



## **Comune di Parma**

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N° DD-2016-3017 DEL 28/11/2016**

**Inserita nel fascicolo: 2016.I/1.1**

**Centro di Responsabilità: 51 5 0 0 - SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO  
TERRITORIO - SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - SUAP**

Determinazione n. proposta 2016-PD-3066

**OGGETTO:** Approvazione linee guida per l'applicazione dell'art. 17 bis della Legge Regionale 23/2004



## Comune di Parma

**Centro di Responsabilità:** 51 5 0 0 - SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO TERRITORIO  
- SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - SUAP

Determinazione n. proposta 2016-PD-3066

**OGGETTO:** Approvazione linee guida per l'applicazione dell'art. 17 bis della Legge Regionale 23/2004

### **IL DIRIGENTE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO TERRITORIO - SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - SUAP**

#### **VISTO:**

la Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 - "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 Settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326;

la Legge regionale 23 dicembre 2004 n. 27 - "Legge finanziaria regionale adottata a norma dell'articolo 40 della Legge Regionale 15 novembre 2001, n.40" ;

la Legge Regionale 27 luglio 2005 n. 14;

la Legge Regionale 29 Dicembre 2006 n. 20;

la Legge Regionale 6 Luglio 2009 n. 6 - " Governo e riqualificazione solidale del Territorio";

la Legge Regionale 30 Luglio 2013 n. 15 - " Semplificazione della disciplina edilizia";

il parere della Regione Emilia Romagna n. prot. 558474 del 04/08/2015;

#### **CONSIDERATO:**

**CHE** l'art. 17 bis è stato introdotto dalla L.R. 15/2013 al fine di recuperare tutte quelle difformità eseguite negli anni del boom edilizio ed in cui non vi era la cultura della variante finale e la percezione di "difformità" era alquanto limitata, nemmeno paragonabile a quella attuale;

**CHE**, non a caso, la norma pone un ben determinato limite temporale, limite di cui sarà fondamentale verificare il rispetto;

**CHE** l'art. 17 bis recita infatti: *"Al fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati e fatti salvi gli effetti civili e penali dell'illecito, non si procede alla demolizione delle opere edilizie eseguite in parziale difformità durante i lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli) e le stesse possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una SCIA e il pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dall'articolo 17, comma 3, della presente legge. Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza, igienico sanitaria e quella contenuta nel Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004"*;

**CHE**, nella sostanza, la norma regionale prevede due diverse tipologie di sanzioni: quelle previste dall'art. 17 della stessa legge, scalate a secondo della tipologia d'intervento e quelle, meno chiare, della "disciplina sanzionatoria di settore";

**CHE** si possa escludere l'applicazione della normativa sismica in quanto al 28/01/1977 il Comune di Parma non era ancora stato dichiarato a rischio sismico; fermo restando la necessità di eventuali verifiche strutturali previste dalla normativa vigente all'epoca dell'esecuzione dell'abuso.

**RITENUTO CHE** non risultano applicabili né le procedure previste dalla L. 42/2004 (accertamento di compatibilità paesaggistica, indennità risarcitoria, pareri di CQAP) né in generale quanto previsto da vincoli di qualsiasi natura sopravvenuti dopo l'esecuzione dei lavori, così come peraltro previsto nel parere della regione E.R. del 04/08/2015, prot. n. 558474, parere condiviso con il Ministero dei beni culturali;

**RILEVATO INOLTRE CHE** i dettami fissati dalla L. 13/89 non risultano applicabili in quanto trattasi di interventi eseguiti prima dell'entrata in vigore della legge stessa;

**CHE** infine l'argomento più delicato o comunque quello che lascia spazio alla soggettività è quello sul rispetto della normativa igienico sanitaria;

**CHE** questa materia interessa trasversalmente tutta l'attività edilizia ma la nostra competenza si limita all'applicazione delle norme ex Regolamento edilizio ed ora allegato C3 del RUE;

**PRESO ATTO CHE** la maggior parte delle richieste di sanatoria che possono ricadere nell'ambito di applicazione del 17 bis riguardano il mancato rispetto del rapporto illuminante e/aerante;

**RITENUTO CHE** rispetto a questo requisito la linea da seguire dovrebbe essere quella di non subordinare il rilascio della sanatoria alla verifica dell'esistenza di tali parametri se gli stessi non sono stati verificati per gli altri locali legittimati al momento del rilascio del titolo originario;

**CHE** invece **non possano rientrare nella sanatoria** le seguenti casistiche:

- a) **locali originariamente "accessori", interrati o seminterrati, che divengono locali utili, indipendentemente dalla loro altezza interna;**
- b) **locali originariamente "accessori", posti ai piani intermedi rispetto ai punti a) e c) aventi altezza interna inferiore a m 2.70, che divengono locali utili;**
- c) **locali originariamente destinati a "sottotetto" che divengono utili;**

**CHE** ai fini dell'applicazione delle presenti linee guida, la definizione di "**locali interrati**" e "**locali seminterrati**" **non possa essere quella data dalla DAL della Regione E.R. n. 279 del 04/02/2004**, ma bensì quella letterale e cioè:

- un locale è da considerarsi "**seminterrato**" se la sua quota di calpestio si trova al di sotto, anche di poco, della quota del marciapiede stradale antistante l'edificio di cui fa parte;
- un locale è da considerarsi "**interrato**" se l'intradosso del proprio soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del marciapiede stradale antistante dell'edificio di cui fa parte;

**CHE** risulti del tutto ininfluyente, ai fini dell'accettazione della richiesta, sia **il mancato rispetto sia delle norme urbanistiche (coefficienti volumetrici, indici territoriali, fondiari, altezze massime, ecc.) che il mancato rispetto della normativa sulle distanze e sui distacchi** in quanto siamo di fronte a difformità realizzate da almeno 35 anni per cui si sono maturati tutti i diritti e si sono create tutte le servitù previste dal Codice Civile;

## **RITENUTO:**

**CHE** al fine di una corretta applicazione della L.R. 23/04 rientrino nel concetto di "legittimo affidamento" e pertanto possano essere presentati invocando l'art. 17 bis, anche le seguenti difformità realizzate nel corso dei lavori di titoli edilizi rilasciati prima del 28/01/1977:

- a) **mancato rispetto del rapporto di aereazione ed illuminazione;**
- b) **mancato rispetto delle dimensioni minime dei locali;**
- c) **mancato rispetto sia delle norme urbanistiche (coefficienti volumetrici, indici territoriali, fondiari, altezze massime, ecc.);**
- d) **mancato rispetto della normativa sulle distanze e sui distacchi;**

- e) mancato rispetto della normativa sulle barriere architettoniche ex L. 13/89, D.M. 236/89, L. 104/92 e seguenti;
- f) mancata acquisizione di tutti pareri previsti da vincoli sopravvenuti dopo la realizzazione dei lavori.

**PRECISATO CHE:**

NON potranno rientrare nella sanatoria le seguenti casistiche:

- 1) cambio d'uso di locali originariamente "accessori", interrati o seminterrati, in locali "utili-abitabili", indipendentemente dalla loro altezza interna;
- 2) cambio d'uso di locali originariamente "accessori", posti ai piani intermedi rispetto ai punti 1) e 3) aventi altezza interna inferiore a m 2.70, che divengono locali "utili-abitabili";
- 3) cambio d'uso di locali "sottotetto" che divengono "utili-abitabili";
- 4) nei restanti casi di cambio di destinazione d'uso dovrà essere dimostrato in modo inoppugnabile che il cambio di destinazione sia stato effettivamente eseguito nei termini e nei modi previsti dall'art. 17 bis.

**VISTO** il Decreto del Sindaco di conferimento dell'incarico a dirigente titolare del Servizio Edilizia Privata-SUAP dell'01/04/2016 Prot. Gen. N. 68476;;

**VISTO** l'art. 87 dello statuto comunale;

**DETERMINA**

Visto tutto quanto premesso e considerato;

**CHE** al fine di una corretta applicazione della L.R. 23/04 rientrino nel concetto di "legittimo affidamento" e pertanto possano essere presentati invocando l'art. 17 bis, anche le seguenti difformità realizzate nel corso dei lavori di titoli edilizi rilasciati prima del 28/01/1977:

- a) mancato rispetto del rapporto di aereazione ed illuminazione;
- b) mancato rispetto delle dimensioni minime dei locali;
- c) mancato rispetto sia delle norme urbanistiche (coefficienti volumetrici, indici territoriali, fondiari, altezze massime, ecc.);
- d) mancato rispetto della normativa sulle distanze e sui distacchi;
- e) mancato rispetto della normativa sulle barriere architettoniche ex L. 13/89, D.M. 236/89, L. 104/92 e seguenti;
- f) mancata acquisizione di tutti pareri previsti da vincoli sopravvenuti dopo la realizzazione dei lavori .

**CHE** non possano rientrare nella sanatoria le seguenti casistiche:

- 1) cambio d'uso di locali originariamente "accessori", interrati o seminterrati, in locali "utili-abitabili", indipendentemente dalla loro altezza interna;
- 2) cambio d'uso di locali originariamente "accessori", posti ai piani intermedi rispetto ai punti 1) e 3) aventi altezza interna inferiore a m 2.70, che divengono locali "utili-abitabili";
- 3) cambio d'uso di locali "sottotetto" che divengono "utili-abitabili";
- 4) nei restanti casi di cambio di destinazione d'uso dovrà essere dimostrato in modo inoppugnabile che il cambio di destinazione è stato effettivamente eseguito nei termini e nei modi previsti dall'art. 17 bis.

F.to digitalmente dal Dirigente di Settore-Servizio o suo delegato  
(estremi del firmatario in calce alla pagina)