

Prot.2078
Bologna, 02 novembre 2020

Gent.mo Sindaco
VIRGINIO MEROLA

Gent.ma Assessore
Arch.VALENTINA ORIOLI

E p.c.

Al Capo Dipartimento
Urbanistica, casa e Ambiente
Dott.ssa Marika Milani

Al Direttore del settore Ufficio di Piano
Arch. Francesco Evangelisti

Al Direttore del settore Servizi per l'Edilizia
Arch. Monica Cesari

Oggetto: documentazione indispensabile per la ricostruzione dello stato di fatto legittimo (art. 9bis comma 1bis DPR 380/01)

Buongiorno

La verifica del csd. "stato di fatto legittimo", è oggi un adempimento previsto anche dal DPR 380/01 (art. 9-bis comma 1bis).

Il comma 1 dello stesso articolo prescrive che *"...le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati..."*, tuttavia, sappiamo che questa verifica, e la correlata raccolta dei documenti, è di fatto delegata al cittadino, quindi al professionista incaricato.

La confusa e ambigua enunciazione del comma 1 bis dell'art. 9bis, infine, **obbliga nei fatti a ricostruire l'intero processo autorizzativo che ha interessato un edificio e/o una unità immobiliare** dal 1942 in poi.

via saragozza 175
40135 bologna

tel 051.4399016

www.archibo.it

c.f. 80039010378

Diversi altri disposti normativi, peraltro, impongono di avere un quadro conoscitivo completo ed esaustivo di tutti i passaggi autorizzativi, anche interni all'amministrazione; basti pensare, ad esempio, a quanto previsto dall'art. 19 bis, comma 1 ter della LR 24/04, ove si riporta che *"Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, rispetto al titolo edilizio legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edili-*

zio, e che non abbia contestato come abuso edilizio, o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile...".

La verbalizzazione di un sopralluogo per il rilascio della agibilità, pertanto, diventa quindi un elemento discriminante fra eventuali irregolarità a suo tempo tollerate (e che quindi oggi NON costituiscono abuso), e opere difformi che invece risulterebbero da sanare.

In sintesi, il cittadino (quindi il professionista), **per ottemperare all'obbligo di verificare lo stato di fatto legittimo** in surroga alla amministrazione, cui invece dovrebbe spettare tale compito, **deve disporre di tutta la documentazione disponibile e in possesso della amministrazione.**

Sappiamo che oggi il Comune di Bologna consente l'accesso, invece, solo gli atti "espressamente rilasciati".

Nella verifica della "storia" autorizzativa di un edificio o di una unità immobiliare, quindi, NON vengono resi disponibili documenti invece fondamentali, come:

- Elaborati grafici allegati alle pratiche di condono edilizio;
- Verbali di sopralluoghi, relazioni interne, ecc.

Tutto questo, purtroppo, implica in molti casi **una conoscenza parziale dei precedenti edilizi, monca di alcuni elementi che potrebbero essere discriminanti fra la legittimità e l'illegittimità, fra una tolleranza costruttiva e un abuso edilizio, fra la possibilità di eseguire un intervento edilizio e invece di non poterlo attuare.**

L'accesso agli atti amministrativi, regolato dall'art. 22 della L. 241/1990, che al comma 3 specifica che *"Tutti i documenti amministrativi sono accessibili, ad eccezione di quelli indicati all'articolo 24, commi 1, 2, 3, 5 e 6"*, commi che non sembrano impedire l'accesso a TUTTI gli atti amministrativi correlati ad un dato edificio/unità immobiliare.

Salvo che il Comune non si sia avvalso della facoltà prevista dal comma 2: *"Le singole pubbliche amministrazioni individuano le categorie di documenti da esse formati o comunque rientranti nella loro disponibilità sottratti all'accesso ai sensi del comma 1."*

Per quanto su accennato:

CHIEDIAMO

che l'accesso agli atti per la verifica della legittimità degli immobili, preveda **la possibilità di prelevare qualsiasi documento in possesso della Amministrazione correlato a titoli edilizi relativi ad essi, rilasciati e non, interno ed esterni.**



In caso contrario, chiediamo che l'Amministrazione comunichi il motivo per tale diniego.

La indisponibilità di documenti esistenti, ma la cui conoscenza è impedita al cittadino, non consente la corretta verifica dello stato di fatto legittimo, ed è evidente che se un disposto normativo impedisce l'osservanza di un altro, la questione dovrà essere risolta su un altro piano.

Cordiali saluti

Il Presidente dell'Ordine Architetti Bologna
arch. Pier Giorgio Giannelli



Il Referente della Commissione Normative
dell'Ordine Architetti Bologna
arch. Stefano Pantaleoni



LA QUALITA' NON
E' IN SVENDITA'

www.archibo.it

