e Permessi di Costruire.

Il patrimonio immobiliare regionale è composto dai centri storici, parzialmente realizzati prima di qualsiasi normativa urbanistica edilizia, dalle prime periferie realizzate durante il boom economico degli anni '50 e '60 e da edifici più recenti. È evidente che la maggior parte degli attuali interventi si concentra sugli immobili più datati che necessitano di ristrutturazioni, adeguamenti funzionali, impiantistici ed energetici. È evidente che la maggior parte delle pratiche edilizie riguarda immobili costruiti da almeno 30 anni.

Occorre contestualizzare e valutare quali erano i criteri e le consuetudini usate allora.

Negli anni '50-'60-'70 era diffusa la consapevolezza della necessità della richiesta di un titolo edilizio per la realizzazione di un nuovo edificio ma era consuetudine realizzare il fabbricato leggermente diverso nella sagoma, nella distanza da confini, nella posizione dei vani scala, negli accessori comuni (torini vani scala ed ascensori), nei prospetti e nella distribuzione interna. Ultimata la costruzione raramente veniva presentata la variante finale che raccoglieva

# Proposta di modifica normativa sulla verifica dei precedenti Sito del Collegio nell' area riservata

tutte le differenze rispetto alla licenza e si lasciava alla denuncia al Catasto la rappresentazione reale e fedele del costruito. Tale procedura era molto impiegata e consolidata.

Riguardo l'accatastamento però, va precisato, che attualmente (vedi circ. 1 del 1999 Comune di Bologna) non è sostitutivo di titolo edilizio e comunque non rappresenta elementi utili per la completa rappresentazione dell'edificio in merito a sagoma, distanze, altezze e parti comuni.

L'attenzione con la quale si effettuavano i tracciamenti pre-costruzione, i rilievi a costruzione eseguita era ben diversa dall'attuale considerando il fatto che anche l'evoluzione tecnologiche degli strumenti di misura.

Gli elaborati grafici delle licenze degli anni '50-'60-'70 sono estremamente scarni, con quote saltuarie (sovente anche senza quote), spesso mal disegnate, con piante e prospetti che si contraddicono, con quotature difformi dalle dimensioni raffigurate.

*Non è logico pretendere il riscontro della conformità con gli attuali criteri, di un fabbricato costruito 30-40-50 anni fa, dove vigevano altri criteri?*

### 3 – Affidamento del cittadino

L'affidamento del cittadino è concetto fondamentale, centrale, prioritario e richiamato anche nei Rue vigenti.

Per sintetizzare è il principio in base al quale il cittadino si affida all'Amministrazione come suo controllore e supervisore nel momento in cui presenta la licenza di costruzione, esegue le opere, le completa e ottiene l'agibilità.

In altre parole, e semplificando il concetto senza entrare in aspetti legali, se l'Amministrazione locale (Comune) a suo tempo rilasciò una licenza con elaborati mal rappresentati graficamente e incompleti, lasciò costruire delle difformità, magari anche evidenti, eseguì un sopralluogo a fine lavori e rilasciò l'abitabilità, ha di fatto svolto la funzione di controllo.

Il cittadino di conseguenza si è affidato all'Amministrazione ritenendosi tutelato.

*Si ribadisce quindi il concetto che "Col tempo si determina infatti per il privato una posizione di legittimo affidamento circa la conservazione dell'opera, venuto a maturarsi in relazione al mancato accertamento delle violazioni compiute" (vedi art .17 bis del progetto di Legge alla proposta di modifica di Legge Regionale 23/2004).*

Non ha senso oggi contestare delle irregolarità per le quali è stata rilasciata l'abitabilità/usabilità a seguito di sopralluogo da parte dell'Amministrazione.

### 4 - Legittimità e conformità

La legittimità e la conformità di un edificio o parte di esso rispetto ai titoli edilizi che lo hanno interessato sono spesso intesi come sinonimi, ma hanno valenza completamente diversa.

La legittimità si ha quando un edificio è stato costruito con regolare licenza ed eventuali ampliamenti sostanziali hanno conseguito l'idoneo titolo, senza entrare nel dettaglio delle

dimensioni della sagoma dell'edificio, delle altezze, delle distanze, della distribuzione interna e delle parti comuni.

La conformità si ha quando un edificio, nello stato reale, è esattamente corrispondente a quanto previsto negli elaborati dei vari titoli edilizi, sia per sagoma, distanze dai confini e dai fabbricati, nella distribuzione interna, nelle destinazioni e nelle parti comuni.

Risulta evidente che stabilire la legittimità è doveroso e possibile, mentre asseverare la conformità, con le metodologie lavorative utilizzate nei decenni scorsi (vedi capitolo 2) è pressoché impossibile.

Inoltre l'interpretazione diffusa e non corretta, della 'dichiarazione di legittimità' contenuta nella modulistica comunale è fraintesa dagli stessi tecnici, divenendo 'dichiarazione di conformità' con valenza ben diversa.

### 5 - Condoni Edilizi

Va posta l'attenzione anche sui condoni edilizi.

Da una prima valutazione possono essere considerati, per chi li ha presentati, la panacea per tutte le difformità, in realtà occorre precisare che il condono edilizio è riferito solo gli abusi oggetto della richiesta stessa e non estende gli effetti alle parti rappresentate graficamente ma non indicate come difformità.

### 6 – Archivi Comunali

Per effettuare le dichiarazioni di conformità il professionista deve effettuare le ricerche di tutti i titoli edilizi che hanno riguardato l'unità immobiliare e l'edificio in cui è inserita.

Gli archivi comunali, preposti alla conservazione dei titoli edilizi, hanno problematiche di varia natura, diverse da Comune a Comune.

In via generica alcuni archivi non hanno un'indicizzazione per toponimo ma solo per nominativo del richiedente, con evidenti difficoltà nel reperimento dei nominativi legati agli interventi datati.

Altri Comuni non hanno una banca dati consultabile ma solo registri cartacei, altri ancora si affidano alla memoria storica di qualche dipendente.

In generale tutti gli archivi hanno una mole enorme di documentazione, certamente non facile da gestire e dichiaratamente non completa al 100 %.

In altre parole, a seguito di ogni ricerca di precedenti edilizi, in qualsiasi archivio comunale, non si ha la certezza assoluta che emergano tutti i titoli depositati negli anni.

Inoltre nessuna Amministrazione, seppur richiesto da tempo, certifica le risultanze delle ricerche.

Per tali ragioni, risulta ingiustificata la richiesta di una dichiarazione ai sensi del codice penale, relativa alla conformità ai titoli edilizi in mancanza di certezza assoluta del numero e della completezza dei documenti reperiti.

### 7 – Normativa di riferimento

Se oggi si vuole procedere con la sanatoria di una difformità riscontrata siamo nel caos più totale della interpretazione normativa a seconda del Comune in cui ci si trova ad operare: ad

# Proposta di modifica normativa sulla verifica dei precedenti Sito del Collegio nell' area riservata

esempio nel caso di un semplice intervento di manutenzione straordinaria (quale la demolizione di un tramezzo o l'apertura di una porta non riguardante le parti strutturali dell'edificio) eseguita da oltre 10 anni si passa:

- dalla semplice prescrizione di abusi edilizi minori mediante presentazione di DIA a titolo gratuito;
- alla sanzione di 516 Euro (D.P.R. 380/2001) in quanto eseguito in data antecedente all'entrata in vigore della L.R. 23/2004;
- alla valutazione espressa dalla Commissione Provinciale (da 500 a 5000 Euro) inerente l'aumento di valore venale.

Alcuni Comuni non ritengono percorribile la sanatoria mediante l'applicazione delle sanzioni di cui al comma 7 del nuovo art. 6 del D.P.R. 380/2001 pari a 258 Euro, pur rientrando l'intervento edilizio nei casi dei commi 1 e 2 dello stesso art. 6.

## 8- Tolleranze costruttive

Parecchi strumenti urbanistici prevedono l'applicazione delle tolleranze costruttive, generalmente fino al 2 % della singola dimensione, ma sono applicabili solo se rispettate le distanze dai confini di proprietà, da altri fabbricati e dalle strade.

Il dettaglio degli elaborati grafici allegati agli atti abilitativi rilasciati nel passato che in parte hanno contribuito a realizzare il nostro attuale patrimonio immobiliare, pone l'inapplicabilità dello strumento della tolleranza.

L'art. 19-bis della L.R. 23/2004, aggiunto dall'art. 59 della L.R. 6/09, recita "il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo".

Si ritiene pertanto che la norma regionale sovraordinata, , debba essere recepita dagli strumenti urbanistici comunali senza ulteriori restrizioni

## 9- Prescrizione di abusi minori (per il comune di Bologna)

Alcune difformità che non abbiano comportato aumento di superficie utile o di sagoma plani volumetrica, sono prescritti se trascorsi 10 anni dalla loro ultimazione (5 anni per opere di manutenzione straordinaria). Tale prescrizione, non prevista in tutti gli strumenti urbanistici, è un buon aiuto per modeste opere difformi ma non è applicabile per le difformità di sagoma planivolumetrica.

Ci si chiede perchè la Regione non abbia introdotto con la L.R. 6/2009 quanto già previsto nel progetto di legge "Governo e riqualificazione solidale del territorio" in modifica della L.R. 23/2004:

### *Art. 17-bis*

*Modalità semplificate di legittimazione di interventi attuati in assenza o in difformità dal titolo edilizio*

*1. Al fine di salvaguardare e il legittimo affidamento dei soggetti interessati, trascorsi dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori, non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni pecuniarie per interventi attuati in assenza o in difformità dal titolo edilizio, non aventi rilevanza penale e classificabili come:*

- a) manutenzione straordinaria;*
- b) restauro e risanamento conservativo;*
- c) opere interne ed esterne che non comportino modifiche della sagoma e delle superfici utili e che non modificano le destinazioni d'uso nonché il numero delle singole unità immobiliari.*

*2. Il responsabile dell'intervento o l'attuale proprietario dell'immobile può richiedere in qualunque tempo la sanatoria di tali interventi ai sensi dell'art. 17, ove ne ricorrano i presupposti, ovvero la legittimazione degli stessi attraverso il pagamento delle sanzioni previste dalla presente legge.*

Risulta molto interessante la nota di commento allegata alla modifica:

*Il nuovo Art. 17-bis disciplina gli effetti che il trascorrere del tempo produce sul mercato accertamento dell'irregolarità degli interventi edilizi minori attinenti alla manutenzione, al restauro e alle opere interne o esterne senza modifiche ai volumi, alle superfici, agli usi e al numero delle unità immobiliari.*

*Col tempo si determina infatti per il privato una posizione di legittimo affidamento circa la conservazione dell'opera, venuta a maturarsi in relazione al mancato accertamento delle violazioni compiute.*

*Occorre evidenziare d'altra parte che l'amministrazione comunale si trova in una situazione di difficoltà nel dover perseguire in grave ritardo abusi che non hanno una significativa rilevanza urbanistica, risultando difficoltoso motivare in termini di ragionevolezza il rilevante lasso di tempo trascorso tra la irregolarità compiuta e l'esercizio del potere sanzionatorio.*

*Occorre poi sottolineare che numerosi Comuni della Regione hanno già previsto nei regolamenti edilizi analoghe disposizioni (assunte sulla base del regolamento edilizio tipo approvato dalla Giunta regionale nel 1995), sancendo la non perseguibilità degli abusi minori risalenti nel tempo.*

*Ritenuto necessario garantire il principio di legittimo affidamento, l'articolo inserito riguarda le violazioni edilizie minori, che non hanno rilevanza penale, per le quali l'esercizio dell'intervento repressivo non viene avviato decorsi dieci anni dalla fine dei lavori.*

*Tuttavia in presenza di un'apposita richiesta del soggetto interessato volta a regolarizzare l'abuso compiuto, il Comune è tenuto ad avviare il pertinente procedimento.*

Riteniamo pertanto che tale articolo sia inserito nel progetto di modifica delle leggi regionali per poterlo applicare in tutti gli strumenti urbanistici dei comuni della Regione.

# Proposta di modifica normativa sulla verifica dei precedenti Sito del Collegio nell' area riservata

## 10- Scenari attuali e prospettive

La crisi economica sta rallentando la realizzazione delle nuove costruzioni previste dai nuovi PSC.

I nuovi strumenti urbanistici di Bologna hanno previsto nuove realizzazioni in aree destinate alla ricucitura del tessuto urbano (circa 8.000/12.000 alloggi) e la riqualificazione del patrimonio esistente con l'abolizione però di piccoli aumenti di superficie (una tantum).

Si può facilmente ipotizzare che la crisi potrà drasticamente fermare tutta l'attività edilizia se non si trovano nuove idee per favorirla.

La procedura obbligatoria della "dichiarazione di conformità" ostacola la presentazione dei progetti per interventi sugli immobili esistenti e di conseguenza frena l'ammodernamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio favorendo l'abusivismo.

Oltre a creare un danno economico sociale e di tutto l'indotto collegato, il cittadino viene penalizzato per una difformità, magari realizzata in corso di costruzione 50 anni fa, oggi non sanabile.

La riprova è nelle numerose richieste di sanzione pecuniaria (art. 34 e 37 DPR 380/2001) che ingolfano gli uffici tecnici spesso per difformità irrisorie.

Gli argomenti trattati nei capitoli precedenti danno un chiaro quadro della situazione attuale che, diventando sempre più di larga diffusione, inizia a creare veri e concreti disagi. Infatti se si riscontrano difformità non sanabili, diventa impossibile presentare nuove pratiche per interventi edilizi. Questo aspetto sta diventando determinante nelle compravendite in quanto è piuttosto diffusa la necessità di eseguire una ristrutturazione dell'immobile acquistato non conforme. Gli acquirenti sono ormai sensibili all'argomento e gli immobili con difformità, seppur compravendibili, possono essere concretamente svalutati. Spesso le irregolarità sono da individuare all'epoca della costruzione e l'attuale proprietario non è a conoscenza.

## 12 – Interesse pubblico decaduto

La repressione degli abusi edilizi per opere ormai consolidate e radicate nel tessuto urbano, mai contestate dalle proprietà confinanti né dalla pubblica amministrazione, ha perso qualsiasi interesse pubblico e non hanno più ragione di essere soggette a nuove verifiche.

## 13- Proposte di modifica

Il primo obiettivo, semplice da applicare, è l'eliminazione della dichiarazione penale del professionista sulla conformità dello stato attuale rispetto ai precedenti edilizi (vedi capitolo 2). Peraltro tale dichiarazione non è prevista da nessuna norma regionale ma imposta dalle amministrazioni comunali.

Alla luce delle ragioni sopra riportate ed in particolar modo per il concetto di affidamento del cittadino e decaduto interesse pubblico, si espongono alcune proposte:

### Proposta A

In base al concetto di affidamento del cittadino gli immobili che hanno conseguito l'abitabilità/usabilità rilasciata dall'Amministrazione Comunale non devono essere oggetto di verifica in quanto l'Amministrazione stessa ha già rilasciato un titolo.

Allo stesso modo se sono stati rilasciati titoli edilizi basati su rappresentazioni di "stati di fatto" non conformi, mai contestati dalle P.A., per il medesimo principio di Affidamento del Cittadino, non si ritiene corretta la richiesta di riduzione in pristino o di sanatoria.

### Proposta B

Sulla falsanga di quanto già previsto dalla Regione ER al comma 4 dell'art. 26 della L.R. 23/2004, poi cassato dalla Corte Costituzionale, si richiede di reintrodurre il concetto in forza del quale le difformità realizzate in corso di costruzione, per gli edifici costruiti fino alla Legge 10 del 28 gennaio 1977, non costituiscono abuso edilizio.

Si riporta lo stralcio della L.R. 23/2004

#### *Art. 26*

#### *Ambito di applicazione*

*4. Le opere edilizie autorizzate e realizzate in data antecedente all'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme sulla edificabilità dei suoli), che presentino difformità eseguite nel corso dell'attuazione del titolo edilizio originario, si ritengono sanate, fermo restando il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza. (16)*

*(16)*

*La Corte Costituzionale, con sentenza n. 49 del 6 febbraio 2006 pubblicata nella G. U. del 15 febbraio 2006, n. 7, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente comma, sollevata dal Presidente del Consiglio dei ministri con il ricorso n. 114, notificato il 20 dicembre 2004 e depositato in cancelleria il 23 dicembre 2004 in riferimento agli articoli 3 e 117 della Costituzione.*

Tale obiettivo intende non penalizzare ora i proprietari di immobili parzialmente difformi per modifiche che un tempo avevano un peso e una valenza diversa dalla lettura che oggi viene fatta delle stesse difformità.

### 15- Disponibilità

La Commissione Urbanistica del Collegio dei Geometri di Bologna, forte dell'esperienza maturata in questi anni di applicazione delle norme sulla verifica di conformità dei precedenti, si rende disponibile ad un confronto con l'Amministrazione Regionale e le Amministrazioni Comunali per portare casi, esperienze, realtà quotidiane nonché sviluppare insieme una soluzione alle problematiche esposte sempre più contingenti e non più derogabili.

Si ritiene utile allegare la Circolare del Comune di Bologna n°199, che risulta di estrema attualità sull'argomento in oggetto, ricordando le precedenti modalità operative che prevedevano la conformità allo stato legittimo riferito alla sola planimetria catastale.

## Alcune precisazioni

## Alcune precisazioni

Differenza tra legittimità e conformità

## Alcune precisazioni

Differenza tra legittimità e conformità

Il condono di un abuso ben definito e circoscritto non legittima le porzioni rappresentate graficamente ma non oggetto di sanatoria

## Alcune precisazioni

Differenza tra legittimità e conformità

Il condono di un abuso ben definito e circoscritto non legittima le porzioni rappresentate graficamente ma non oggetto di sanatoria

Immobili non conformi ma legittimati possono essere compravenduti ma l'acquirente ne deve essere consapevole

## Alcune precisazioni

Differenza tra legittimità e conformità

Il condono di un abuso ben definito e circoscritto non legittima le porzioni rappresentate graficamente ma non oggetto di sanatoria

Immobili non conformi ma legittimati possono essere compravenduti ma l'acquirente ne deve essere consapevole

Archivi comunali : certificazione dei precedenti disponibili e rilasciati in copia e della loro completezza

*Grazie dell'attenzione*