



COMUNE DI CANTAGALLO

PROVINCIA DI PRATO

DETERMINA N. 297 DEL 21/12/2021

AREA TECNICA

Oggetto:	DISCIPLINA PER LA RETTIFICA DI ERRORI MATERIALI DI RAPPRESENTAZIONE CONTENUTI NEGLI ATTI ABILITATIVI DI NATURA EDILIZIA.
----------	--

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

RICHIAMATI

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 28 Aprile 2021 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2021-2023, e le successive modifiche;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 45 del 14 Maggio 2021 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'anno 2021, e le successive modifiche;
- il Decreto del Sindaco n. 2 del 15/01/2021 con il quale è stato affidato al sottoscritto il ruolo di responsabile apicale dell'Area Tecnica del Comune di Cantagallo.

VISTI:

- la legge regionale toscana 10 novembre 2014, n. 65 recante "Norme per il governo del territorio";
- la legge 28 febbraio 1985, n. 47, recante le norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive, con cui venne introdotto il c.d. condono edilizio che consentì la regolarizzazione degli abusi che, altrimenti, non sarebbe mai stato possibile sanare, anche quelli difforni dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi;
- l'articolo 39, della legge 23.12.1994, n. 724 con cui termini del condono vennero riaperti;
- l'ultimo condono edilizio, di cui all'articolo 32 del D.L. 30.9.2003, convertito con legge 24.11.2003 n. 326, a cui vennero apportate diverse modifiche su base regionale in funzione della modifica del Titolo V della Costituzione.

PREMESSO CHE:

- nell'ambito dei procedimenti edilizi di competenza dell'Ufficio Tecnico è stato spesso riscontrato che la documentazione tecnica e grafica allegata ai titoli abilitativi rilasciati, soprattutto quelli di vecchia data, risulti viziata da palesi errori materiali di rilievo e rappresentazione degli immobili oggetto del titolo, derivanti da erronee misurazioni o da restituzioni grafiche errate o insufficienti;
- detti errori riguardano sia gli atti abilitativi rilasciati sotto forma di titolo edilizio espresso (Licenze, Concessioni, Permessi di Costruire, Sanatorie), sia gli atti abilitativi depositati (DIA, SCIA, CILA); essi si traducono in discrepanze tra la descrizione o la rappresentazione grafica documentati nell'atto abilitativo e l'effettiva situazione e consistenza dello stato dei luoghi, come risultanti da rilevazioni più esatte ed accurate effettuate successivamente in occasione della presentazione di proposte progettuali e pratiche edilizie, di verifiche d'ufficio, di atti di compravendita degli immobili, ecc.;



COMUNE DI CANTAGALLO

PROVINCIA DI PRATO

- tali differenze sono motivate dal fatto che attualmente vengono utilizzati strumenti di rilievo e di rappresentazione più sensibili, precisi e sofisticati ed inoltre, nel caso specifico delle pratiche di condono edilizio, dal fatto che all'epoca venivano accettate istanze con allegata una sintetica rappresentazione grafica, con misurazioni delle dimensioni delle superfici da sanare effettuate in modo impreciso e soprattutto al solo fine di consentire il calcolo dell'oblazione la cui attestazione di pagamento costituiva l'elemento indispensabile alla presentazione della domanda stessa.

DATO ATTO che la Regione Toscana, consapevole delle criticità che talvolta possono presentare i rilievi grafici, specie quelli risalenti nel tempo, all'articolo 198 della L.R. n. 65/2014 recante tolleranze di costruzione, dispone che non si abbia parziale difformità dal permesso di costruire oppure dalla SCIA, in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure progettuali.

RICHIAMATE altresì le recenti modifiche normative di cui al D.L. n. 76/2020, come modificato con L. 120/2020, e in particolare l'introduzione dell'art. 34-bis nel T.U. n. 380/2001 che disciplina la materia delle tolleranze costruttive non costituenti violazioni edilizie, e che recita ai seguenti commi:

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 edilizio;
2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile;
3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

VISTO che, nei casi rientranti nell'ambito delle tolleranze del citato art. 34-bis del T.U. n. 380/2001, l'attestazione dello stato legittimo degli immobili è dichiarato dal tecnico abilitato nelle forme stabilite dal comma 3 dello stesso art. 34-bis, quando eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, rendendo inutile, in tal caso, la procedura di rettifica.

CONSIDERATO quanto segue, con specifico riferimento alle procedure di condono edilizio di cui alle leggi 47/85 (c.d. Condono1), legge 724/94 (c.d. Condono2) e legge 326/03 (c.d. Condono 3):

le vigenti norme edilizie non regolamentano le richieste di rettifiche e/o riesami dei condoni, tant'è che di sovente gli enti si organizzano in modo autonomo, sempre in un'ottica di semplificazione procedurale e amministrativa;

secondo un consolidato insegnamento giurisprudenziale devono ritenersi precluse, in linea di principio, le modifiche alla originaria domanda di condono, in considerazione della natura straordinaria dell'istituto e della conseguente perentorietà dei termini previsti dalla legge per la presentazione della domanda medesima (cfr. di recente T.A.R. Lazio, Roma, sez. II, 6 novembre 2017, n. 11041; T.A.R. Napoli, 6 giugno 2017, n. 3028; cfr. anche Cons. Stato, sez. IV, 24 marzo 2014, n. 1391);



COMUNE DI CANTAGALLO

PROVINCIA DI PRATO

tuttavia la giurisprudenza ha ritenuto ammissibili le integrazioni di dettaglio, d'ufficio o su iniziativa del privato, che siano volte a chiarire e completare il contenuto dell'originaria domanda (cfr. di recente T.A.R. Toscana, Firenze, sez. III, 19 febbraio 2020, n. 338) ed ha anche riconosciuto la possibilità di integrare una domanda di condono per la rettifica di errori materiali, precisando che in presenza di tali richieste "l'Amministrazione deve effettuare un supplemento di istruttoria per accertare l'effettiva destinazione dell'immobile di cui trattasi" (cfr. Cons. Stato, sez. VI, 14 aprile 2015, n. 1917: all.to n. 6);

più in generale la giurisprudenza amministrativa accetta la possibilità di correzione, sempreché: si tratti di integrazione di minimo conto, sia frutto di una svista, avvenga entro un congruo lasso di tempo onde non pregiudicare la certezza dei rapporti, sia attinente ad elementi assolutamente marginali senza che si vada ad incidere sul contenuto sostanziale di una domanda a suo tempo presentata e non si intenda, ad esempio, sanare entità realizzate *sine titulo*.

CONSIDERATO che in passato sono già state depositate ed istruite domande di rettifica di titoli edilizi già rilasciati (sia ordinari che in sanatoria), viziati da meri errori di regolarità e non di legittimità e che, di volta in volta, l'Ufficio Tecnico ha provveduto a richiedere l'idonea documentazione atta a dimostrare l'effettiva entità degli errori materiali, a valutarne la veridicità ed a emanare apposito atto di rettifica.

RILEVATA pertanto la necessità e l'opportunità di regolamentare l'iter procedurale per la rettifica di errori materiali di rappresentazione contenuti negli elaborati tecnici e grafici a corredo dei titoli abilitativi edilizi, sia di carattere ordinario che in sanatoria, introducendo adempimenti la cui necessità è dettata dall'esperienza maturata, con la precisa finalità di definire regole certe sia per i cittadini che per gli operatori tecnici esterni e gli istruttori interni all'Amministrazione.

RITENUTO che, in linea generale e con riferimento ai carichi urbanistico-edilizi (superficie, volume, altezza, distacchi, sagoma, unità immobiliari, destinazione d'uso, standard), gli errori di ordine materiale contenuti negli elaborati dei titoli abilitativi edilizi (diversi dagli errori di ordine formale nell'anagrafica del richiedente o nei dati toponomastici e catastali) possano essere ricondotti alle seguenti fattispecie:

1. errori di ordine materiale non incidenti sui carichi urbanistico-edilizi;
2. errori di ordine materiale incidenti sui carichi urbanistico-edilizi.

RITENUTO che:

- ricorra l'ipotesi di errore materiale in senso tecnico-giuridico ogni volta che si riscontra una discrasia tra la manifestazione della volontà esternata nell'atto e la volontà sostanziale dell'autorità emanante, obiettivamente rilevabile dall'atto medesimo e riconoscibile come errore palese secondo un criterio di normalità, senza necessità di ricorrere ad un particolare sforzo valutativo o interpretativo;
- una volta riconosciuto l'errore materiale il conseguente atto di rettifica o il riesame della richiesta non deve incidere sugli effetti del provvedimento assunto, ma limitarsi ad eliminare una mera irregolarità nella sua composizione, previo svolgimento di un adeguato riesame istruttorio.

RITENUTO CHE i casi ammissibili in cui si può procedere con le procedure di rettifica, per mero errore materiale, di un titolo abilitativo edilizio rilasciato siano i seguenti:

- sia dimostrabile in modo inequivocabile e certo che le difformità si riferiscono esclusivamente ad errori di rappresentazione negli elaborati grafici allegati alla richiesta/deposito del titolo o al titolo abilitativo rilasciato, che raffigurano lo stato legittimo dell'immobile preesistente al titolo edilizio medesimo di cui si richiede la rettifica;
- sia accertabile e dimostrato che la suddetta discordanza non possa imputarsi in alcun modo a modifiche edilizie effettuate sull'immobile successivamente al titolo edilizio rilasciato oppure a dif-



COMUNE DI CANTAGALLO

PROVINCIA DI PRATO

formità rispetto ad opere di progetto approvate, per le quali occorrerà procedere a sanatoria ai sensi delle norme di legge.

DATO ATTO che per le pratiche di sanatoria edilizia straordinaria (condono), è da escludersi l'applicabilità dell'art. 34bis, e che nel caso di meri errori di rilievo e rappresentazione, sia possibile avvalersi della specifica rettifica di errori materiali di rappresentazione.

RITENUTO che, in tutti gli altri casi di mancata conformità, ove ne ricorrano le condizioni, le violazioni edilizie dovranno essere sanate mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i..

RITENUTA la propria competenza all'emanazione del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.

DATO ATTO che la presente determinazione non è soggetta al visto di cui all'art. 183, comma 7, del D.lgs. 18.8.2000, n. 267.

DETERMINA

1. di approvare la procedura indicata nel documento allegato al presente provvedimento, di cui costituisce parte integrante e sostanziale, quale disciplina per la rettifica di errori materiali di rappresentazione contenute negli atti abilitativi edilizi;
2. di stabilire che le procedure approvate con il presente atto decorrono dalla data di efficacia del provvedimento medesimo, corrispondente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio dell'Ente;
3. di disporre che non assumono valore di prova ai fini delle disposizioni di cui alla presente determina le dichiarazioni sostitutive rese ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 28 Dicembre 2000 n. 445 dagli aventi titolo;
4. di approvare la modulistica per la presentazione delle istanze di rettifica, allegata al presente atto di cui costituisce parte integrante e sostanziale;
5. di stabilire che la richiesta di rettifica è soggetta alla corresponsione dei diritti di segreteria nella misura di € 100,00;
6. di dare atto che il Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi della L. 241/1990 è il sottoscritto Arch. Nicola Serini, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica;
7. di dare atto che contro il presente provvedimento è ammesso ricorso al TAR della Toscana ovvero al Capo dello Stato rispettivamente entro 60 giorni ovvero entro 120 giorni dalla pubblicazione del provvedimento stesso all'Albo Pretorio dell'Ente.

Responsabile
Nicola Serini