

newsletter TERRITORIO

Newsletter a cura del Settore Territorio dell'URF



Per info: <http://www.romagnafaentina.it/>
<http://www.comune.faenza.ra.it/Guida-ai-servizi/Settore-Territorio>
Unione della Romagna Faentina - Settore Territorio
Via Zanelli 4- 48018 Faenza (RA)

Orario di apertura al pubblico: martedì dalle 14,30 alle 16,30; mercoledì e giovedì dalle 8,30 alle 13,00
E-mail certificata (pec): pec@cert.romagnafaentina.it

Info dal Settore Territorio dell'URF

Entrata in vigore della L.R. 14/2020 modificazioni alle LR 15/2013, LR 23/2004, LR 24/2017.

Il 13 gennaio 2021 è entrata in vigore la L.R. 14 del 29.12.2020, a modificazione delle leggi di riferimento in materia urbanistico-edilizia, con la finalità di promuovere interventi diffusi di recupero e qualificazione del patrimonio edilizio e processi di rigenerazione urbana.

Le principali disposizioni vertono sullo snellimento ed accelerazione dei procedimenti ed il recepimento delle modifiche introdotte dalla L. 120/2020, di conversione del D.L 76/2020, il cosiddetto "decreto semplificazioni".

Sono stati definiti tempi perentori per il rilascio dei pareri della **CQAP** (entro 25 giorni dalla data di efficacia della CCILA e della SCIA, entro 50 giorni dalla presentazione della domanda di rilascio del permesso di costruire), scaduti tali termini si prescinde dal parere della commissione ed i pareri rilasciati dopo la scadenza sono inefficaci (art. 6 commi 2 bis e 2 ter della L.R.15/2013).

Con le modifiche all'art. 13 comma 1 lettera c) della L.R. 15/2013 è stato ulteriormente ampliato il range degli interventi soggetti a **CILA**, estendendovi anche gli interventi di restauro e risanamento conservativo con cambio d'uso urbanisticamente rilevanti.

Il **cambio d'uso con opere** è soggetto al procedimento edilizio previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso (art. 28 comma 6 bis L.R. 15/2013), come di seguito riassunto:

- mutamento d'uso con opere di RE con aumento di CU: SCIA
- mutamento d'uso con opere di RE senza aumento di CU: SCIA
- mutamento d'uso con opere di RRC con o senza aumento di CU: SCIA se le opere sono strutturali
- mutamento d'uso con opere di RRC e con o senza aumento di CU: CILA se le opere non sono strutturali
- mutamento d'uso con opere di MS senza aumento di carico urbanistico: SCIA se le opere sono strutturali e/o ci sono modifiche ai prospetti
- mutamento d'uso con opere di MS senza aumento di carico urbanistico: CILA se le opere non sono strutturali e non ci sono modifiche ai prospetti
- mutamento d'uso senza opere con aumento di CU: SCIA
- mutamento d'uso senza opere e senza aumento di CU: CILA

Significativa è l'introduzione dell'art. 10 bis "**stato legittimo degli immobili**", che è costituito dal titolo edilizio che ne ha previsto la costruzione, integrato con eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, titoli in sanatoria, condoni edilizi, ma anche regolarizzazione delle difformità cui è conseguito il pagamento di una sanzione pecuniaria.

Nel caso di interventi edilizi che abbiano interessato l'intero immobile o unità immobiliare, ad esclusione della manutenzione ordinaria, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo legittimamente presentato o rilasciato, che ha abilitato la realizzazione del medesimo

intervento (art. 10 bis comma 3).

Sempre in base all'art. 10 bis, per gli interventi che ricorrono al cosiddetto **superbonus 110%** la verifica dello stato legittimo è riferita esclusivamente alle parti interessate dai medesimi interventi. Ad esempio, ove gli interventi riguardino le parti comuni degli edifici condominiali, la verifica dello stato legittimo si deve limitare a dette parti comuni e non estendersi alle unità immobiliari che compongono il condominio.

In base all'art. 10 ter in ogni caso in cui è prevista la **demolizione e ricostruzione** degli edifici, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini delle distanze minime dagli edifici e dai confini. Con incentivo volumetrico riconosciuto dal piano, sempre nei casi di demolizione e ricostruzione, nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, possono essere eseguiti ampliamenti fuori sagoma e sopraelevazioni che comportino il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito.

Con riferimento alle modifiche della definizione di **ristrutturazione edilizia** si richiamano le recenti circolari del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e per la Pubblica Amministrazione (02.12.2020) e circolare regionale, ove si legge che gli interventi di demolizione e ricostruzione soggiacciono al regime di ristrutturazione edilizia, anche qualora comportino ampliamenti volumetrici, purché giustificati dall'"adeguamento antisismico, dall'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico" (e sempre ovviamente non si tratti di edifici vincolati ovvero ricadenti in zone omogenee A o assimilate, fatte salve per queste ultime le diverse previsioni degli strumenti urbanistici).

All'art. 11 "requisiti delle opere edilizie" sono state recepite le disposizioni della L. 120/2020 in merito ai requisiti igienico sanitari in edifici costruiti prima dell'entrata in vigore del D.M. 5 luglio 1975, per i quali "gli interventi di recupero così come l'agibilità non potranno essere più precluse dal mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari stabiliti dal citato decreto, che derivi dalle caratteristiche dimensionali di edifici legittimamente preesistenti.

È volontà del legislatore assoggettare a **SCIA** le manutenzioni straordinarie pesanti che comportano la modifica dei prospetti per l'adeguamento dei requisiti igienico-sanitari, così come le ristrutturazioni edilizie conservative pesanti di cui all'art. 10 comma 1 lettera c) del D.P.R. 380/2001, in quest'ultimo caso, fatto salvo l'applicazione delle sanzioni penali in caso di realizzazione di intervento in assenza di titolo.

Con la ristesura dell'art. 22 sono inoltre state ampliate notevolmente le **varianti in corso d'opera** soggette a SCIA che non necessitano di nuovi titoli edilizi, ricomprendendovi anche le variazioni essenziali di cui all'art. 14 bis della LR 23/2004. In quest'ultimo caso i lavori possono essere iniziati solo dopo la presentazione della SCIA.

Si evidenziano in ultimo le novità in tema di disciplina sanzionatoria, per le quali le sanzioni delle **CILA in sanatoria** (art. 16 bis comma 4 della L.R. 23/2004) sono ridotte dei due terzi e comunque in misura non inferiore a €. 333,00, "*qualora le opere non abbiano comportato aumento di superficie utile, trasformazione di superficie accessoria in utile, alterazione della sagoma e dei prospetti, mutamento d'uso urbanisticamente rilevante o aumento di carico, risultino conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e siano trascorsi 10 anni dalla loro ultimazione*". L'esistenza dei presupposti per l'applicazione della sanzione ridotta è comprovata con atto sostitutivo di notorietà (a firma della proprietà) corredati da appositi schemi progettuali (a firma di tecnico abilitato).

In tema di titoli edilizi in sanatoria (art. 17 e 17 bis della L.R. 23/2004), è possibile eseguire interventi edilizi (anche strutturali) atti ad assicurare la piena rispondenza delle opere ai requisiti e alle condizioni cui è subordinata la loro sanabilità: in altre parole i procedimenti in sanatoria con opere possono prevedere anche quelle opere necessarie per conseguire la conformità urbanistico-edilizia dell'intervento che deve essere sanato.

Cancellazioni o modificazioni dell'iscrizione alla lista di distribuzione possono essere fatti scrivendo all' indirizzo di posta elettronica sit@romagnafaentina.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. I dati forniti saranno trattati nel rispetto del Regolamento UE n. 679/2016 (GDPR) e della normativa che si applica alla Pubblica Amministrazione Italiana.