COMUNE DI FERRARA
PROTOCOLLO GENERALE
Cod.AMC.FE.A01.
22 MAG 2017
N. 59316

COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO PIANIFICAZIONE - PROGETTAZIONE
SERVIZIO QUALITA' EDILIZIA

UNI EN ISO 14001:2004
CERTIQUALITY
SISTEMA DI GESTIONE AMBIENTALE CERTIFICATO

inviata mail a tutti il 23/5/2017

Ferrara, 22 Maggio 2017

A tutto il personale del
Servizio Qualità Edilizia

Agli Ordini e Collegi professionali

Oggetto: Certificato di Conformità Edilizia – art. 32 RUE vigente – Indicazioni operative.

Premesso che:

- L'articolo 32 del RUE vigente "Accertamento di conformità", al comma 7, prevede che la richiesta di titolo a sanatoria, ai sensi degli artt. 17 e 17/bis della L.R. 23/04, debba essere accompagnata dalla documentazione necessaria per l'ottenimento del Certificato di Conformità edilizia ed Agibilità.

- Ciò comporta, da subito, il dover formalmente sospendere il procedimento del certificato di conformità edilizia, in attesa del buon esito del procedimento di sanatoria e di pagamento della relativa oblazione, per evitare che lo stesso si attesti dopo 20 gg..

- Questa procedura, non conforme ai dettati della L.R. 15/2013 ha quindi creato diverse problematiche applicative quali, per tutte, la impossibilità in sede di esame della richiesta di Conformità (dopo aver ottenuto la sanatoria) di poter sospendere il procedimento la seconda volta per integrazioni o modifiche, magari divenute necessarie perché emerse nel corso del precedente provvedimento di sanatoria.

Visto:
il parere del Responsabile del Servizio Affari Generali della Regione Emilia Romagna del 09/03/2016 – PG. 167712 (Rer) su tema analogo, che si allega;

Vista:
la ormai prossima entrata in vigore delle previsioni del D.Lgs. 25/11/2016 n° 222, la cosiddetta SCIA 2 che sottopone a SCIA la procedura di ottenimento della Conformità Edilizia ed Agibilità;

CON LA PRESENTE CIRCOLARE SI DISPONE

la non obbligatorietà della contestuale presentazione della richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità alla richiesta di titolo abilitativo in sanatoria.

Il Dirigente
arch. Paolo Perelli

Comune di Ferrara
Piazza Municipale, 21 – 44121 Ferrara
Servizio Qualità Edilizia – Servizio Pianificazione – Progettazione
Dirigente arch. Paolo Perelli – Tel. 0532.419304 – Fax 0532.419307
Codice Fiscale: 00297110389 – Sito web: www.comune.fe.it
Pec: servizioqualitàedilizia@cert.comune.fe.it – e-mail: p.perelli@comune.fe.it

DIREZIONE GENERALE
PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
E NEGOZIATA, INTESE. RELAZIONI
EUROPEE E RELAZIONI
INTERNAZIONALI

RegioneEmilia-Romagna

SERVIZIO AFFARI GENERALI, GIURIDICI E PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA
IL RESPONSABILE
GIOVANNI SANTANGELO

REGIONE EMILIA-ROMAGNA: GIUNTA
PG.2016. 0167712
del 09/03/2016

INVIATO TRAMITE PEC

Oggetto: Parere in merito al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità dopo la presentazione di un titolo in sanatoria.

1. Viene inoltrato un quesito in merito alla sussistenza dell'obbligo di richiedere il certificato di conformità edilizia e di agibilità dopo la presentazione di un titolo in sanatoria ai sensi dell'art. 17 e dell'17 *bis* della L.R. n. 23/2004 e, nel caso di risposta positiva, si domanda quale sia il termine massimo entro cui detta istanza debba essere presentata (mancando il termine di fine lavori cui fare riferimento).

Senza entrare in alcun modo nell'esame dell'eventuale caso specifico che abbia originato il quesito posto, si esprimono le seguenti considerazioni di carattere generale circa la normativa vigente applicabile in materia.

2. Innanzitutto, è opportuno richiamare sinteticamente la disciplina delle sanatorie ai sensi dell'art. 17, comma 1 e comma 2 e dell'art. 17 *bis*, della L.R. n. 23/2004.

Viale Aldo Moro, 30
40127 Bologna
tel 051.527.6979
fax 051.527.6019
aaggprogrammazione@regione.emilia-romagna.it
aaggprogrammazione@postacert.regione.emilia-romagna.it

Il titolo in sanatoria ex art. 17, comma 1, può essere richiesto o presentato (a seconda che si tratti di PdC o di SCIA) nel caso di abuso c.d. formale, qualora sia accertata la doppia conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione delle opere sia al tempo di presentazione della domanda.

Il titolo in sanatoria ex art. 17, comma 2, può essere richiesto o presentato in ipotesi di intervento che risulti conforme solo alla disciplina vigente al momento di presentazione della richiesta.

Quanto ai requisiti tecnici delle opere da sanare, il comma 4 dell'art. 17 della L.R. n. 23 del 2004 specifica con riferimento a entrambi i casi di sanatoria che, in relazione alla normativa tecnica per l'edilizia, il professionista abilitato debba dichiarare la conformità delle opere da sanare con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione delle medesime opere. Tale scelta del legislatore regionale risponde all'obiettivo di evitare che ogni sanatoria debba essere necessariamente preceduta da lavori di messa a norma con riferimento alla disciplina ora vigente (spesse volte anche eccessivamente onerosi o tecnicamente problematici), data l'evidente improbabilità che opere realizzate magari diversi anni prima possano risultare pienamente rispondenti alla disciplina tecnica vigente alla data (attuale) di rilascio del titolo in sanatoria.

L'art. 17 *bis* prevede un'ipotesi di sanatoria di abusi edilizi risalenti nel tempo, i quali presentino le seguenti caratteristiche:
1) si tratti di difformità parziali realizzate nel corso dei lavori in attuazione di un titolo edilizio legittimamente rilasciato, comprese anche le difformità che si configurano ora come variazioni essenziali;
2) il rilascio del titolo edilizio sia anteriore alla data di entrata in vigore della L. n. 10/1977 (30 gennaio 1977).

Anche tale sanatoria è subordinata alla presentazione di un titolo abilitativo costituito in tutti i casi da una SCIA, ma il progettista deve asseverare unicamente la presenza delle

suddette condizioni e non di altri requisiti, come l'osservanza della normativa tecnica edilizia.

In tutti e tre i casi appena descritti si tratta pertanto di titoli edilizi speciali, tutti destinati a legittimare lo stato di fatto rilevato, per il cui rilascio non è richiesta la conformità alla disciplina dell'attività edilizia (di cui all'art. 9, comma 3, della L.R. n. 15/2013), ma soltanto alle speciali condizioni sopra indicate (oggetto dell'asseverazione del professionista e del controllo comunale).

3. Il tema dell'agibilità di un edificio costituisce un aspetto autonomo rispetto a quello della sua legittimità: un'opera abusiva può essere legittimata – a seguito di sanatoria o condono edilizio – pur in mancanza dei requisiti per l'agibilità, essendo così legittima ma non agibile.

In tal senso si è espressa la giurisprudenza in materia di condono edilizio, laddove ha sottolineato che il rilascio della licenza di abitabilità (ora agibilità) per l'opera condonata non costituisce atto dovuto in assenza dei prescritti requisiti igienico sanitari (si veda Consiglio di Stato n. 1997/2014, che cita la pronuncia della Corte Costituzionale n. 256/1996)[1].

4. A tal proposito la legge regionale in materia edilizia (L.R. n. 15/2013) all'art. 23, comma 1, prescrive l'obbligo di richiedere il CCEA "per tutti **gli interventi edilizi** soggetti a SCIA e a permesso di costruire", nonché per le opere private abilitate con accordo di programma: il riferimento è quindi all'ipotesi di **realizzazione di lavori soggetti a questi titoli abilitativi** cui deve seguire la fase finale del processo edilizio di verifica da parte dell'amministrazione comunale delle opere realizzate.

Nei casi di SCIA in sanatoria senza l'esecuzione di opere non vi è l'obbligo di richiedere il CCEA e conseguentemente non è prescritto alcun termine per presentare la domanda.

---

[1] Tali sentenze riguardano l'applicazione del condono ai sensi dell'art. 35, comma 20. della L. n. 47/1985, ma possono considerarsi riferite a principi generali della materia.

Se poi il privato interessato vuole ottenere il CCEA, esso può essere richiesto in ogni tempo, seguendo le indicazioni della modulistica unificata regionale, che valgono in caso di richiesta di CCEA senza l'esecuzione di lavori (modelli 5 e 6). In tali casi si dovrà dimostrare che l'unità immobiliare/edificio presenta i requisiti richiesti dalla suddetta modulistica.

La modulistica da utilizzare si trova sul sito web della Regione al seguente indirizzo:

http://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/semplificazione-edilizia/modulistica-unificata-regionale

Cordiali saluti

MD

Dott. Giovanni Santangelo

firmata digitalmente