



REGIONE
TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione generale delle
politiche territoriali
e ambientali

Prot. n. 400GR/134887/124.02.02
da citare nella risposta

Data 10 05 06

Oggetto: risposta a quesito in merito a sanatoria edilizia e certificazione sismica.

Al responsabile del Settore 1 del
Comune di Capannoli (PI)
Arch. Maria Antonietta Vocino

e.p.c.

Al responsabile dell'URTAT
di PISA

Al Settore indirizzi per
il governo del territorio
SEDE

Al Settore sperimentazione e
apporti collaborativi per gli
strumenti della
pianificazione territoriale
delle province e dei comuni
SEDE

Al Settore affari generali
SEDE

Il Comune di Capannoli ha posto un quesito alla Regione chiedendo di sapere se i certificati di idoneità statica e sismica siano necessari anche per l'accoglimento di eventuali domande di sanatoria edilizia, di cui all'articolo 140 della legge regionale 3.1.2005 n. 1, relative ad opere abusive la cui realizzazione sia antecedente il 30 giugno 1982, data di entrata in vigore della prima classificazione sismica del territorio regionale avvenuta con D.M. 13.5.1982 e conseguentemente delle disposizioni della legge 2.2.1974 n. 64 recante prescrizioni per le costruzioni in zone sismiche.

Occorre premettere che l'articolo 140 della legge regionale n. 1/2005 subordina il rilascio del titolo edilizio in sanatoria (ordinaria) all'accertamento della doppia conformità dell'opera agli strumenti urbanistici, agli atti di governo del territorio e al regolamento edilizio, vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.
Esso non fa riferimento a particolari certificazioni.

E' invece l'articolo 118 della citata legge regionale a richiedere, ai fini della sanatoria, che il progettista depositi (presso il Comune) la certificazione del rispetto delle norme tecniche relative all'edilizia in zona sismica e il certificato del collaudo per le opere in cemento armato.

L'articolo ripropone quanto a suo tempo stabilito dall'articolo 117 della abrogata legge regionale n. 52/99 che rimandava alle certificazioni relative al rispetto delle prescrizioni della legge n. 1086/1971 (per le opere in cemento armato) e n. 64/74 (per le opere in zona sismica).

Attualmente l'articolo 118 non è in vigore dal momento che la sua vigenza è rinviata all'emanazione, non ancora avvenuta, dell'apposito regolamento di attuazione della disciplina regionale dei controlli sulle costruzioni in zona sismica previsto dall'articolo 117 della legge regionale n. 1/2005.

Il fatto che l'articolo 118 non sia in vigore non rende, tuttavia, inutile rispondere al quesito in oggetto. L'articolo, infatti, prevede solo un obbligo di tipo procedurale consistente nella presentazione di certificazioni e dal momento che richiede adempimenti il cui fondamento è ancora dato da altre disposizioni, lascia del tutto irrisolta la questione incentrata sul quando gli adempimenti stessi possono essere richiesti.

Non ritenendo comunque soddisfacente di un'interpretazione meramente letterale dell'articolo 118 che, basandosi sulla sua mera formulazione giungerebbe subito alla conclusione che la sanatoria deve essere sempre accompagnata dalla idoneità sismica, si rende necessario esaminare altre disposizioni.

E' noto che l'articolo 28 della legge 64/74 che ha disciplinato l'attività edilizia in zona sismica fino al D.P.R. n. 380/2001 recante il Testo unico dell'edilizia, condizionava il rilascio delle licenze d'uso per gli edifici in cemento armato e delle licenze di abitabilità all'esibizione di un certificato che attestasse la rispondenza dell'opera eseguita alle sue norme.

A sua volta la legge regionale n. 88/1982 (ancora in vigore) prevede il deposito presso il Genio civile del progetto di opera da realizzarsi in zona sismica ai fini di un controllo a campione.

In particolare l'articolo 7 della legge regionale pone un obbligo di certificazione circa la rispondenza delle opere controllate alla normativa antisismica, un obbligo del collaudo con specifica considerazione delle problematiche sismiche per le opere in cemento armato e l'obbligo di una relazione finale redatta dal direttore dei lavori integrata da apposita dichiarazione per le altre opere.

L'obbligo di cui all'articolo 28 della legge n. 64/1974 è ripreso ora dall'articolo 62 del più recente Testo unico dell'edilizia.

Se è pur vero che l'articolo 104 del citato Testo unico stabilisce l'obbligo di rispetto della normativa antisismica anche per le opere iniziate prima della nuova classificazione sismica e non concluse, è anche vero che la norma non stabilisce alcunché per le opere abusive totalmente compiute cioè completamente realizzate prima di quella data.

Dal momento che per i casi di sanatoria (ordinaria) non è stabilita una disposizione che esplicitamente disciplini la fattispecie, al contrario di quanto stabilito per la sanatoria straordinaria (condono edilizio) dall'articolo 35 della legge 28.2.1985 n. 47 e dall'articolo 27, lettera b), del D.L. 269/2003, si ritiene che, per poter rispondere al quesito, si debba ricorrere ai principi generali che regolano il susseguirsi delle leggi nel tempo.

La legge infatti, di regola, dispone solo per il futuro mentre la sua retroattività vale a dire il suo disciplinare anche casi realizzatisi prima della sua entrata in vigore, è eccezionale ed è ammessa solo a determinate condizioni.

Pertanto pare a chi scrive che, in assenza di una particolare disposizione legislativa, si debba concludere per la non obbligatorietà della certificazione di idoneità sismica per gli abusi edilizi, potenzialmente sanabili sotto il profilo urbanistico ai sensi dell'articolo 140 della L.R. n. 1/2005, se realizzati prima della classificazione sismica del territorio regionale avvenuto, come detto, in data 30 Giugno 1982.

Quanto invece alla certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive di cui sopra, si ritiene che il suddetto certificato o, più correttamente la relativa autocertificazione, debba essere richiesto così come lo è attualmente per tutti i manufatti (legittimi o abusivi), quale requisito fondamentale dell'abitabilità o agibilità degli stessi secondo quanto indicato dall'articolo 86 della legge regionale n. 1/2005.

Infatti, sotto il profilo in esame, le opere in questione rimangono sottoposte alla disciplina generale, non potendosi applicare ad esse la disposizione speciale dettata per la sanatoria straordinaria di cui al citato articolo 35 della legge n. 47/1985 che esige la certificazione solo per le costruzioni superiori a 450 mc.

Si ricorda infine che quanto sopra, scritto in sintonia tra il Servizio sismico regionale, il Settore indirizzi per il governo del territorio e il Settore Sperimentazione e apporti collaborativi per gli strumenti della pianificazione delle province e dei comuni, è solo un contributo interpretativo della normativa rivolto al Comune che rimane autonomamente responsabile nelle proprie scelte.

Il Direttore generale
Dott. Mauro Grassi

MGAA
PLP
P. Grassi



Comune di Capannoli

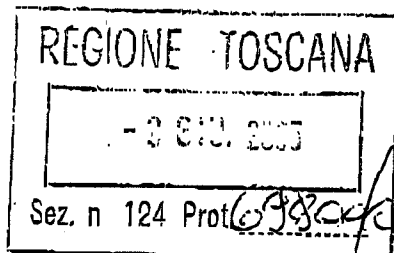
AMBIENTE E TERRITORIO - 1° SETTORE

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata
E_mail: urbanistica@comune.capannoli.pisa.it

Prot. N. 544

Tel.: 0587/60.66.71-2

Capannoli, li 1 giugno 2005



Spett.le:

REGIONE TOSCANA
Ufficio Regionale per la
Tutela del Territorio
Piazza dei Cavalieri, 8
56100 - PISA

alla c.a. Ing. Guastella

Spett.le:

REGIONE TOSCANA
Dipartimento Governo
del Territorio
Settore Urbanistica
Via di Novoli, 26
50127 - FIRENZE

alla c.a. Dott. Pieracci

OGGETTO: Art. 118 della Legge Regionale n° 1/05. Applicazione.

Premesso che il rilascio di un Permesso di Costruire in Sanatoria presuppone la doppia conformità a strumenti urbanistici, agli atti di governo, nonché al Regolamento Edilizio, si chiede di conoscere se il Permesso di Costruire è subordinato al Certificato di Idoneità Statica e Sismica delle parti di fabbricato abusive o difformi, ovvero se tale obbligo scatta per i soli fabbricati costruiti o ristrutturati successivamente all'entrata in vigore della Legge 64/74 (30 giugno 1982).

Nel caso di opere difformi o abusive realizzate precedentemente al 30 giugno 1982, è possibile rilasciare il Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 140 della Legge Regionale n° 1/05, che non risultino conformi alla normativa antisismica?

Dalla lettura dell'art. 140 e dell'art. 118 della Legge Regionale 1/05 appare a questo servizio che la verifica di conformità presupporrebbe sanatoria in via ordinaria previa certificazione di idoneità sismica o con progetto di adeguamento sismico, indipendentemente dall'epoca di realizzazione degli abusi.

Distinti Saluti.

Il Responsabile del Settore 1
Arch. Vocino Maria Antonietta

via Volterrana, 223
56033 Capannoli (Pi)
tel. 0587.606611 (r.a.)
fax 0587.606690
e-mail info@comune.capannoli.pisa.it
<http://www.comune.capannoli.pisa.it>