

Circolare n.1 del 12 ottobre 2023



Sisma ed Emergenza Ischia

Ricostruzione Post Terremoto e
Interventi Contro il Dissesto Idrogeologico

IL PROFESSIONISTA



Il Professionista incaricato assevera sotto la propria responsabilità una relazione che deve contenere:

- La riconducibilità causale diretta dei danni esistenti agli eventi sismici
- [Lo stato legittimo dell'immobile](#)
- La corrispondenza del progetto degli interventi alle norme edilizie vigenti
- Il ricorso delle condizioni e dei presupposti in presenza dei quali opera l'esclusione del titolo paesaggistico
- Attestazione dell'eventuale domanda di condono edilizio
- Richiesta di permesso o segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'art. 1-sexies del decreto-legge n. 55 del 2018



L'ASSEVERAZIONE DEL PROFESSIONISTA



Lo stato legittimo dell'immobile (art. 9-bis del d.P.R. n. 380 del 2001) è stabilito dal titolo abilitativo:

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti:

- **riprese fotografiche**
- **gli estratti cartografici**
- **documenti d'archivio**
- **altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza**

Limiti alle valutazioni degli enti - principi

- le richieste integrative dell'amministrazione non possono tradursi in una vanificazione della portata semplificatoria della legge
- gli uffici non possono "bloccare" la pratica al fine di svolgere accertamenti istruttori ordinari preventivi che la legge ha voluto escludere rinviandoli nella fase di controllo.
- nel caso di riscontro successivo della non veridicità delle attestazioni e asseverazioni del privato, l'amministrazione agisce in autotutela.



IL COMUNE



Il Comune esercita le proprie funzioni:

- **In fase preventiva** nell'ambito del procedimento che conduce alla concessione del contributo
- **In fase successiva mediante** i controlli di pertinenza sulla coerenza dei lavori (riparazione o ricostruzione) con il progetto approvato

Il Comune rilascia il titolo edilizio (permesso a costruire) ovvero verifica i titoli edilizi (S.C.I.A.) ma è esonerato da ogni altra istruttoria e provvede al solo esame della completezza e regolarità della documentazione relativa alla domanda presentata, sulla base delle attestazioni rilasciate dal professionista.

Il responsabile del procedimento o il dirigente dell'ufficio tecnico comunale è tenuto a concludere i controlli relativi alla regolarità della S.C.I.A. nel termine di 30 giorni



L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA



Comune e **Soprintendenza** concorrono all'esercizio per la tutela paesaggistica

L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto ai titoli edilizi; tuttavia, non occorre il rilascio della previa autorizzazione paesaggistica in presenza di un intervento conforme all'edificio originario ed in presenza di fedele ricostruzione dell'edificio medesimo.

Altri esempi di esclusione dell'autorizzazione:

- **Art. 149 d.lgs. 42 del 2004** (codice dei beni culturali e del paesaggio), comma 1 lettera a) per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e consolidamento sismico che, in quanto finalizzati alla riparazione e consolidamento degli edifici o al ripristino con miglioramento sismico o adeguamento sismico e ricostruzione di edifici danneggiati o distrutti, in nessun caso alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.
- **d.P.R. n. 31 del 2017, allegato A** (principali)
 - Opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici
 - interventi di fedele ricostruzione di edifici, ... che in conseguenza di calamità naturali o catastrofi risultino in tutto o in parte crollati o demoliti ... a condizione che l'intervento ... sia conforme all'edificio ... originario quanto a collocazione, ingombro planivolumetrico, configurazione degli e fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e di sicurezza degli impianti tecnologici terni e finiture.

L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA



Nei casi di esclusione della previa autorizzazione paesaggistica, spetta al **tecnico incaricato** la responsabilità nell'attestare e asseverare il ricorso delle condizioni e dei presupposti in presenza dei quali non è richiesto il titolo paesaggistico.

La valutazione di compatibilità paesaggistica ha oggetto e contenuti diversi dal giudizio (vincolato) di conformità urbanistica. Pur esprimendosi, i due diversi titoli, paesaggistico ed edilizio, entrambi sullo stesso oggetto, l'uno, in termini di compatibilità paesaggistica dell'intervento edilizio proposto e, l'altro, in termini di sua conformità urbanistico-edilizia, essi devono essere tenuti ben distinti, concettualmente e giuridicamente



LA SOPRINTENDENZA



Non si occupa degli aspetti urbanistici ed edilizi e dello stato legittimo dell'immobile:

In sede di rilascio dell'**autorizzazione paesaggistica** oggetto di rigorosa e puntuale valutazione deve essere **solo** la concreta incidenza impattante dell'intervento progettato sullo scenario paesaggistico circostante, con esclusione di qualsivoglia verifica degli aspetti di regolarità urbanistica ed edilizia dell'opera, quali anche lo stato legittimo dell'immobile (Consiglio di Stato, sezione IV, 24marzo2023, n. 3006).

Esempi:

non può essere impedita la demolizione di edifici, che siano stati gravemente danneggiati dal sisma, realizzati prima del 1945:

- per i quali non vi sia vincolo storico artistico di tutela diretta
- in quanto non sono possibili interventi di recupero delle strutture esistenti
- se con interventi tecnicamente non eseguibili a causa del grave ed esteso quadro di danno strutturale
- con interventi che sarebbero tecnicamente realizzabili ma sopportando una spesa ben al di là dei limiti di contributo pubblico concedibile.

LA SOPRINTENDENZA



In caso di **demolizione** e **ricostruzione** l'intervento non può essere sottoposto:

- all'obbligo di realizzare le nuove strutture con i medesimi materiali strutturali storici
- al divieto di utilizzo di taluni materiali strutturali rispetto ad altri
- alla prescrizione di rispettare l'identica tipologia costruttiva dell'epoca (fine '800 - primi del '900), in quanto, tra l'altro, tali prescrizioni potrebbero determinare per l'edificio l'esposizione a futuri dissesti o addirittura a crolli in caso di nuovo sisma.



LA DEFINIZIONE DELLE PRATICHE DI CONDONO EDILIZIO

(in applicazione dell'art.25 del decreto-legge 28 settembre 2018, n.109) :

- **Non è condivisibile** un eventuale diniego, anche in conferenza di servizi, da parte degli enti preposti, rispetto ad una conclusione favorevole del procedimento di condono per il solo fatto che l'edificio presenti aumenti di cubatura al divieto di utilizzo di taluni materiali strutturali rispetto ad altri
- «...*Per la definizione delle istanze di cui al presente articolo, trovano esclusiva applicazione le disposizioni di cui ai Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47...*» **Non sono applicabili** nei territori dei comuni di Casamicciola terme, Forio, Lacco Ameno dell'Isola di Ischia interessati dagli eventi sismici verificatisi il giorno 21 agosto 2017, le limitazioni speciali introdotte dal condono di cui al decreto-legge n. 269 del 2003 ed in generale esclusi i limiti dimensionali previsti dalle normative sul condono successive a quella di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47



LA CONFERENZA SPECIALE DEI SERVIZI



Le regole di funzionamento della CSS sono state estese con **l'ordinanza 24 del 2023** anche agli edifici oggetto di acquisto nell'ambito della delocalizzazione.

All'esito della conferenza di servizi è sempre necessario assumere un provvedimento conclusivo:

- formale e standardizzato nel caso di esito unanime della conferenza
- supportato da un'adeguata motivazione del superamento delle posizioni contrarie e a sostegno della assunzione della posizione ritenuta prevalente emersa in conferenza, quando sia necessario superare eventuali posizioni dissenzienti

In applicazione dell'art.25 del decreto-legge 28 settembre 2018, n.109 **non è condivisibile** un eventuale diniego, anche in conferenza di servizi, da parte degli enti preposti, rispetto ad una conclusione favorevole del procedimento di condono per il solo fatto che l'edificio presenti aumenti di cubatura

In presenza di pareri non resi, ovvero di pareri negativi o atti di dissenso immotivati o manifestamente insufficienti è possibile pervenire ad una **determinazione conclusiva favorevole** della CSS, assunta sulla base delle posizioni prevalenti, anche con riguardo alla trattazione delle pratiche di condono edilizio



LA CONFERENZA SPECIALE DEI SERVIZI



In caso di determinazione conclusiva favorevole:

- **Se assunta sulla base delle posizioni prevalenti**, si applica anche in presenza di taluni pareri riservati alle amministrazioni preposte alla tutela di interessi sensibili in forza del potere di sintesi decisoria espressamente attribuito dalla legge generale (artt.14 ss. legge 241/90) sul procedimento amministrativo all'autorità titolare della competenza che indice e presiede la conferenza.
- **se assunta, sulla proposta comunale favorevole**, una determinazione conclusiva favorevole comprensiva della decisione della domanda di condono, il Comune adotta:
 - un conforme atto di sanatoria,
 - il permesso di costruire (ove necessario).

