

newsletter TERRITORIO

Newsletter a cura del Settore Territorio del Comune di Faenza



Per info: <http://www.comune.faenza.ra.it/Guida-ai-servizi/Settore-Territorio>

Comune di Faenza - Settore Territorio - Via Zanelli 4- 48018 Faenza (RA)

Orario di apertura al pubblico: lunedì e giovedì dalle 8,30 alle 13; martedì dalle 14,30 alle 16,30

E-mail certificata (pec): comune.faenza@cert.provincia.ra.it - <http://www.comune.faenza.ra.it>

Dopo una pausa estiva, riprendiamo le newsletter sintetizzando le principali novità intervenute in campo edilizio. Buona lettura ;-)



DALLA REGIONE LINEE VITA", DAL 2 LUGLIO 2015 SONO IN VIGORE NUOVE REGOLE PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Con l' "Atto di indirizzo e coordinamento per la prevenzione delle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile", pubblicato sul [BURER del 1.07.2015](#) sono state introdotte, tra le altre cose, significative novità procedurali rispetto a quanto stabilito dal vecchio testo n. 149/2013 che viene integralmente superato. In sintesi:

- AMBITO DI APPLICAZIONE

Nell'ambito di applicazione ricadono gli interventi sulla copertura degli edifici esistenti nonché gli interventi sulle facciate vetrate continue che richiedano manutenzione (FVCM), in entrambi i casi anche solo se soggetti a **manutenzione ordinaria**.

Scompare pertanto il vecchio riferimento all'"*involucro esterno*" di edifici esistenti soggetti a titolo abilitativo o ad obbligo di notifica preliminare;

- ADEMPIMENTI

L'Elaborato Tecnico deve essere:

- allegato alla richiesta di conformità edilizia e agibilità per gli interventi soggetti a PdC e SCIA;

- allegato alla dichiarazione di fine lavori per gli interventi soggetti a CIL;

- **conservato dal committente** nei casi di edilizia libera art. 7 comma 1 della LR 15/2013

Scompare pertanto la preventiva "dichiarazione di impegno" alla progettazione ed alla installazione dei dispositivi di ancoraggio;

- PRECISAZIONI IMPORTANTI

- Le nuove disposizioni non si applicano ai titoli edilizi, alle CIL e all'edilizia libera e relative varianti in corso di validità alla data dell'entrata in vigore dell'Atto di Indirizzo (2 luglio 2015);

- la sola installazione delle "linee vita" è considerata intervento attuabile direttamente senza alcuna comunicazione preventiva.



DALLA REGIONE: NOVITÀ NELL'ULTIMO ADEGUAMENTO DELLA MODULISTICA EDILIZIA UNIFICATA (3° ADEGUAMENTO DEL LUGLIO 2015)

Con Determinazione n. 8822 del 14.07.2015, la Regione ha pubblicato il **terzo aggiornamento della modulistica edilizia unificata**. Vediamo alcune novità significative rispetto alla modulistica precedente:

- MODULO RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

- Nel quadro riepilogativo della documentazione:

- è stata inserita l'indicazione dei "*precedenti edilizi non in possesso dell'Amministrazione comunale*", quando ricorre il caso, a pena di improcedibilità;

- scompare la necessità di presentare contestualmente alla domanda, a pena di improcedibilità, la Relazione geologico/geotecnica, nei casi previsti;

- è stata inserita l'indicazione "*documentazione tecnica per opere strutturali prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici*" a pena di improcedibilità, nei casi previsti;

- è stata inserita l'indicazione "relazione tecnica di asseverazione che le opere realizzate rispettano la normativa tecnica vigente al momento della loro realizzazione", a pena di improcedibilità, nei casi previsti.

- **MODULO ASSEVERAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE**

- Quadro 3) Stato legittimo ed elaborati di progetto:

- è stato inserito il campo "ai fini della rappresentazione delle tolleranze esecutive: si allegano elaborati grafici dello stato di fatto, rappresentativi di dette difformità, ed elaborati comparativi"

- Quadro 9) Sicurezza degli impianti:

- è stato inserito il campo "**infrastrutturazione digitale degli edifici** (art. 135-bis del DPR380/2001)"

- Quadro 10) Consumi energetici:

- **scompare la previsione della possibilità di trasmettere la relazione tecnica (cosiddetta legge 10) in allegato alla comunicazione di inizio lavori** (tale possibilità era incoerente con quanto si richiede nel modulo di domanda del PdC, dove la stessa relazione tecnica rientra tra gli elaborati necessari a pena di improcedibilità della domanda)

- Quadro 16) Interventi in zona sismica:

- è stata inserita l'indicazione, nei casi previsti, del "MUR A.15/D.9 - Asseverazione relativa alle varianti non sostanziali" e conseguenti adempimenti.

- **MODULO SCIA**

- Nel quadro riepilogativo della documentazione:

- è stato inserito il campo "**Dichiarazione per l'iscrizione catastale**", qualora si tratti di **SCIA in sanatoria** e l'intervento da sanare richiede la modifica dei dati catastali;

- scompare la necessità di presentare, a pena di inefficacia della SCIA, la relazione geologico/geotecnica, nei casi previsti;

- è stata inserita l'indicazione "relazione tecnica di asseverazione che le opere realizzate rispettano la normativa tecnica vigente al momento della loro realizzazione", a pena di improcedibilità, nei casi previsti;

- **MODULO ASSEVERAZIONE SCIA**

- Quadro 2) Stato legittimo ed elaborati di progetto:

- è stato inserito il campo "ai fini della rappresentazione delle tolleranze esecutive: si allegano elaborati grafici dello stato di fatto, rappresentativi di dette difformità, ed elaborati comparativi"

Sono inoltre stati inseriti i campi per comunicare gli estremi catastali o la dichiarazione che l'intervento da sanare non richiede variazione dell'iscrizione catastale.

- **MODULO RICHIESTA CCEA (certificato di conformità edilizia e agibilità)**

- Nel quadro riepilogativo della documentazione:

- è stata inserita l'obbligo di indicare i "precedenti edilizi non in possesso dell'Amministrazione comunale", quando ricorre il caso;

- Quadro c) Intervento edilizio e precedenti CCEA:

- **Compare la possibilità di presentare facoltativamente la richiesta di CCEA anche in caso di CIL**

- Quadro e) Precedenti edilizi e regolarità urbanistica

- Si tratta di un quadro di nuovo inserimento, da compilare solo in caso di richiesta presentata, senza la realizzazione di lavori, per immobile o unità immobiliare privo/a di agibilità.

- **MODULO DI ASSEVERAZIONE CCEA**

- Quadro 2) Titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile/U.I.:

- è stato integralmente riscritto, introducendo anche il campo "ai fini della rappresentazione delle tolleranze esecutive: si allegano elaborati grafici dello stato di fatto, rappresentativi di dette difformità, ed elaborati comparativi"

- Quadro 4) Documentazione relativa alla sicurezza degli impianti:

- è stato inserito il campo "**infrastrutturazione digitale degli edifici**".



DALLA REGIONE: DAL 1° OTTOBRE 2015 NUOVI REQUISITI MINIMI DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Sul BURER n. 184 del 24 luglio 2015 è stata pubblicata la Delibera di Giunta regionale n. 967 del 20 luglio "[Approvazione dell'atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici](#)"

"L'obbligo di rispetto dei nuovi requisiti di prestazione energetica decorre dal **1° ottobre 2015**, evitando così l'entrata in vigore delle disposizioni nazionali: i progettisti della

Regione si troveranno quindi a operare avendo a disposizione un quadro normativo completo, organico e sistematico di requisiti da rispettare per il calcolo delle prestazioni energetiche e l'utilizzo delle fonti rinnovabili negli edifici, in relazione alle diverse tipologie di intervento.

Fino alla data di entrata in vigore dei nuovi requisiti continuano a trovare applicazione le disposizioni attualmente vigenti di cui alla Delibera dell'assemblea legislativa n. 156 del 4 marzo 2008 e s.m.i., ed in particolare quelle riportate ai punti 1,3 e 4 nonché gli Allegati 1,2,3,4,5,13 e 15. Tali disposizioni continueranno ad applicarsi anche alle varianti in corso d'opera e alle variazioni essenziali relative a titoli edilizi in corso di validità alla data di entrata in vigore del nuovo Atto."

Informazioni complete alla pagina <http://energia.regione.emilia-romagna.it/in-evidenza/prestazione-energetica-edifici-nuova-delibera-regionale>



DALLA REGIONE: LR 9/2015 E CIRCOLARE ILLUSTRATIVA: AGGIORNATE LE NORME SUL MUTAMENTO D'USO E SUI PANNELLI SOLARI FOTOVOLTAICI.

"La recente L.R. 16 luglio 2015, n.9 "[Legge comunitaria regionale per il 2015](#)" ha riscritto l'art. 28 della LR 15 del 2013 sul mutamento della destinazione d'uso, riducendo i casi in cui per cambiare uso di un immobile occorre reperire dei parcheggi o altre dotazioni pubbliche e private, nonché provvedere al pagamento degli oneri.

[...]

I Comuni sono tenuti ad adeguare i loro strumenti urbanistici alla nuova disposizione con una semplice deliberazione del Consiglio comunale entro il periodo di 180 giorni, decorso il quale la norma regionale trova diretta applicazione, prevalendo sulla normativa comunale contrastante con essa."

Con la stessa legge si precisa anche che l'installazione dei pannelli solari fotovoltaici a servizio degli edifici continua ad essere, dal punto di vista edilizio, un'attività completamente liberalizzata, ma essa è soggetta all'obbligo di comunicazione al GSE che deve essere assolto utilizzando il modello unico approvato dal Ministro dello sviluppo economico con decreto del 19 maggio 2015 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 121 del 27 maggio 2015).

I contenuti della legge sono stati illustrati con la Circolare a firma dell'Assessore regionale Raffaele Donini PG 0550910 del 31.07.2015



DALLA REGIONE: CONSIDERAZIONI SUL RAPPORTO TRA LE VARIE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO E L'INTERVENTO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Con il parere [prot. 521344 del 22.07.2015](#) "[Elementi che differenziano le categorie di intervento. Ammissibilità del cambio di destinazione d'uso in interventi di restauro e risanamento conservativo da attuare nel centro storico](#)", la Regione chiarisce alcuni aspetti sull'argomento giungendo alle seguenti conclusioni:

- l'intervento di cambio d'uso è :

- **sempre incompatibile** con la manutenzione straordinaria. La definizione di MS, anche nella normativa statale, esclude infatti il contestuale intervento di cambio di destinazione d'uso;
- **sempre compatibile** con la "ristrutturazione pesante" e con quella "ricostruttiva" (sono in sostanza i casi di ristrutturazione di cui all'art. 10 del DPR 380/2001)
- **compatibile** con la "ristrutturazione semplice" se attuata al di **fuori del centro storico**
- **compatibile** con il "restauro e risanamento conservativo" purchè tale trasformazione funzionale, così come qualunque modifica fisica, sia compatibile con le **esigenze conservative** dell'edificio

L'attività istruttoria del SUE del Comune di Faenza è allineata con il suddetto parere.

DALLA REGIONE: CHIARIMENTI SULL'APPLICABILITÀ DEL NULLA OSTA PAESAGGISTICO NEL CASO DI SANATORIE EDILIZIE PER OPERE ESEGUITE PRIMA DELL'IMPOSIZIONE DEL VINCOLO

Con il parere Prot. 558474 del 4.08.2015 "[Applicazione dell'art. 17bis della L.R. n. 23 del 2004, relativamente agli aspetti paesaggistici - Risposta a richiesta di parere](#)", a firma congiunta del dott. Santangelo e del Dott. Gabrielli, la regione offre una interpretazione non scontata al tema in oggetto.

Con ampie argomentazioni, che traggono motivazioni dall'analisi di alcuni pareri in materia



rilasciati da altre Regioni, nonchè da valutazioni della giurisprudenza e note del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, gli uffici regionali distinguono infine due casi:
- nel caso di **condoni edilizi**, assoggettati all'art. 32 della L. n. 47 del 1985, il nulla osta paesaggistico è **sempre dovuto**, a prescindere dall'epoca di introduzione del vincolo, in quanto la stessa norma non richiede che il vincolo imposto debba essere anteriore all'esecuzione dell'opera abusiva, considerata la specialità della normativa sul condono edilizio e attesa la sua natura derogatoria ed eccezionale;

- per i procedimenti di **sanatoria edilizia di cui agli artt. 17 o 17bis della LR 23/2004, nei casi di vincolo sopravvenuto alla realizzazione dell'opera, la sanatoria paesaggistica non è necessaria**, "*considerato che, in quel momento storico, non sussisteva il vincolo paesaggistico e quindi non esisteva nemmeno l'obbligo di una valutazione paesaggistica dell'opera, e pertanto si deve ritenere che in tali situazioni non si sia dato luogo ad illecito paesaggistico.*"

In definitiva la Regione conclude che "*il nulla osta paesaggistico, mentre è obbligatorio per i casi di condono edilizio anche nelle ipotesi di vincolo sopravvenuto, non possa essere applicato in via analogica ai procedimenti di sanatoria edilizia di cui agli artt. 17 o 17bis della L.R. n. 23 del 2004*"

Il suddetto parere della Regione pare non esattamente allineato con l'indirizzo interpretativo espresso in tempi precedenti dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio di Ravenna che, in occasione del parere su di una pratica paesaggistica, richiamando quanto ribadito nell'Adunanza Plenaria n. 20 del 22.07.1999 del Consiglio di Stato "*relativamente alle opere da sanare*", ha inteso sottolineare "*che per gli ambiti tutelati ex art. 142 D.Lgs 42/2004 e s.m.i., in caso di presentazione di pratica edilizia per sanatoria di abuso edilizio ante al 06.09.1985 tramite accertamento di conformità in area soggetta al vincolo di cui al D.Lgs n. 42/2004 è necessario, per il principio per il quale tempus regit actum, che venga acquisita anche la compatibilità paesaggistica.*"

Il SUE del Comune di Faenza, fino ad eventuali evoluzioni interpretative degli Enti competenti, si atterrà alle indicazioni contenute nel parere della Regione Prot. 558474/2015.



DALLA SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO: MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI A PARTIRE DAL 31 AGOSTO 2015

Con nota Prot. 5199 del 27 luglio 2015, inviata agli Enti, Uffici territoriali e Ordini Professionali delle Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio, "*considerata la necessità di procedere al risparmio delle spese postali*" invita a fare in modo che l'ottenimento del parere di competenza previsto dall'art 21 del D.Lgs 42/2004 "**avvenga esclusivamente attraverso gli sportelli SUE e SUAP**" dei Comuni.

Per raggiungere il suddetto obiettivo, gli interessati dovranno inviare al SUE del Comune di Faenza le richieste di parere e i relativi allegati esclusivamente a mezzo PEC con documenti firmati digitalmente.

Cancellazioni o modificazioni dell'iscrizione alla lista di distribuzione possono essere fatti scrivendo all' indirizzo di posta elettronica mauro.benericetti@comune.faenza.ra.it.

"Informativa sul trattamento dei dati personali" (Art. 13 D. Lgs 30/06/2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e s.m.e.i.) : I suoi dati personali sono trattati, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs 30.06.2006 n. 196 recante disposizioni in "materia di protezione dei dati personali", per finalità istituzionali, connesse o strumentali all'attività dell'Ente. Il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza. riservatezza.