



I rischi del mestiere



ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI MANTOVA

I rischi del mestiere

«Xe pèso el tacòn del buso»

«è peggio la toppa del buco»

**Farei partire il trenino del nostro racconto
da questo proverbio veneto,
giusta metafora che indica**

un rimedio peggiore del danno



I rischi del mestiere

*A cosa mi riferisco, alla procedura messa in atto dal legislatore per superare l'**empasse** provocato dalla necessità di attestare **lo stato legittimo degli immobili** oggetto di interventi di **efficientamento energetico e sismico***
Art. 33 DL 77/2021, ora Legge 108/2021



I rischi del mestiere

*La così detta
«**CILAS o CILA Superbonus 110%**»
è davvero affidabile questo «**scudo**»
concepito dal legislatore per
snellire, cioè **semplificare** questa
procedura ?*



I rischi del mestiere

attestando esclusivamente
«gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione»

ovvero

«del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione»

ovvero

«che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967»



I rischi del mestiere

*Premesso che in ogni caso lo stato legittimo dell'immobile, per dovere d'ufficio, **dovrebbe** essere verificato dal RUP, il quale dovrà:*

- *Comparare lo stato di fatto allegato alla CILA e lo stato legittimo risultante dalle tre precedenti opzioni,*
- *Verificare se, le eventuali difformità che dovessero emergere, rientrano nei limiti di tolleranza (c.1) o nelle fattispecie stabilite (c.2) dall'art. 34bis del DPR 380, ovvero se eccedano tali limiti o non rientrino nelle suddette fattispecie,*



I rischi del mestiere

Comma 1:

Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo



I rischi del mestiere

Comma 2:

le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne

(limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42)



I rischi del mestiere

nel caso che le difformità:

- *eccedano i limiti indicati al comma 1,*
- *non rientrino nelle fattispecie indicate al comma 2*

*il **RUP***

*dovrebbe attivare la procedura prevista dagli
articoli 31, 33, 34 del DPR 380*



I rischi del mestiere

e, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione della sanzione amministrativa, potranno ottenere il permesso in sanatoria a condizione che:



I rischi del mestiere

l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della domanda.

la così detta

«doppia conformità»



I rischi del mestiere

*Nel caso in cui l'ipotesi della doppia conformità si possibile il **RUP** non dovrebbe avere motivi per intervenire sulla **CILA Superbonus***

*in caso contrario dovrebbe per lo meno ordinare la sospensione dei lavori se non addirittura **dichiarare inefficace la CILAS***



I rischi del mestiere

perché

«la prosecuzione di lavori edili su manufatti abusivamente realizzati concretizza una nuova condotta illecita, atteso che i nuovi interventi ripetono le stesse caratteristiche di illegittimità dell'opera principale alla quale strutturalmente ineriscono»



I rischi del mestiere

***infatti, come ha più volte avuto modo
di affermare la Corte di Cassazione
penale con le sentenze
n. 26367/2014 e n. 30673/2021,
l'esecuzione di lavori su:***



I rischi del mestiere

- *manufatti abusivi sin dall'origine,*
- *manufatti irregolarmente sanati,*
- *manufatti irregolarmente condonati,*
- *manufatti con domande di condono e sanatorie pendenti,*



I rischi del mestiere

risulta comunque illecita, in quanto, da un punto di vista amministrativo, l'immobile irregolare rende irregolari a cascata anche gli interventi successivi,



I rischi del mestiere

e ciò

«anche quando per le condotte relative alla iniziale edificazione sia maturato il termine di prescrizione»



I rischi del mestiere

perciò nei casi in cui non sia possibile sanare i precedenti abusi il RUP potrebbe intervenire cautelativamente con un preavviso di diniego – ex art. 10-bis L.241/90 con richiesta di osservazioni/chiarimenti, oppure, dichiarare inefficace la CLLA Superbonus



I rischi del mestiere

***dando avvio al procedimento
repressivo/sanzionatorio:
Ordinanza di demolizione e
rimessa in pristino***



I rischi del mestiere

*a questo punto il dichiarante non potrebbe che cercare di difendersi presentando un **ricorso al TAR** contro la dichiarazione di inefficacia della CILAS*



I rischi del mestiere

che consentirebbe solo di guadagnare tempo con blocco temporaneo dei lavori sino all'accertamento della non sanabilità dell'abuso edilizio e conseguente efficacia dell'ordinanza di demolizione



I rischi del mestiere

Risultato:

***l'ordine di demolizione resterà valido
e autonomo***

ma soprattutto

***non sarà revocata la dichiarazione di
inefficacia della CLAS***



I rischi del mestiere

***Pertanto l'intervento Superbonus
risulterebbe sprovvista di CLAS,
con decadenza dello stesso
Superbonus***

***ai sensi del comma 13-ter dell'art. 119,
come modificato dal D.L. 77/2021***



I rischi del mestiere

*Quello del legislatore è
l'ennesimo tentativo «debole»
di aggirare l'irrisolto problema
del patrimonio edilizio
irregolare.*



I rischi del mestiere

Da qui l'affermazione iniziale:

«Xe pèso el tacòn del buso»

«è peggio la toppa del buco»



I rischi del mestiere

molto meglio sarebbe stato accelerare la procedura di approvazione del PDL di revisione del DPR 380/2001, uscito di tavolo tecnico del Consiglio superiore dei Lavori Pubblici già nel dicembre 2020.



I rischi del mestiere

***che con l'articolo 38, comma 1 allarga
le maglie della sanatoria
estendendola anche agli interventi
conformi alla disciplina vigente al
momento della presentazione della
domanda***



I rischi del mestiere

***purché tali interventi risultino
contestualmente
conformi alla normativa tecnica e
costruttiva
vigente al momento dell'esecuzione
dell'opera.***



I rischi del mestiere

***e con l'articolo 39, comma 1
precisa che:***

***Sono da considerarsi legittimamente
realizzati, anche in presenza di
diverse disposizioni nella
regolamentazione comunale
vigente all'epoca,***



I rischi del mestiere

*gli interventi edilizi eseguiti e ultimati
prima del **1° settembre 1967**, data
di entrata in vigore della legge 6
agosto 1967, n. 765,
**ivi compresi quelli ricadenti all'interno
della perimetrazione dei centri
abitati***



I rischi del mestiere

o delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano individuate dallo strumento urbanistico all'epoca vigente.

Con ciò semplificando considerevolmente la verifica di questa fattispecie d'intervento, assai complicata soprattutto nei Comuni di piccole e medie dimensioni.



I rischi del mestiere

***ma questa speranza sembra
vanificata dal provvedimento
del Ministro delle Infrastrutture
e della Mobilità Sostenibile
n. 441 del 11 novembre 2021,***



I rischi del mestiere

*col quale è istituita la
Commissione per la riforma
della normativa nazionale in
materia di pianificazione del
territorio, standard urbanistici
e in materia edilizia.*



I rischi del mestiere

Tradotto:

LUN 1150/1942

DMI n. 1444/1968

DPR 380/2001



I rischi del mestiere

Art. 2, comma 1

La commissione ha il compito di provvedere alla elaborazione di uno o più schemi di provvedimento finalizzati alla riforma organica dei su richiamati testi di legge, e ciò entro sei mesi.



I rischi del mestiere

Considerato che i PDL dei succitati provvedimenti sono fermi nelle varie commissioni da tempi immemori, come nel gioco dell'oca, probabilmente siamo tornati alla casella di partenza e il nostro trenino si ferma sbuffando.





I rischi del mestiere

Grazie per l'attenzione.