

23/07/2019 - Ordinanza cautelare Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 2590/19 del 23.05.2019, sospensione della variante al Regolamento Urbanistico comunale per aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente classificato di interesse storico architettonico e documentale - SPECIFICHE

Premesso che in relazione agli impatti dell'Ordinanza del Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 2590/19 (come da comunicato del 6 giugno 2019), sull'attività edilizia:

- Gli effetti dell'ordinanza interessano gli immobili oggetto della variante approvata con le Delibere impugnate e sospese in via cautelare, ovvero quelli classificati come:
 - **emergenze di valore storico-architettonico;**
 - **emergenze di interesse documentale del moderno;**
 - **tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale;**
 - **edifici singoli o aggregati di interesse documentale.**

- Per effetto della sospensiva accordata con l'Ordinanza:
 - **gli interventi ammissibili** su tali immobili sono quelli di **Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria e Restauro e Risanamento Conservativo, riferiti alle singole unità immobiliari esistenti nel rispetto del prevalente orientamento della giurisprudenza** in materia di qualificazione degli interventi, come recentemente ribadito (cfr. Cons. Stato sez. IV n. 2395/16, Corte di Cassazione sez. III n. 6873/2017 e n. 14735/2019), per il quale la modifica, seppur modesta, della distribuzione interna delle unità immobiliari, dei prospetti, nonché i cambi d'uso in zona omogenea "A" sono da considerarsi ristrutturazione edilizia;
 - **è preclusa la possibilità di effettuare depositi di cosiddette "varianti finali" ai sensi dell'art. 211 della L.R. 65/14** per modifiche realizzate in corso d'opera su edifici che ricadono nelle classificazioni di cui sopra.

- Non si considerano interessati dagli effetti dell'Ordinanza cautelare Consiglio di Stato, Sez. IV, n.2590/19:
 - **gli interventi su immobili classificati come "edificato recente"** ai sensi dell'art. 13 comma 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico;
 - **gli interventi riferiti a titoli edilizi efficaci e non oggetto di sospensione al 23.05.2019;**
 - **le modifiche in corso d'opera rientranti nelle fattispecie di cui all'art. 143 comma 3 della L.R. 65/14** (non comportanti la sospensione dei lavori), **realizzate al 23.05.2019**, ancorché non comunicate;
 - **le istanze di accertamento di conformità già depositate al 23.05.2019;**
 - **gli interventi di adeguamento funzionale di Servizi pubblici**, compresi gli ampliamenti fuori sagoma nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici, come consentiti dalla speciale disciplina di cui alla Parte 2, Titolo I - *Spazi e servizi pubblici*, delle NTA del Regolamento Urbanistico, indipendentemente dalla classificazione dell'edificio;
 - **la realizzazione di piscine pertinenziali e sistemazioni esterne.**

SI SPECIFICANO

alcuni effetti dell'Ordinanza cautelare 2590/19 rispetto a ricorrenti fattispecie di intervento che si propongono operando sugli immobili da essa interessati, anche in riscontro al contributo pervenuto da parte della Consulta degli Ordini professionali, riguardanti in particolare interventi in corso di esecuzione sulla base di titolo edilizio efficace al 23 maggio 2019, e interventi eseguibili, sulla base di titoli edilizi la cui piena efficacia intervenga, o sia intervenuta, successivamente al 23.05.2019.

I. Interventi in corso di esecuzione sulla base di titolo edilizio efficace al 23 maggio 2019

In considerazione delle finalità dell'Ordinanza cautelare "[...] evitare il rilascio – nelle more del giudizio medesimo - di titoli abilitativi edilizi [...]", gli interventi in corso di esecuzione, attivati sulla base di titolo edilizio efficace alla data del 23.05.2019 su immobili interessati dall'Ordinanza medesima possono procedere e concludersi sulla base del titolo edilizio formatosi antecedentemente a tale data (SCIA o Permesso di costruire) tenendo presente che:

- **Il deposito di nuova SCIA a variante di SCIA efficace al 23 maggio 2019, ha l'effetto di esporre l'intero intervento agli effetti dell'Ordinanza cautelare Consiglio di Stato, Sez. IV, n.2590/19**, e alla verifica dei più ristretti limiti di intervento conseguenti in quanto nuovo titolo edilizio che supera e assorbe le previsioni della precedente SCIA, con le seguenti eccezioni:
 - Rinuncia all'esecuzione di parte delle opere già oggetto del precedente titolo edilizio;
 - Opere di adeguamento strutturale, antincendio, igienico sanitario, superamento barriere architettoniche;
 - Modeste variazioni della previsione progettuale, già legittimata dal precedente titolo edilizio, per esigenze emerse in fase esecutiva, che non modificano la consistenza e l'uso individuati da tale precedente titolo;
- **In caso di Titolo edilizio formatosi prima del 5 Dicembre 2018**, (efficacia della variante al Regolamento Urbanistico comunale approvata con D.C.C. 45/2019 - aggiornamento della definizione del limite di intervento per immobili classificati di interesse storico architettonico e documentale), la possibilità di operare con varianti in corso d'opera ex art. 143 L.R. 65/2014 è preclusa per effetto di quanto disposto dall'art. 211 della L.R. 65/14 (limite di intervento vigente alla data di formazione del titolo), salvo che siano state realizzate tra il 6 dicembre 2018 e il 23 maggio 2019 (come da ultimo punto-elenco);
- **In caso di Titolo edilizio formatosi successivamente al 5 Dicembre 2018** (efficacia della variante al Regolamento Urbanistico comunale approvata con D.C.C. 45/2019 - aggiornamento della definizione del limite di intervento per immobili classificati di interesse storico architettonico e documentale), sono ammesse opere in variante, applicando la procedura di semplice deposito individuata dall'art. 143 della L.R. 65/2014 nel rispetto degli strumenti urbanistico-edilizi vigenti, con riferimento al titolo edilizio iniziale, utilizzando la modulistica aggiornata disponibile in rete civica e curando che le relative opere, se realizzate in vigenza dell'Ordinanza cautelare 2590/19, rispettino i più ristretti limiti derivanti dalla sospensiva, i quali tuttavia si applicano esclusivamente alle opere in variante;
- **Le Opere in variante del tipo che non richiede la sospensione dei lavori (art. 143 L.R. 65/14), eseguite tra il 6 dicembre 2018 e il 23 maggio 2019** sulla base di efficace titolo edilizio possono essere oggetto del semplice deposito di cui all'art. 143 della L.R. 65/2014, nel rispetto degli strumenti urbanistico-edilizi vigenti, con riferimento al titolo edilizio iniziale, utilizzando la modulistica disponibile in rete civica, integrata da idonea dichiarazione del momento/periodo di esecuzione delle opere in variante a cura del Direttore dei Lavori.

II. Interventi eseguibili sugli immobili interessati dall'Ordinanza cautelare, sulla base di titoli edilizi la cui piena efficacia intervenga/sia intervenuta successivamente al 23.05.2019

In merito al limite da applicare agli interventi sugli immobili interessati dall'Ordinanza cautelare, in vigenza dell'Ordinanza CdS sez. IV n. 2590/19, già indicato nel comunicato del 6 giugno 2019, si segnala che:

- tale limite (Restauro e Risanamento Conservativo, riferito alle singole unità immobiliari esistenti), deve riferirsi, sia al dettato normativo del DPR 380/01, che alla prevalente giurisprudenza in materia di interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (cfr. Cons. Stato sez. IV n. 2395/16, Corte di Cassazione sez. III n. 6873/2017 e n.14735/2019).
- che le sentenze tenute a riferimento per l'individuazione della capienza dell'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo costituiscono prevalente orientamento della giurisprudenza e come tali da applicarsi al pari/ad integrazione del dettato di Legge, del quale costituiscono generale interpretazione.

Per offrire un più dettagliato riferimento circa il limite da applicare agli interventi sugli immobili interessati dall'Ordinanza cautelare, si indica di seguito una tabella sintetica che individua l'ammissibilità o la non ammissibilità di alcune fattispecie di intervento, in vigenza dell'Ordinanza cautelare.

Interventi eseguibili successivamente al 23.05.2019 su immobili interessati dall'Ordinanza cautelare CdS 2590/19

Interventi elencati nel "glossario dell'edilizia libera" approvato con D.M. 2 marzo 2018	●
Adeguamento strutturale, igienico sanitario, superamento delle barriere architettoniche con mantenimento della distribuzione esistente	●
Adeguamento alla normativa antincendio	●
Miglioramento funzionale di unità immobiliari e usi esistenti tramite installazione di impianti elevatori con mantenimento della distribuzione esistente	●
Partizioni interne all'unità immobiliare	
Modifica della distribuzione interna (eliminazione, sostanziale alterazione o nuovo inserimento di elementi di distribuzione interna quali corridoi e scale interne)	●
Incremento del numero dei locali primari	●
Interventi che non comportino modifica della distribuzione interna per: <ul style="list-style-type: none"> - Adeguamento, modifica, integrazione degli spazi accessori e di supporto (categorie riportate su Regolamento Edilizio) coerentemente con la consistenza e la tipologia dei locali primari - Modifica delle aperture di accesso ai locali esistenti - Spostamento di partizioni interne che non comporti incremento del numero dei vani primari - Spostamento delle funzioni dei singoli locali (ferma la destinazione d'uso) - Collegamento funzionale di vani adibiti a funzioni omogenee 	●
Recupero della distribuzione interna originaria e documentata	●
Prospetti	
Apertura o chiusura di porte, porte finestre, finestre, luci	●
Inserimento/rimozione di apparati decorativi, cornici, marcapiano e altri elementi significativi	●
Modifica di singole aperture esistenti per esigenze di adeguamento (strutturale, antincendio, igienico sanitario, superamento delle barriere architettoniche), la cui rilevanza sia tale da non produrre una modifica del prospetto nella sua interezza	●
Recupero di originari e documentati elementi o assetti preesistenti	●
Orizzontamenti strutturali	
Ottimizzazione ai sensi dell'art. 13.8 delle Norme tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico	●
Realizzazione di orizzontamenti strutturali per spazi accessori e di servizio non costituenti SUL (palchi morti) con accessibilità limitata	●
Puntuali ricostituzioni di porzioni di orizzontamenti strutturali crollate	●
Eliminazione di elementi incongrui e superfetazioni di modesta entità	●
Consistenza delle unità immobiliari	
Frazionamento o fusione di unità immobiliari	●
Recupero della consistenza originaria e documentata con frazionamento/fusione di unità immobiliari	●
Modesti accorpamenti di unità immobiliari destinate integralmente a funzioni accessorie o di servizio (come definite dal Regolamento Edilizio) per adeguamento degli spazi accessori e di servizio di unità immobiliari esistenti facenti parte del medesimo edificio	●
Destinazione d'uso	
Cambio della destinazione d'uso	●
Recupero di destinazione d'uso originaria e documentata con esclusione degli immobili ricadenti entro la zona omogenea "A"	●
Cambio di destinazione d'uso (senza opere) di unità immobiliari esistenti destinate integralmente a funzioni accessorie o di servizio, ferma restando la funzione accessoria o di servizio, con esclusione degli immobili ricadenti entro la zona omogenea "A"	●