



COMUNE DI NUORO

Settore Urbanistica, Ambiente e Attività Produttive
Sportello Unico per le Attività Produttive e l'Edilizia



Spett.li

- Ordine degli Ingegneri della Provincia di Nuoro
- Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Nuoro
- Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Nuoro
- Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Nuoro
- Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali laureati della provincia di Nuoro
- Collegio dei Periti Agrari e dei Periti Agrari laureati della provincia di Nuoro

LL.SS.

Oggetto: Presentazione pratiche edilizie presso il SUAPE – errori frequenti ed errate interpretazioni

Con la presente si intende richiamare l'attenzione degli ordini e collegi in indirizzo, e dei rispettivi professionisti iscritti ai quali si chiede di voler dare massima pubblicità della presente, su una serie di frequenti problematiche riscontrate nella presentazione delle pratiche edilizie a questo SUAPE.

Le recenti disposizioni governative recanti incentivi fiscali per il rilancio del settore edile, unitamente ai primi segni di un'auspicata ripresa post pandemia e all'incerta applicabilità futura delle disposizioni del c.d. *piano casa* regionale, hanno portato nelle ultime settimane a un cospicuo intervento delle pratiche edilizie, fra le quali numerose sanatorie che discendono dal vincolo di conformità urbanistica sugli immobili oggetto degli stessi interventi incentivati. La stragrande maggioranza di tali pratiche presentano tuttavia delle carenze più o meno rilevanti, in gran parte legate a una serie di errori ricorrenti, e necessitano di soccorso istruttorio o di un'irricevibilità, con notevole aggravio istruttorio per gli uffici e conseguenti ritardi generalizzati nella gestione delle pratiche e nella conclusione dei relativi procedimenti.

Al fine di ridurre la frequenza di tali errori, in primo luogo si raccomanda ai tecnici progettisti di verificare con attenzione la categoria edilizia nella quale inquadrare l'intervento; sono infatti frequentissimi i casi di errata qualificazione, quali in particolare:

- interventi di manutenzione straordinaria erroneamente definiti come di ristrutturazione edilizia, probabilmente a causa della mancata corrispondenza tra la definizione normativa di *ristrutturazione edilizia* e l'accezione atecnica dello stesso termine propria del linguaggio comune. A tal fine, si sottolinea che i comuni interventi di "*ristrutturazione*" consistenti in modifiche interne comunque configurate delle unità immobiliari sono da inquadrarsi nella categoria della manutenzione straordinaria e sono soggetti a CILA (modello F13) e non SCIA (modello A1). Allo stesso modo, le pratiche di sanatoria di tali interventi sono da inquadrarsi nella categoria della "*Sanatoria per interventi di edilizia libera soggetti a comunicazione asseverata*" e non della mancata SCIA o dell'accertamento di conformità;
- interventi recanti cambio di destinazione d'uso e opere di modifica dell'unità immobiliare erroneamente qualificati come la sommatoria di un *cambio d'uso senza opere* e di un intervento di *manutenzione straordinaria*: si ricorda che per definizione normativa non possono essere qualificati come manutenzione straordinaria gli interventi che *comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico*. Ne consegue che, se il mutamento di destinazione d'uso è rilevante (passaggio fra due categorie diverse), in presenza di opere è sempre necessario qualificare l'intervento come ristrutturazione edilizia e non come manutenzione straordinaria.
- interventi di manutenzione ordinaria erroneamente definiti come di manutenzione straordinaria, spesso con la dichiarata finalità di accedere agli incentivi fiscali anche per casi nei quali non sono ammessi. A tal proposito si ricorda che un intervento, per poter essere definito di manutenzione straordinaria invece che di ordinaria, deve essere tale da introdurre *elementi innovativi* rispetto al precedente organismo edilizio; ne consegue che tutti gli interventi volti a una semplice riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (come i frequenti *rifacimenti di servizi igienici*) sono da qualificarsi come manutenzione ordinaria e non necessitano della presentazione di alcuna pratica al SUAPE (né conseguentemente di alcuna pratica di sanatoria);
- interventi di realizzazione di impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici erroneamente qualificati come necessitanti di comunicazione o PAS, laddove

invece la norma non prevede alcun titolo abilitativo e conseguentemente non è prevista la presentazione di alcuna pratica al SUAPE (né, per la stessa ragione, di alcuna pratica di sanatoria);

Si ricorda che la definizione delle categorie edilizie è contenuta nell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, al quale occorre fare un attento riferimento; in caso di dubbio è preferibile un contatto preventivo informale con gli uffici (preferibilmente del servizio Edilizia Privata) per un corretto inquadramento della tipologia di intervento *prima* della compilazione della modulistica sul portale SUAPE e della trasmissione della pratica.

In secondo luogo, a seguito delle modifiche introdotte dalla L.R. n. 1/2021 al concetto di *tolleranza edilizia* ed alla successiva impugnativa della norma stessa, si riscontra la recente tendenza alla presentazione di pratiche tendenti alla sanatoria edilizia di difformità rientranti nei limiti delle tolleranze stesse. Tale evenienza appare paradossale, in quanto l'obiettivo del legislatore era quello di regolarizzare *ex lege* tali difformità, sottraendole dall'obbligo di qualsiasi adempimento amministrativo di sanatoria. Le relative pratiche sono dichiarate irricevibili, in quanto nessun procedimento può essere avviato per una fattispecie che la norma non contempla. Peraltro, la mancanza di un atto di sanatoria impedisce che si possa in qualsiasi modo "*cristallizzare*" l'effetto sanante di una norma che potrebbe essere in futuro dichiarata incostituzionale; qualora ciò accadesse, le opere oggi qualificate come tolleranze ai sensi di tale norma cesserebbero di avere tale connotazione e dovrebbero pertanto essere soggette a sanatoria, senza che in ciò abbia alcuna rilevanza il fatto che oggi si presenti una impropria pratica di sanatoria. Ad ogni modo, per i casi dubbi si può suggerire l'attivazione di una procedura di *parere preliminare* volta ad accertare la sussistenza delle condizioni affinché le difformità possano essere considerate rientranti nei limiti delle tolleranze edilizie.

Infine si ricorda che l'intero centro urbano di Nuoro è ricadente in area classificata dal vigente PAI a rischio frana, e che come tale in tutte le pratiche deve essere dato atto di tale evenienza.

Certi della Vostra collaborazione e rinnovando l'invito a voler dare alla presente la massima diffusione fra gli iscritti, porgiamo cordiali saluti

IL DIRIGENTE
(Ing. Mauro Scanu)

Il Responsabile del Servizio SUAPE
(Ing. Massimo Puggioni)