



*Bozza della norma “Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia”  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

## **Bozza della Norma “Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia”**

### Sintesi delle principali proposte di modifica

Art. 1 – viene sancito il ruolo che hanno i professionisti nelle pratiche edilizie. La proposta di emendamento è prettamente “politica”, ma riteniamo doveroso che il ruolo dei professionisti come pubblici ufficiali “sussidiari” sia riconosciuto ufficialmente. Se è vero che abbiamo le responsabilità di persone esercenti funzione di pubblica utilità (ed è vero), ci piacerebbe che l’Amministrazione ci considerasse “parte” della Amministrazione, e ufficializzasse questa posizione. E’ solo una banale dichiarazione di intenti, ma sarebbe molto importante che la RER sancisse questo ruolo. Il tutto si lega all’art. 5 .5 (vedi)

Art. 2 – proponiamo una serie di impegni che ci piacerebbe la RER prendesse in merito alla semplificazione vera (riduzione delle norme, monitoraggio continuo, riduzione dell’eterogeneità locale delle norme prestazionali, perseguimento di procedure che mitigano il contenzioso)

Art. 4 – CQAP: chiediamo solo che le CQAP siano composte da persone che hanno esperienza di lavori eseguiti, (è fondamentale per potere valutare con cognizione di causa), che nelle CQAP possa presenziare solo un membro della amministrazione, e che ogni componente non può essere membro di più di una CQAP per volta. Sugli interventi ambientali chiediamo che la CQAP sia impegnata ad individuare le opere di cui all’art. 149 del TUBC, per valutare quali interventi, anche esterni agli edifici, siano irrilevanti dal punto di vista paesaggistico, così da “uscire” dalla necessità di dovere attuare autorizzazioni paesaggistiche per ogni minuzia avviene in zona di tutela paesaggistica

Art. 5.5 – Chiediamo che in ogni titolo abilitativo, costituisca documento fondamentale anche la attestazione che il professionista (siccome viene considerato alla stregua di “supplente” della amministrazione, v. art. 1) è stato pagato. Un po’ come i diritti di segreteria. Se è vero che il professionista ha un ruolo sussidiario della amministrazione, non dovrebbe essere un problema per la RER sancirne il compito “pubblico”, tutelandolo come tale.

Art. 8 – Se seguiranno atti di coordinamento tecnico, sarebbe auspicabile una definizione univoca a livello regionale almeno delle norme prestazionali.

Art. 10 – SCIA. Solo una precisazione. Individuando puntualmente gli interventi, si va su un campo difficile da controllare. Chiediamo maggiore riflessione su questo punto.

Art. 18 – Valutazione preventiva. Data la persistente incongruenza e aleatorietà delle norme esistenti, e il conseguente rischio sempre molto alto di commettere errori (o semplicemente di avere interpretazioni diverse da questo o quel funzionario) riteniamo **INDISPENSABILE** che la VP sia rilasciata sempre e comunque da chiunque la ritenga necessaria; magari che abbia costi molto alti (per evitare intasamento degli uffici e scoraggiare i professionisti pigri), ma che sia rilasciata a chiunque senta necessario avere la certezza che un intervento si può fare.

Inoltre si chiede l’istituzione di una certificazione di stato di fatto legittimo da parte della Amministrazione: è il Comune che deve dire qual è il precedente che considera legittimo, e non noi (che non abbiamo alcun controllo sulle banche dati) a doverlo certificare. Lo possono fare tramite una semplice mail PEC, e deve essere un obbligo di legge (un po’ come il CDU...)

Art. 22 – Scheda conformità/certificato agibilità  
Un conto è garantire la rispondenza del realizzato al progetto (è una garanzia che noi diamo al privato che ci paga, e fa parte della DL), un altro conto è dovere **garantire l’effettivo raggiungimento dei requisiti e**



*Bozza della norma “Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia”  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

**delle prestazioni al Comune** (è un lavoro che nessuno ci paga, e che fra l'altro facciamo fatica a svolgere adeguatamente). Il professionista secondo noi deve assumersi la responsabilità di quanto ha progettato e vigilare che venga realizzato quanto previsto; ma l'effettivo *raggiungimento* dei requisiti, dipende da fattori fuori dal controllo del professionista. Deve quindi essere a firma del costruttore (non possiamo certificare noi la qualità di una cosa fatta da altri; o meglio, si può, ma è il mestiere del collaudatore, che è un'altra cosa rispetto alla DL).

Art. 33 – Si chiede che comunque le norme vengano testate: sappiamo bene che una norma sbagliata poi ce la teniamo per anni...

**MODIFICHE ALLA L.R. 23/04**

Art. 34BIS – La responsabilità del professionista è limitata al periodo in cui è parte in causa (cioè alla durata dei lavori); inoltre chiediamo che il progettista venga sempre informato di eventuali procedimenti giudiziari attivati a suo carico (anche in questo caso, tutti pensano che sia già così ma, fidatevi, non è vero, e con il procedimento penale di condanna si può venire condannati senza nemmeno sapere che si era sotto procedimento. L'Ordine di Bologna ha redatto un documento specifico sul tema (vedi sul ns. sito al link <http://www.archibo.it/multimedia/news/documenti/comunicato%20decreto%20penale%20condanna.pdf>) che riteniamo spieghi bene l'indispensabilità di essere informati.

Art. 38 – Proponiamo una serie di misure e precisazioni atte a ridurre (nelle intenzioni) i casi di contenzioso amministrazione/professionista

ALLEGATO (art. 7 comma 1)

E' un articolo importantissimo, che va studiato con grande attenzione. Riteniamo indispensabile una riflessione accurata su questo.

**Grafica di lettura**

~~In verde barrato:~~ testo che si propone di eliminare  
**In rosso:** testo che si propone di aggiungere  
**In blu:** osservazioni

**Commenti:** \_\_\_\_\_

**Comment [p1]:** Commenti espressi senza vere e proprie proposte di emendamento.



Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012

## **SEMPLIFICAZIONE DELLA NUOVA DISCIPLINA EDILIZIA E URBANISTICA**

Riteniamo che il termine "semplificazione" possa essere usato solo in presenza di significative riduzioni del numero delle norme

Indice: (gli articoli evidenziati sono quelli sui quali sono formulate proposte di emendamento)

### **PARTE I – DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

#### **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

- Art. 1 – Principi generali
- Art. 2 – Semplificazione dell'attività edilizia
- Art. 3 – Sportello unico per l'edilizia
- Art. 4 – Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio
- Art. 5 – Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione
- Art. 6 – Attività edilizia in aree parzialmente pianificate

#### **TITOLO II – TITOLI ABILITATIVI**

- Art. 7 – Titoli abilitativi
- Art. 8 – Atti regionali di coordinamento tecnico
- Art. 9 – Procedure abilitative speciali
- Art. 10 – Interventi soggetti a SCIA
- Art. 11 – Disciplina della SCIA
- Art. 12 – SCIA con inizio dei lavori differito
- Art. 13 – Validità della SCIA
- Art. 14 – Interventi soggetti a permesso di costruire
- Art. 15 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 16 – Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire
- Art. 17 – Permesso di costruire in deroga
- Art. 18 – Valutazione preventiva
- Art. 19 – Varianti in corso d'opera
- Art. 20 – Certificato di conformità edilizia e di agibilità
- Art. 21 – Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato
- Art. 22 – Agibilità parziale
- Art. 23 – Sanzioni per il ritardo e inagibilità
- Art. 24 – Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame
- Art. 25 – Mutamento di destinazione d'uso

#### **TITOLO III – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

- Art. 26 – Contributo di costruzione
- Art. 27 – Oneri di urbanizzazione
- Art. 28 – Costo di costruzione
- Art. 29 – Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione
- Art. 30 – Convenzione-tipo
- Art. 31 – Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza
- Art. 32 – Requisiti delle opere edilizie



*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

#### **TITOLO IV – MODIFICHE ALLA L.R. 21 OTTOBRE 2004, N. 23**

**Art. 33 – Modifiche all'art. 2 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23**

Art. 34 – Modifiche all'art. 4 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23

**Art. 34 bis - aggiunto**

Art. 35 – Modifiche all'art. 12 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23

Art. 36 – Modifiche all'art. 13 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23

Art. 37 – Modifiche all'art. 14 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23

**Art. 38 – Introduzione dell'art. 14-bis nella legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23**

Art. 39 – Modifiche all'art. 15 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23

Art. 40 – Sostituzione dell'art. 16 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23

Art. 41 – Introduzione dell'art. 16-bis nella legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23

Art. 42 – Modifiche all'art. 17 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23

Art. 43 – Modifiche all'art. 18 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23

Art. 44 – Modifiche all'art. 21 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23

#### **TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE IN MATERIA EDILIZIA**

Art. 45 – Validità dei titoli edilizi

Art. 46 – Procedimenti in corso

Art. 47 – Adeguamento del regolamento edilizio comunale

Art. 48 – Abrogazioni

Art. 49 – Disapplicazione di norme statali

#### **PARTE II – SEMPLIFICAZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

Art. 50 – Introduzione dell'art. 18-bis della L.R. n. 20 del 2000

Art. 51 – Modifiche all'art. 19 della L.R. n. 20 del 2000

Art. 52 – Attuazione dei principi sulla riqualificazione incentivata delle aree urbane

Art. 53 – Semplificazione della pubblicazione degli avvisi relativi ai procedimenti

in materia di governo del territorio

**Allegato (art. 7, comma1) - Definizione degli interventi edilizi**



Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012

## PARTE I

### DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

#### TITOLO I

#### DISPOSIZIONI GENERALI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

##### Art. 1

*(Principi generali)*

1. La presente Parte I, in coerenza con le disposizioni contenute nel Titolo V della Costituzione, regola nel territorio dell'Emilia-Romagna l'attività edilizia, intesa come ogni attività che produce una trasformazione del territorio, attraverso la modifica dello stato dei suoli o dei manufatti edilizi esistenti.

2. Nel disciplinare l'attività edilizia la presente legge persegue in modo prioritario:

- a) l'incolumità e la salute delle persone, con riguardo sia alla sicurezza, salubrità e fruibilità delle opere ultimate, sia alla fase di esecuzione dei lavori;
- b) la tutela del territorio, del paesaggio, dell'ambiente e del patrimonio storico e architettonico;
- c) il risparmio energetico ed idrico e la riduzione degli impatti delle urbanizzazioni sull'ecosistema;
- d) l'efficacia, la celerità e l'imparzialità dei procedimenti di autorizzazione e di controllo degli interventi edilizi.

3. L'attività edilizia è esercitata nel rispetto:

- a) dei diritti pubblici e privati;
- b) delle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali operanti a norma della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio);
- c) delle ulteriori normative di settore, dell'ordinamento regionale, statale ed europeo aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

4. Sono fatte salve le procedure e le modalità di verifica in materia di sicurezza e di salute da attuarsi nei cantieri, secondo la normativa nazionale e regionale vigente.

**5. Viene riconosciuto il ruolo sussidiario alla Pubblica Amministrazione dei professionisti tecnici, nella gestione dei procedimenti amministrativi legati ai titoli abilitativi o alle altre procedure abilitative correlate alle trasformazioni del territorio**

Riteniamo sia indispensabile specificare come il ruolo dei professionisti sia ormai determinante nella gestione dei titoli abilitativi e delle procedure legate alle trasformazioni del territorio. Il progressivo trasferimento ai professionisti di compiti, ruoli e responsabilità fino ad ora attribuite alle Amministrazioni, deve essere adeguatamente riconosciuto e supportato dalla legislazione, che deve esplicitare questa nuova sussidiarietà, assumendosi il compito di ufficializzare il ruolo dei professionisti, e coadiuvarli nell'esercizio delle funzioni che sono loro attribuite.

## Art. 2

### (Semplificazione dell'attività edilizia)

1. La presente Parte I persegue la semplificazione dell'attività edilizia e l'uniformità di interpretazione e applicazione della disciplina edilizia nell'ambito del sistema regionale delle autonomie locali, attraverso:

- a) il rafforzamento della funzione dello Sportello unico per l'edilizia di unico interlocutore ai fini del rilascio dei titoli edilizi, estendendo all'attività edilizia libera e a tutti i titoli abilitativi la sua competenza a richiedere, alle altre amministrazioni e organismi competenti, ogni atto di assenso, comunque denominato, necessario per la realizzazione dell'intervento edilizio;
- b) la specificazione della funzione consultiva della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, chiamandola ad esprimersi solo sugli interventi su immobili soggetti a vincolo paesaggistico e sugli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale;
- c) la riduzione del numero dei titoli abilitativi edilizi, prevedendo la sostituzione della SCIA alla DIA, anche nel caso di interventi assoggettabili a titolo alternativo al permesso di costruire;
- d) l'estensione dei casi di attività edilizia libera che possono essere attuati senza la presentazione allo Sportello unico di alcuna documentazione edilizia;
- e) l'ampliamento della possibilità di ricorrere alla proroga del termine per l'inizio e la ultimazione dei lavori;
- f) il potenziamento della funzione della Regione di coordinamento tecnico, per assicurare: la standardizzazione delle pratiche edilizie in tutto il territorio regionale, attraverso la modulistica unificata e l'individuazione della documentazione essenziale da presentare a corredo dei diversi titoli edilizi e degli atti del relativo procedimento; la parificazione della somma forfettaria per spese istruttorie dovuta in caso di rilascio del parere preventivo; modalità comuni per la definizione del campione delle pratiche da assoggettare a controllo di merito a fine lavori;
- g) la distinzione tra documentazione essenziale che deve essere necessariamente presentata a corredo della domanda di permesso di costruire e della SCIA, da quella che il soggetto può presentare prima dell'inizio lavori, e quella che può riservarsi di presentare alla fine dei lavori;
- h) la sottoposizione di tutte le varianti in corso d'opera a SCIA di fine lavori; (*perchè?*)
- i) la previsione dell'immediata utilizzabilità degli immobili di cui sia stata completata la realizzazione, in attesa del rilascio del certificato di conformità edilizia-agibilità, e la specificazione della possibilità della certificazione di agibilità parziale, per singole unità immobiliari o per porzioni dell'edificio;
- l) la razionalizzazione dei controlli dell'attività edilizia, da operarsi in due fasi: all'atto della formazione del titolo abilitativo, per la verifica dell'esistenza dei presupposti e dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'intervento edilizio; **alla fase di cantiere; a fine lavori ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia-agibilità;**

**Comment [p2]:** Teoricamente lo farebbe già con i PdC ma le procedure di SCIA (che possono essere una ristrutturazione edilizia ad esempio di un immobile di 3000 mq assoggettato a tanti pareri, AUSL, ARPA, VVF ecc... per le funzioni specifiche che potrebbe contenere) che ruolo avrebbe lo sportello unico? Se vale quanto affermato al successivo art.12 cosa nella sostanza è di grande diversità rispetto al PdC?

**Comment [p3]:** Così com'è la CQAP rischia di essere una farsa ... hanno meno rilievo, paesaggisticamente parlando, gli interventi di trasformazione urbana?

**Comment [p4]:** Quindi il ruolo dello sportello unico?

**Comment [p5]:** Questo è un tema assai importante da disciplinare correttamente

**Comment [p6]:** Anche questo è assai importante, fatta salva una procedura semplificata sempre possibile.

**Comment [p7]:** Pratica che a Parma è stata abbandonata credo impropriamente viste le caratteristiche del mercato edilizio attuale; per lo meno si dovrebbe armonizzare con il precedente punto e)

L'edilizia è una attività che non consente azioni retroattive. Dal momento che quasi sempre le difficoltà derivano da differenze interpretative, riteniamo necessario che l'eventuale contenzioso si apra nella fase di cantiere, quando l'attività correttiva è ancora possibile e plausibilmente applicabile



*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

- m) la riduzione dei provvedimenti legislativi esistenti, limitandone il numero e la complessità in maniera commisurata ai risultati attesi, e coinvolgendo sempre i professionisti tecnici in fase di redazione di quelli nuovi;

La assoluta ipertrofia normativa e giuridica ha creato una situazione di sostanziale perdita di controllo degli infiniti provvedimenti legislativi, il cui mutuo ed esteso sovrapporsi ha creato una situazione in cui è sostanzialmente impossibile non violare almeno qualche norma, e che comunque obbliga al controllo incrociato di più norme, per essere sicuri di non violarne qualcuna.

- n) il costante monitoraggio di tutti i provvedimenti legislativi regionali, mediante il contributo dei professionisti tecnici, favorendo la rapida e pronta modifica dei provvedimenti che nell'applicazione sul territorio dovessero esplicitare eccessive difficoltà applicative;

E' indispensabile comunque che qualsiasi provvedimento legislativo sia "testato" sul campo, e sia prontamente modificato qualora mostri criticità applicative. Va da sé che questa opera, per essere davvero efficace e condivisa, deve essere fatta di concerto con gli operatori del settore. (esempio corrispondenza sulla DGR 156/2002)

- o) la riduzione dell'eterogeneità normativa locale, prescrivendo uniformità dei RUE comunali almeno per la parte edilizia e prestazionale;

Anche la ipertrofia normativa dei Comuni deve essere limitata, uniformando almeno la parte edilizia, come è stato fatto per le definizioni dei parametri, uniformando rigidamente la parte dei requisiti prestazionali, un po' come era per il RET

- p) il perseguimento di tutte le procedure che, nel rispetto del perseguimento degli obiettivi di cui all'art. 1, possano ridurre il più possibile qualsiasi procedura di contenzioso, anticipando le eventuali azioni correttive alle fasi del processo edilizio in cui è possibile attuarle senza dispendio di risorse ed energie da parte della comunità.

Vedi punto L

### **Art. 3**

#### *(Sportello unico per l'edilizia)*

1. I Comuni, in forma singola o associata, esercitano le funzioni di autorizzazione e di controllo dell'attività edilizia, e la funzione generale di vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, assicurando la conformità degli interventi alle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali ed alle ulteriori disposizioni operanti, ed il rispetto dei diritti inerenti i beni e gli usi pubblici.

2. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi edilizi, e le relative funzioni di controllo, sono attribuite ad un'unica struttura, denominata "Sportello unico per l'edilizia", costituita dal Comune o da più Comuni associati. I Comuni, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, attribuiscono di norma ad un'unica struttura - di seguito denominata "Sportello unico" - sia i compiti dello Sportello unico per l'edilizia che le funzioni dello Sportello unico per le attività produttive, di cui al D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160.

3. Lo Sportello unico costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato, in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo

**Comment [p8]:** Occorre condividere e discutere i RUE con TUTTI gli enti che potrebbero esprimere un parere in merito agli interventi edilizi e costruire dei protocolli univoci e regole univoche

Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012

Sportello unico; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati e sono tenuti a trasmettere immediatamente allo Sportello unico le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

**Comment [p9]:** Ma come posso "asseverare" un progetto sottoposto al parere di questi enti se prima non ho ottenuto da loro il nulla osta? Se la SCIA mi consente di operare il giorno stesso ...chiedo una conferenza dei servizi? Se vale quanto previsto al successivo art.12 che senso assume la SCIA per particolari interventi?

4. Ai fini del rilascio del permesso di costruire lo Sportello unico acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241, le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. In caso di attività edilizia libera e di SCIA, lo Sportello unico svolge la medesima attività su istanza dei privati interessati, ai sensi degli artt. 5, comma 2, 11, comma 2, e 12, comma 2.

5. Sono fatte comunque salve:

- a) la differenziazione tra l'attività di tutela del paesaggio e l'esercizio delle funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia, a norma dell'articolo 40-undecies della l.r. n. 20/2000;
- b) le funzioni di polizia edilizia attribuite dall'ordinamento alle strutture di polizia municipale.

6. I Comuni, attraverso lo Sportello unico, forniscono una adeguata e continua informazione ai cittadini sulla disciplina dell'attività edilizia vigente, provvedendo anche alla pubblicazione sul sito informatico istituzionale degli strumenti urbanistici, approvati o adottati, delle relative varianti e altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. **I comuni provvedono inoltre a fornire risposte scritte in merito a quesiti o dubbi interpretativi sulla disciplina dell'attività edilizia vigente; tali pareri sono rilasciati entro 30 giorni dalla richiesta.**

**Comment [p10]:** Credete sia possibile oppure parliamo di informazioni "appese all'Albo Pretorio"? in più occorrerebbe, visto le recenti capacità informatiche, di operare modifiche a cadenze fisse in modo da permettere ai procedimenti in corso di studio e progettazione di adeguarsi con ragionevole tranquillità.

Uno dei principali problemi, per i professionisti che oggi sono obbligati ad asseverare il rispetto delle norme, è sapere che la sua interpretazione di una norma è condivisa dal funzionario che esaminerà la pratica.

7. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dalla presente legge, lo Sportello unico e le amministrazioni, competenti al rilascio delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso comunque denominati necessari ai fini della realizzazione dell'intervento, sono tenuti 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.

**Comment [p11]:** Quindi la modulistica potrebbe essere assai alleggerita oltre alla responsabilità dei progettisti; ma le PA hanno archivi informatici in grado di dare queste risposte? Sulla base dell'esperienza di Parma credo di no!

#### Art. 4

(Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio)

1. I Comuni istituiscono la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, quale organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, interventi di restauro e risanamento conservativo nonché di abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici di valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'art. A-9, comma 1, della L.R. n. 20 del 2000.

**Comment [p12]:** Vale quanto detto sopra

2. Il Consiglio comunale con il regolamento urbanistico ed edilizio (RUE) definisce la composizione, le modalità di nomina nell'osservanza dei seguenti principi:

- a) la Commissione costituisce organo a carattere esclusivamente tecnico i cui componenti ~~di norma~~ esterni all'amministrazione **con la sola eccezione di un membro per ogni amministrazione**



Bozza della norma “Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia”  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012

presentano una elevata competenza e specializzazione **ed una adeguata esperienza in progetti e realizzazioni sul territorio; ogni commissario non può essere membro a più di una CQAP contemporaneamente;**

Riteniamo sia indispensabile che le CQAP siano composte da tecnici con adeguata esperienza “sul campo”; siano costituite, cioè da professionisti con esperienze di interventi realizzati, soprattutto per quanto concerne gli interventi di restauro o di ristrutturazione di immobili sottoposti a vincolo di tutela, considerando fondamentale che le valutazioni della CQAP siano espresse non solo su base disciplinare, metodologica o estetica, ma anche tenendo conto delle difficoltà realizzative che effettivamente presentano gli interventi (e che possono essere correttamente valutate solo da soggetti con adeguata esperienza relativa).

- b) i pareri sono espressi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e **ambientale, nonché alla individuazione preventiva (ai sensi dell’art. 146.7 del d.lgs. 42/04) degli interventi in zona di tutela paesaggistica, anche esterni agli edifici, per cui può essere applicato l’art. 149 del d.lgs. 42/04;**

**Comment [p13]:** Possono i geometri esprimersi su questi punti e credo anche gli ingegneri? Direi di no, quindi occorre ben definire la composizione e i requisiti dei commissari

Tale valutazione, espressamente prevista dall’art. 146.7 del d.lgs. 42/04, consentirebbe una drastica riduzione delle pratiche di autorizzazione paesaggistica, oggi attivate in quasi tutti i Comuni in maniera acritica, anche per interventi di nessuna rilevanza paesaggistica. A tal fine, eventualmente può essere illustrato lo studio sul tema preparato dalla Commissione Normative dell’ordine degli Architetti di Bologna

- c) la Commissione, prima della valutazione del progetto, **può invitare invita** il professionista incaricato ad illustrarne i contenuti;

Riteniamo che tale facoltà possa essere lasciata alla discrezione della CQAP

- d) la Commissione all’atto dell’insediamento può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l’emanazione dei **pareri**.

**Comment [p14]:** Secondo noi DEVE!

3. Le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo Sportello unico non conformi, anche in parte, al parere della Commissione sono immediatamente comunicate al Sindaco per l’eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di cui all’art. 24.

## Art. 5

*(Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione)*

1. Nel rispetto della disciplina dell’attività edilizia di cui all’art. 7, comma 3, sono attuati liberamente, senza titolo abilitativo edilizio:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all’eliminazione delle barriere architettoniche, qualora: non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte II del D.Lgs. n. 42 del 2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell’art. A-9, comma 1, della L.R. n. 20 del 2000 e qualora non comportino la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma dell’edificio e non riguardino le parti strutturali dell’edificio e non rechino comunque pregiudizio alla statica dello stesso;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro

*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

edificato nonché i carotaggi e le opere temporanee per le analisi geologiche e geotecniche richieste per l'edificazione nel territorio urbanizzato;

- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee e stagionali e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a quattro mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture;
- g) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
- h) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici senza creazione di volumetria e con esclusione delle piscine;
- i) le recinzioni, le cancellate e i muri di cinta, aventi altezza fino a metri 2,20;
- m) le modifiche funzionali di impianti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria.

2. Per gli interventi di cui al comma 1, l'interessato acquisisce prima dell'inizio dei lavori le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari secondo la normativa vigente per la realizzazione dell'intervento edilizio, nonché ogni altra documentazione prevista dalle normative di settore per la loro realizzazione, a garanzia della legittimità dell'intervento. Gli interessati, prima dell'inizio dell'attività edilizia, possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione di tali atti di assenso ai sensi dell'art. 3, comma 4, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio.

3. L'esecuzione delle opere di cui al comma 1 lettera f) è preceduta dalla comunicazione allo Sportello unico delle date di inizio dei lavori e di rimozione del manufatto, con l'eccezione delle opere insistenti su suolo pubblico comunale sottoposte a concessione temporanea di suolo pubblico.

4. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 7, comma 3, sono eseguiti previa comunicazione di inizio dei lavori:

- a) le opere di manutenzione straordinaria e le opere interne alle costruzioni, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte II del D.Lgs. n. 42 del 2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali, e qualora non comportino modifiche della sagoma, non aumentino le superfici utili e il numero delle unità immobiliari, non modifichino le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non riguardino le parti strutturali dell'edificio e non rechino comunque pregiudizio alla statica dello stesso;
- b) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali **già legittimamente** adibiti ad esercizio d'impresa **al momento della comunicazione.**

*La precisazione sembra opportuna per evitare confusioni o uso strumentale della norma*

5. Per gli interventi di cui al comma 4, la comunicazione di inizio dei lavori riporta i dati

*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. La comunicazione è accompagnata dai necessari elaborati progettuali e da una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, la corrispondenza dell'intervento con una delle fattispecie descritte al comma 4, il rispetto delle prescrizioni e delle normative di cui all'alinea del comma 1, nonché l'osservanza delle eventuali prescrizioni stabilite nelle autorizzazioni o degli altri atti di assenso acquisiti per l'esecuzione delle opere. Limitatamente agli interventi di cui al comma 4, lettera b, sono trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma.

**Comment [p15]:** Il progettista "si limita" ad asseverare gli interventi edilizi oggetto della sua orbita professionale, non certo l'idoneità dell'impresa, il DURC della stessa e cose del genere che esulano il campo specifico della progettazione e DL

**Riconoscendo il ruolo sussidiario dei professionisti di cui all'art. 1.5, per ogni intervento di cui al comma 4, la comunicazione deve essere corredata dalla attestazione del tecnico abilitato stesso che sono saldate dal richiedente le proprie competenze professionali.**

**In mancanza di tale attestazione la documentazione viene considerata incompleta ed è pertanto irricevibile.**

Per quanto affermato all'art. 1.5, si rimarca come il ruolo dei professionisti, la cui sussidiarietà nei confronti delle Amministrazioni è divenuta ormai cruciale nei processi abilitativi, sia adeguatamente riconosciuto, sostenuto e tutelato dalla legislazione (alla stregua del pagamento dei diritti di segreteria)

6. L'esecuzione delle opere di cui al comma 4 comporta l'obbligo della nomina del direttore dei lavori, della comunicazione della fine dei lavori e della trasmissione allo Sportello unico della copia degli atti di aggiornamento catastale nei casi previsti dalle vigenti disposizioni. Per i medesimi interventi non è richiesta la presentazione della scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 21.

ATTENZIONE! La comunicazione di fine lavori ha un termine? Se sì, bisogna precisarlo.

#### **Art. 6**

*(Attività edilizia in aree parzialmente pianificate)*

1. Per i Comuni provvisti di piano strutturale comunale (PSC), negli ambiti del territorio assoggettati a piano operativo comunale (POC), come presupposto per le trasformazioni edilizie, fino all'approvazione del medesimo strumento sono consentiti, fatta salva l'attività edilizia libera e previo titolo abilitativo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi:

- a) alla manutenzione straordinaria;
- b) al restauro e risanamento conservativo;
- c) alla ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC;
- d) alla demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC.

2. I medesimi interventi previsti dal comma 1 sono consentiti negli ambiti pianificati attraverso POC, che non ha assunto il valore e gli effetti di piano urbanistico attuativo (PUA) ai sensi dell'art. 30, comma 4, della L.R. n. 20 del 2000, , a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione dei vincoli espropriativi secondo le modalità previste dalla legge.

3. I medesimi interventi edilizi previsti al comma 1 sono consentiti nei Comuni ancora provvisti di

piano regolatore generale (PRG) e fino all'approvazione della strumentazione urbanistica prevista dalla L.R. n. 20 del 2000, per le aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dal PRG.

4. Sono comunque fatti salvi i limiti più restrittivi circa le trasformazioni edilizie ammissibili, previsti dal RUE ovvero, in via transitoria, dal regolamento edilizio comunale.

## TITOLO II TITOLI ABILITATIVI

### Art. 7

(Titoli abilitativi)

1. Fuori dai casi di cui all'art. 5, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvi i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione. Le definizioni degli interventi edilizi sono contenute nell'Allegato costituente parte integrante della presente legge, le cui disposizioni possono essere modificate con atto di coordinamento tecnico di cui all'art. 8.

2. I titoli abilitativi sono la segnalazione certificata di inizio attività (di seguito denominata SCIA) e il permesso di costruire. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali e non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

3. I titoli abilitativi devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia costituita:

- dalle leggi e dai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia;
- dalle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati;
- dalle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitare, di efficienza energetica;
- dalle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, gravanti sull'immobile.

4. La verifica di conformità, di cui al comma 3, lettere b) e d), è effettuata rispetto alle sole previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, qualora siano stati approvati come carta unica del territorio, secondo quanto disposto dall'art 19 della L.R. n. 20 del 2000.

5. Nei casi in cui per la formazione del titolo abilitativo o per l'inizio dei lavori la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi **possono essere** ~~sono~~ comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo del titolo, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti. Il presente comma non trova applicazione relativamente:

- ai casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali;

**Comment [p16]:** Andrebbero definiti univocamente gli interventi soggetti a SCIA o a PdC in modo chiaro almeno a livello locale (così come definiti al successivo art. 10 presentano insidie), meglio a livello regionale se non addirittura a livello nazionale

**Comment [p17]:** Motivo per armonizzarle come indicato nel commento all'art.3 punto 3

**Comment [p18]:** idem

**Comment [p19]:** i regolamenti vogliono chiari, certi e possibilmente "contenuti"; molti criteri potrebbero essere uniformati a livello regionale

*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

- b) agli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco;
- c) agli atti previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche, di cui alla L.R. n. 19 del 2008;
- d) agli atti imposti dalla normativa comunitaria.

Continuiamo a sostenere che nella situazione attuale di sostanziale mancanza di controllo del corpus giuridico normativo, e con lo stato della giustizia in essere, ogni asseverazione costituisce in potenza un illecito, passibile quindi di sanzioni penali. L'istituto della asseverazione è oggi estremamente utile alle Amministrazioni, e "comodo" per il legislatore; è invece estremamente penalizzante per i professionisti, caricandoli di compiti e responsabilità. Riteniamo che debba essere lasciata come una opportunità, e non dovrebbe mai essere un obbligo.

### **Art. 8**

*(Atti regionali di coordinamento tecnico)*

1 Al fine di assicurare l'uniformità e la trasparenza dell'attività tecnico-amministrativa dei Comuni nella materia edilizia, il trattamento omogeneo dei soggetti coinvolti e la semplificazione dei relativi adempimenti, la Regione, approva ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 20 del 2000, atti di coordinamento tecnico le cui disposizioni prevalgono automaticamente sulle previsioni regolamentari e amministrative dei Comuni con essi incompatibili.

2. Gli atti di coordinamento tecnico definiscono, tra l'altro:

- a) il modello unico regionale della richiesta di permesso, della SCIA, e di ogni altro atto disciplinato dalla presente legge;
- b) l'elenco della documentazione da allegare alla richiesta di permesso e alla SCIA, alla comunicazione di fine dei lavori e ad ogni altro atto disciplinato dalla presente legge;
- c) l'elenco dei progetti particolarmente complessi che comportano, nei Comuni con più di 100 mila abitanti, il raddoppio dei tempi istruttori, ai sensi dell'art. 15, comma 9;
- d) i criteri generali per la determinazione della somma forfettaria dovuta per il rilascio della valutazione preventiva di cui all'art. 18;
- e) le modalità di definizione del campione di pratiche edilizie soggette a controllo dopo la fine dei lavori, ai sensi dell'art. 20.

**f) i requisiti edilizi prestazionali del RUE.**

In coerenza con l'art. 2.o

3. In particolare, l'atto di coordinamento tecnico inerente l'elenco dei documenti da allegare alla richiesta di permesso e alla SCIA deve prevedere:

- a) gli elaborati costitutivi del progetto, tra cui, in caso di interventi sull'esistente, quelli rappresentativi dello stato di fatto e dello stato **legittimo** degli immobili oggetto dell'intervento;

**Comment [p20]:** definizione univoca dei costi di costruzione e degli oneri di urbanizzazione dove le definizioni delle superfici o dei volumi sia identica a quella espressa nei RUE o quanto meno in questi ultimi definita

**Comment [p21]:** chi aiuta i professionisti ad asseverare la legittimità di un intervento se gli archivi non danno il giusto appoggio? Chi assevera in una tale condizione di precarietà? perché la legittimità di un immobile nel suo sdf deve essere onere del professionista e non della PA che ha funzione di censimento e controllo?



*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

- b) i contenuti della dichiarazione con la quale il professionista abilitato assevera analiticamente che l'intervento rientra in una delle fattispecie soggette al titolo abilitativo presentato e che l'intervento è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 7, comma 3;
- c) la distinzione tra la documentazione essenziale, obbligatoria per la presentazione dell'istanza di permesso e della SCIA, quella richiesta per l'inizio dei lavori e quella che il progettista può riservarsi di presentare a fine lavori.

**Art. 9**

*(Procedure abilitative speciali)*

1. Non sono soggetti ai titoli abilitativi di cui all'art. 7:
  - a) le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 40 della L.R. n. 20 del 2000;
  - b) le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
  - c) le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
  - d) le opere pubbliche dei Comuni.
2. I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al comma 1 sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.
3. Per le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale e per quelle dei Comuni l'accertamento di conformità è compiuto nell'ambito della validazione del progetto, prevista dalla normativa statale sulla progettazione dei lavori pubblici.

**Art. 10**

*(Interventi soggetti a SCIA)*

1. Sono obbligatoriamente subordinati a SCIA gli interventi non riconducibili alla attività edilizia libera e non soggetti a permesso di costruire, tra cui:
  - a) gli interventi di manutenzione straordinaria e le opere interne che non presentino i requisiti di cui all'art. 5, comma 4;
  - b) gli interventi di risanamento conservativo e restauro;
  - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia, compresi gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998, n. 11;
  - d) il mutamento di destinazione d'uso senza opere;
  - e) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;

**Comment [p22]:** Questo credo vada meglio chiarito perché sottende una serie di problematiche che la sola SCIA non può risolvere senza eludere il ruolo dello sportello unico



*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

ATTENZIONE! Il tema è difficilissimo. Bisogna specificare dimensione, posizione, cosa si intende per volume tecnico ecc.

- f) le varianti in corso d'opera di cui all'art. 19;
- g) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122;
- h) le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione;
- i) gli interventi di nuova costruzione di cui al comma 2;
- m) gli interventi di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi;
- n) il recupero e il risanamento delle aree libere urbane e gli interventi di rinaturalizzazione.

2. Gli strumenti urbanistici comunali possono individuare gli interventi di nuova costruzione disciplinati da precise disposizioni sui contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi, per i quali gli interessati, in alternativa al permesso di costruire, possono presentare una SCIA. Le analoghe previsioni riferite nei piani vigenti alla denuncia di inizio attività sono attuate mediante SCIA.

3. Fatti salvi i procedimenti in corso, dalla data di entrata in vigore della presente legge, cessano di avere efficacia le deliberazioni con cui i Comuni hanno sottoposto a permesso di costruire gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e i mutamenti d'uso senza opere, ai sensi del previgente art. 8, comma 2, della L.R. n. 31 del 2002.

## **Art. 11**

### *(Disciplina della SCIA)*

1. La SCIA è presentata allo Sportello unico dal proprietario dell'immobile o da chi ne ha titolo nell'osservanza dell'atto di coordinamento tecnico previsto dall'art. 8, corredata dalla documentazione essenziale, tra cui gli elaborati progettuali previsti per l'intervento che si intende realizzare e la dichiarazione con cui il progettista abilitato assevera analiticamente che l'intervento da realizzare:

- a) è compreso nelle tipologie di intervento elencate nell'art. 10;
- b) è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 7, comma 3, nonché alla valutazione preventiva di cui all'art. 18, ove acquisita.

2. La SCIA è corredata altresì dalle autorizzazioni e dagli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio di cui all'art. 7, comma 5, dagli elaborati tecnici e dai documenti richiesti per iniziare i lavori, nonché dall'attestazione del versamento del contributo di costruzione, se dovuto. Gli interessati, prima della presentazione della SCIA, possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione di tali atti di assenso ai sensi dell'art. 3, comma 4, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio.

3. Nella SCIA è elencata la documentazione progettuale che gli interessati si riservano di presentare alla fine dei lavori, in attuazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui all'art. 8, comma 3, lettera c).





*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

4. Entro 5 giorni dalla presentazione della SCIA, lo Sportello unico verifica la completezza della documentazione e delle dichiarazioni prodotte o che il soggetto si è riservato di presentare ai sensi del comma 3 e:

- a) in caso di verifica negativa, comunica all'interessato l'inefficacia della SCIA;
- b) in caso di verifica positiva, trasmette all'interessato la comunicazione di regolare deposito della SCIA. Tale comunicazione, o comunque il decorso del termine di 5 giorni dalla presentazione della SCIA, costituiscono titolo per l'avvio dei lavori.

5. Entro i 30 giorni successivi alla comunicazione di regolare deposito o dalla scadenza del termine di 5 giorni di cui al comma 4, lo Sportello unico controlla la sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa e dagli strumenti territoriali ed urbanistici per l'esecuzione dell'intervento.

6. Ove rilevi che sussistono motivi di contrasto con la disciplina vigente preclusivi dell'intervento, lo Sportello unico vieta la prosecuzione dei lavori, ordinando altresì il ripristino dello stato delle opere e dei luoghi e la rimozione di ogni eventuale effetto dannoso.

7. Nel caso in cui rilevi violazioni della disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 7, comma 3, cui l'opera può essere conformata attraverso la modifica del progetto, lo Sportello unico ordina agli interessati di predisporre apposita variante in corso d'opera, prima della fine dei lavori.

8. Decorso il termine di 30 giorni di cui al comma 5, lo Sportello unico adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'intervento e di rimozione degli effetti dannosi di esso nel caso di falsità o mendacia delle asseverazioni, delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni o degli atti di notorietà allegati alla SCIA.

9. Lo Sportello unico adotta i medesimi provvedimenti di cui al comma 8 anche in caso di pericolo di danno per il patrimonio storico artistico, culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o per la difesa nazionale, previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare i beni e gli interessi protetti mediante conformazione dell'intervento alla normativa vigente. La possibilità di conformazione comporta l'applicazione di quanto disposto dal comma 7.

10. Nei restanti casi in cui rilevi, dopo la scadenza del termine di cui al comma 5, motivi di contrasto con la disciplina vigente, lo Sportello unico può assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies della legge n. 241 del 1990.

11. Prima della comunicazione di fine lavori di cui all'art. 20, comma 1, lo Sportello unico può segnalare agli interessati la carenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, richieste ai fini del rilascio del certificato di conformità e agibilità, ai sensi dell'art. 20, comma 7, lettera c).

12. Resta ferma l'applicazione delle disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal DPR n. 380 del 2001, dalla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e dalla legislazione di settore, in tutti i casi in cui lo Sportello unico accerti la violazione della disciplina dell'attività edilizia.

## **Art. 12**

*(SCIA con inizio dei lavori differito)*





*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

1. Nella SCIA l'interessato può dichiarare che i lavori non saranno avviati prima della conclusione del procedimento di controllo, di cui all'art. 11, commi da 4 a 7, ovvero può indicare una data successiva di inizio lavori, comunque non posteriore ad un anno dalla presentazione della SCIA.
2. Qualora nella SCIA sia dichiarato il differimento dell'inizio dei lavori, l'interessato può chiedere che le autorizzazioni e gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio siano acquisiti dallo Sportello unico ai sensi dell'art. 3, comma 4. In tale caso, i 30 giorni per il controllo di cui all'art. 11, comma 5, decorrono dal momento in cui lo Sportello unico acquisisce tutti gli atti di assenso necessari.
3. In caso di esito negativo del controllo di cui all'art. 11, comma 5, lo Sportello unico vieta l'avvio dei lavori, ove rilevi che sussistono cause preclusive dell'intervento, ovvero ordina agli interessati di conformare il progetto presentato alla disciplina dell'attività edilizia che risulti violata e subordina l'avvio dei lavori all'adempimento di tale prescrizione.

**Art. 13**

*(Validità della SCIA)*

1. La SCIA è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di presentazione o dalla data indicata nel caso di SCIA con avvio differito dei lavori ovvero dall'eventuale proroga dei termini di inizio lavori di cui al comma 2.
2. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova SCIA.
3. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della SCIA, corredata dai documenti di cui all'art. 11, commi 1 e 2, e dalla comunicazione di regolare deposito della documentazione di cui al comma 4, lettera b), del medesimo articolo, ove rilasciata. L'interessato può motivatamente richiedere allo Sportello unico la certificazione del decorso del termine di 30 giorni per lo svolgimento del controllo sulla SCIA presentata.
4. Gli estremi della SCIA sono contenuti nel cartello esposto nel cantiere..

**Art. 14**

*(Interventi soggetti a permesso di costruire)*

1. Sono subordinati a permesso di costruire:
  - a) gli interventi di nuova costruzione con esclusione di quelli soggetti a SCIA, di cui all'art. 10, lettera i);
  - b) gli interventi di ripristino tipologico;
  - c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

**Art. 15**

*(Procedimento per il rilascio del permesso di costruire)*



*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

1. La domanda per il rilascio del permesso, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello unico nell'osservanza dell'atto di coordinamento tecnico previsto dall'art. 8, corredata dalla documentazione essenziale, tra cui gli elaborati progettuali previsti per l'intervento che si intende realizzare e la dichiarazione con cui il progettista abilitato assevera analiticamente che l'intervento da realizzare:

- a) è compreso nelle tipologie di intervento elencate nell'art. 14;
- b) è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 7, comma 3, nonché alla valutazione preventiva di cui all'art. 18, ove acquisita.

2. Nella domanda per il rilascio del permesso di costruire è elencata la documentazione progettuale che il richiedente si riserva di presentare prima dell'inizio lavori o alla fine dei lavori, in attuazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui all'art. 8, comma 3, lettera c).

3. L'incompletezza della documentazione essenziale di cui al comma 1, determina l'improcedibilità della domanda, che viene comunicata all'interessato entro 10 giorni dalla presentazione della domanda stessa.

4. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento di cui all'art. 7, comma 5. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione di cui all'art. 4, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

5. Se entro il termine di cui al comma 4 non sono intervenute le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato su una motivo assolutamente preclusivo dell'intervento, il responsabile dello Sportello unico indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'articolo 14-ter, comma 6-bis, della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni

6. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione di cui all'art. 4, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente può convocare l'interessato per concordare, in un apposito verbale, i tempi e le modalità di modifica del progetto.

7. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

8. Il provvedimento finale, che lo Sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di quindici giorni dalla proposta di cui al comma 4. Qualora sia indetta la conferenza di servizi di cui al comma 5, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge 7

*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in trenta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.

9. Nei Comuni con più di 100 mila abitanti il termine di cui al comma 4 è raddoppiato per progetti particolarmente complessi indicati dall'atto di coordinamento tecnico di cui all'art. 8, comma 2, lettera c).

10. Decorso inutilmente il termine per l'assunzione del provvedimento finale, di cui al comma 8, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta. Su istanza dell'interessato, lo Sportello unico rilascia una attestazione circa l'avvenuta formazione del titolo abilitativo per decorrenza del termine.

11. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 8 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

[12. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, il termine di cui al comma 8 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, acquisito dallo Sportello unico con le modalità previste dai commi 4 e 5. In caso di esito non favorevole, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.]

## **Art. 16**

### *(Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire)*

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

2. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

3. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di inizio dei lavori. Su richiesta presentata, anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

4. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata allo Sportello unico, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori.

5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.

6. Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti

**Comment [p23]:** Se esiste la volontà di prorogare i termini forse questa dicitura risulta un po' vincolante. Banalmente se in una situazione come quella attuale un privato o un'impresa non hanno le risorse economiche sufficienti per altri imprevisti non strettamente legati alla consueta attività, non hanno facoltà di chiedere deroghe ... seppure non largamente motivate?

**Comment [p24]:** L'aggiornamento del costo di costruzione così come detto mi sembra vessatorio ... non si parla di un fabbricato nuovo ma, magari di una piccola porzione tipo un interno. Il calcolo del contributo sarà solo tabellare o solo da computo o l'uno e l'altro?

*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso ovvero entro il periodo di proroga anteriormente concesso.

#### **Art. 17**

*(Permesso di costruire in deroga)*

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale. Ai fini del presente articolo, si considerano di interesse pubblico gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente .
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica.
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L.7 agosto 1990, n. 241.

#### **Art. 18**

*(Valutazione preventiva)*

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione di **qualsiasi titolo abilitativo e/o alla esecuzione di lavori edilizi mediante comunicazione di inizio dei lavori della SCIA o al rilascio del permesso** può chiedere preliminarmente allo Sportello unico, **in tutti i casi lo ritenga opportuno**, una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, **in merito a tutti gli aspetti urbanistici edilizi ed igienico-sanitari di competenza comunale**, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali. I contenuti della relazione sono stabiliti dal RUE, avendo riguardo in particolare ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso.
2. La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello unico entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione. ~~Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.~~
3. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso e del controllo della SCIA, a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti di pianificazione urbanistica.
4. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dal Comune, in relazione alla complessità dell'intervento in conformità ai criteri generali stabiliti dall'atto di coordinamento di cui all'art. 8, comma 2, lettera d). **Qualora il titolo seguente preveda ulteriori spese di istruttoria, dalle stesse viene detratto l'importo già versato per la valutazione preventiva, in misura massima corrispondente alle spese di istruttoria del titolo stesso.**

*Bozza della norma “Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia”  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

**5 – Per interventi su immobili esistenti, il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione di qualsiasi titolo abilitativo e/o alla esecuzione di lavori edilizi mediante comunicazione di inizio dei lavori, può chiedere preliminarmente allo sportello unico per l'edilizia la certificazione dello “stato legittimo”, che attesti l'ultimo titolo edilizio (protocollo di licenza, autorizzazione o concessione edilizia, condono, o altro documento) ritenuto legittimo dalla Amministrazione in merito a superfici, altezze, volumi e destinazioni d'uso esistenti.**

**Tale certificazione è rilasciata entro trenta giorni dalla richiesta.**

**6. Il rilascio della certificazione dello “stato legittimo” potrà essere subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dal Comune in relazione alla complessità dell'intervento.**

La proposta di modifica riguarda il parere preventivo e l'istituzione di un nuovo documento che deve rilasciare il comune.

In merito al parere preventivo, in molti comuni è specificato che esso riguarda esclusivamente gli aspetti urbanistici escludendo quindi quelli igienico sanitari o in merito ad altre normative. Laddove il progetto riguardi normative specifiche (V.V.F., Soprintendenza, altri enti sovraordinati), tale specificazione appare comprensibile, ma non per quelli igienico sanitari, che sono parte integrante delle competenze assegnate ai Comuni (e da questi solitamente delegati alle AUSL).

In altri Comuni, peraltro, il rilascio viene limitato solo a determinati titoli abilitativi o a determinati interventi. Data la situazione di forte indeterminatezza delle norme, riteniamo invece che sia indispensabile per i cittadini avere, SEMPRE E COMUNQUE, la possibilità di avere la certezza che quanto assevera è condiviso dalla Amministrazione.

Proponiamo poi che, essendo la valutazione preventiva solitamente molto costosa, l'importo venga successivamente detratto dalle spese di istruttoria del titolo seguente.

Per quanto concerne la proposta di istituzione di un “certificato di stato di fatto legittimo”, si ritiene che sia indispensabile.

Oggi infatti molti Comuni richiedono che sia il professionista a certificare la legittimità dello stato di fatto, contestualmente a qualsiasi atto abilitativo. Tale imposizione (potenzialmente in contrasto con la L 241/90) obbliga il professionista a ricercare i precedenti atti abilitativi presso gli archivi comunali, e raffrontarli con lo stato di fatto rilevato, individuando eventuali difformità o irregolarità.

Qualora le informazioni desunte dagli archivi comunali dovessero risultare incomplete e/o carenti (ed è una situazione tutt'altro che episodica), il professionista sarebbe indotto (inconsapevolmente) a fornire una dichiarazione non veritiera, con tutte le conseguenze del caso.

Si ritiene che tale responsabilità di individuare l'ultimo atto abilitativo valido ai fini della attivazione di una pratica edilizia debba necessariamente essere assolta sulla base di documentazione certa e probante, che non può essere rilasciata da altri che dal Comune, avendo questo la responsabilità della conservazione e gestione della documentazione relativa, ed essendo quindi l'unico soggetto ragionevolmente e giuridicamente abilitato ad assolvere tale compito.

## **Art. 19**

*(Varianti in corso d'opera)*

1. Le varianti al progetto previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera sono soggette a SCIA, ad esclusione dei casi in cui le modificazioni comportino un intervento totalmente diverso rispetto al progetto iniziale per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione



*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

ovvero siano eseguiti volumi in eccedenza rispetto al progetto iniziale tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile. In tali casi occorre presentare un nuovo titolo abilitativo, sostitutivo di quello originario.

2. Le varianti in corso d'opera devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 7, comma 3, e possono essere attuate solo dopo aver adempiuto alle eventuali procedure abilitative prescritte dalle norme per la riduzione del rischio sismico, dalle norme sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative settoriali.

3. La SCIA di cui al comma 1 può essere presentata allo Sportello unico successivamente all'esecuzione delle varianti contestualmente alla comunicazione di fine lavori e in ogni caso entro i 15 giorni successivi al termine di validità del titolo abilitativo originario.

4. La mancata presentazione della SCIA di cui al presente articolo o l'accertamento della relativa inefficacia comportano l'applicazione delle sanzioni previste dalla L.R. n. 23 del 2004 per le opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo.

5. La SCIA per varianti in corso d'opera costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

#### **Art. 20**

*(Certificato di conformità edilizia e di agibilità)*

1. L'interessato comunica allo Sportello unico la fine dei lavori corredata:

- a) dalla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;
- b) dalla copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati, di cui all'art. 21;
- c) dalla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, sottoscritta dal richiedente, che lo Sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- d) dal certificato di collaudo statico di cui all'art. 19 della L.R. n. 19 del 2008 ove richiesto per l'opera realizzata;
- e) dalla SCIA per le eventuali varianti in corso d'opera realizzate ai sensi dell'art. 19;
- f) dalla documentazione progettuale che si è riservato di presentare all'atto della fine dei lavori, ai sensi dell'art. 8, comma 3, lettera c).

2. La completa presentazione della documentazione di cui al comma 1 consente l'utilizzo immediato dell'immobile, fatto salvo l'obbligo di conformare l'opera realizzata alle eventuali prescrizioni stabilite dallo Sportello unico in sede di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, ai sensi del comma 8.

3. Lo Sportello unico, entro il termine perentorio di 10 giorni dalla presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità, comunica agli interessati che le opere da loro realizzate sono soggette a controllo a campione ai fini del rilascio del certificato stesso, con l'indicazione del responsabile del procedimento. Il controllo è svolto su un campione di almeno il 25% degli interventi realizzati, selezionato secondo i criteri uniformi definiti con atto di coordinamento tecnico regionale di cui all'art. 8, comma 2, lettera e). Sono comunque sottoposti a controllo:

- a) gli interventi di nuova edificazione;



*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - c) ~~gli interventi di ristrutturazione edilizia~~; la procedura è subordinata alla definizione di ristrutturazione. In certi comuni viene considerata ristrutturazione la semplice modifica dei prospetti, mentre in altri un banale aumento di superficie utile anche di pochi cm<sup>2</sup> costituisce ristrutturazione
  - d) gli interventi edilizi per i quali siano state presentate varianti in corso d'opera che presentino i requisiti di cui all'art.14-bis della L.R. n. 23 del 2004, introdotto dall'art. 38 della presente legge;
  - e) gli interventi soggetti a SCIA per i quali lo Sportello unico ha ordinato di conformare l'opera alla disciplina dell'attività edilizia, ai sensi degli artt. 11, comma 7, e 12, comma 3.
4. Il mancato svolgimento dei controlli di cui al comma 3 costituisce elemento di valutazione della performance individuale, nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del responsabile dello Sportello unico o del funzionario inadempiente ai sensi dell'art. 2, comma 9, della legge n. 241 del 1990.
5. Fuori dai casi di cui al comma 3, lettere a), b), c), d), ed e), dopo l'inutile decorso del termine di cui al comma 3, il certificato di conformità edilizia e agibilità si intende rilasciato secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso, la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.
6. Il responsabile del procedimento può richiedere, entro i successivi trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al comma 3, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.
7. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine perentorio di novanta giorni dalla richiesta. Entro tale termine il responsabile del procedimento controlla:
- a) che le varianti in corso d'opera eventualmente realizzate siano conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 7, comma 3,
  - b) che l'opera realizzata corrisponda al titolo abilitativo originario, come integrato dall'eventuale SCIA di fine lavori presentata ai sensi dell'art. 19;
  - c) la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica o degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
8. In caso di esito negativo dei controlli di cui al comma 6, lettere a) e b) trovano applicazione le sanzioni di cui alla L.R. n. 23 del 2004, in caso di opere realizzate in totale o parziale difformità dal titolo abilitativo o in variazione essenziale allo stesso. Ove lo Sportello unico rilevi la carenza delle condizioni di cui al comma 7, lettera c) ordina motivatamente all'interessato di conformare l'opera realizzata alla normativa vigente.
9. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, sulla domanda si intende formato il silenzio-assenso, secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva.
10. La conformità edilizia e agibilità, comunque certificata ai sensi del presente articolo, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, ovvero per motivi strutturali.

## Art. 21

(Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato)

1. Ogni immobile oggetto di intervento edilizio è dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono riportati i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile, i dati metrici e dimensionali, le prestazioni **previste** ~~fornite~~ in ordine ai requisiti obbligatori, nonché gli estremi dei titoli edilizi relativi allo stesso.

2. La scheda tecnica è documento predisposto ed aggiornato da un professionista abilitato in cui è attestata, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, la conformità edilizia e l'agibilità dell'immobile. Essa contiene l'attestazione che l'opera realizzata è conforme al progetto originario ed alle eventuali varianti, dal punto di vista dimensionale, ~~prestazionale~~ e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'attestazione della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e dei relativi impianti, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente. Alla scheda tecnica sono allegati i certificati di collaudo, **e le dichiarazioni di conformità a firma del/i costruttore/i, o da tecnico da quest'ultimo/i appositamente delegato**, copia della richiesta di accatastamento dell'immobile e le ulteriori certificazioni se previsti dalla legge.

3. Con atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 20 del 2000 sono individuate forme semplificate di predisposizione della scheda tecnica descrittiva, relativamente agli interventi non rientranti nella nuova costruzione e nella ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

4. Ai fini di una corretta compilazione della scheda tecnica, il responsabile del procedimento è tenuto a fornire al progettista i dati in possesso dell'Ente che verranno richiesti.

5. La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato. A tal fine, l'atto di coordinamento tecnico di cui al comma 3 :

- a) specifica i contenuti del fascicolo del fabbricato;
- b) stabilisce le modalità di compilazione, custodia e aggiornamento del fascicolo, sia per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, sia per le nuove **costruzioni**.

**Comment [p25]:** Va molto ben chiarito nel RUE con appositi moduli uniformati

Un equivoco innescato dall'ex articolo 20 della L.R. 31/2002 (o più propriamente dalla modulistica comunale che ne è scaturita), è quello della certificazione finale dei requisiti prestazionali.

Quasi tutta la modulistica relativa al “fascicolo del fabbricato”, viene considerata (per consuetudine più che per ragionevole opportunità) come parte della documentazione da redarre a cura del progettista e direttore dei lavori.

Tutto questo è senz'altro ragionevole in merito alla conformità di quanto realizzato a quanto progettato.

Diverso è il discorso, invece, laddove è riferito all'**effettivo raggiungimento dei requisiti prestazionali**, che coinvolge il tecnico progettista e direttore dei lavori assegnandogli responsabilità su un “prodotto” (l'edificio) realizzato da soggetti diversi (costruttore), innescando peraltro per il direttore dei lavori una *responsabilità di risultato* che, come noto, dalla giurisprudenza è normalmente esclusa fra quelle facenti capo al progettista e direttore dei lavori.

E' vero che l'articolo 20 della LR 31/02 non cita espressamente “chi” deve rilasciare le certificazioni concernenti la rispondenza dell'edificio ai requisiti obbligatori, e riteniamo che nella pratica corrente diffusa nei Comuni sia più che altro la consuetudine ad averla assegnata “d'ufficio” ai progettisti e d.l..

Riteniamo in ogni caso necessario precisare e distinguere i compiti e le responsabilità in merito ai differenti aspetti di cui la amministrazione ritiene necessario reperire adeguate certificazioni.





*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

Mentre al progettista delle strutture e al collaudatore rimangono assegnate la responsabilità per la concezione e realizzazione delle strutture, agli installatori degli impianti la certificazione di conformità degli stessi, è necessario precisare che:

- a) il progettista assicura la rispondenza del progetto ai requisiti cogenti, nonché la rispondenza della conformazione fisica dell'oggetto al progetto;
- b) il costruttore assicura il raggiungimento delle prestazioni richieste dai requisiti cogenti previste dal progettista;

chiarendo quindi la logica differenza delle relative responsabilità: il progettista per il progetto, il costruttore per la costruzione, fatta salva ovviamente la possibilità del costruttore di delegare la certificazione ad un soggetto terzo, all'uopo nel caso appositamente designato.

**Art. 22**

*(Agibilità parziale)*

1 Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale può essere richiesto:

- a) per singoli edifici e singole porzioni della costruzione, purché strutturalmente e funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione relative all'intero intervento edilizio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione;
- b) per singole unità immobiliari, purché siano completate le opere strutturali, gli impianti, le parti comuni e le opere di urbanizzazione relative all'intero edificio di cui fanno parte .

2. L'istanza è corredata dalla comunicazione di parziale fine dei lavori e dalla scheda tecnica descrittiva relativa alle parti dell'edificio richiamate dalle lettere a) e b) del comma 1.

3. Trova applicazione il procedimento di cui all'art. 20.

**Art. 23**

*(Sanzioni per il ritardo e inagibilità)*

1. La mancata comunicazione di fine lavori e la mancata trasmissione della scheda tecnica descrittiva comportano l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per unità immobiliare di:

- a) 1.000 euro se il ritardo è contenuto in 120 giorni dalla accertata fine dei lavori;
- b) 1.300 euro se superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si prolunga fino ai successivi 60 giorni;
- c) 2.000 euro se superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si prolunga ulteriormente per i successivi 60 giorni.

2. Le sanzioni di cui alle lettere a), b) e c) non si cumulano.

Non è chiara la finalità di sanzioni così alte. Va rammentato che l'unità immobiliare è inagibile fino al momento del deposito della agibilità, quindi appare incomprensibile l'entità delle sanzioni per il ritardato deposito. Va anche sottolineato come per unità immobiliari sia ormai endemica l'impossibilità di chiudere gli interventi; in molti casi, infatti, è impossibile completare il fascicolo del fabbricato, a causa della impossibilità di intervenire sulle parti



*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

comuni (contrasti condominiali, ecc.). Riteniamo **sarebbe necessario**, come abbiamo già proposto al Comune di Bologna, **consentire di comunicare la fine dei lavori contestualmente alla impossibilità di completare il fascicolo del fabbricato**

**Art. 24**

*(Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame)*

1. Chiunque può prendere visione presso lo Sportello unico dei permessi rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
2. Il medesimo potere è riconosciuto a chiunque con riguardo alle SCIA presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

**Art. 25**

*(Mutamento di destinazione d'uso)*

1. Gli strumenti di pianificazione urbanistica individuano nei diversi ambiti del territorio comunale le destinazioni d'uso compatibili degli immobili.
2. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere conforme alle previsioni urbanistiche comunali e non connesso a interventi di trasformazione dell'immobile è soggetto a SCIA. Per mutamento d'uso senza opere, si intende la modifica dell'uso in atto nell'immobile.
3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
4. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, come definito all'art. 27, comma 1, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto. E' fatta salva la possibilità di monetizzare le aree per dotazioni territoriali nei casi previsti dall'art. A-26 della L.R. n. 20 del 2000.
5. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.
6. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.



*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

7. Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale è esente dal pagamento del contributo di costruzione.

### **TITOLO III**

#### **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

##### **Art. 26**

*(Contributo di costruzione)*

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'art. 29, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la SCIA è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con SCIA.
3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso ovvero all'atto della presentazione della SCIA. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato.
4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.
5. Una quota parte del contributo di costruzione può essere utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste nella presente legge.

##### **Art. 27**

*(Oneri di urbanizzazione)*

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:
  - a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
  - b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
  - c) un aumento delle unità immobiliari.
2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con riferimento agli accordi territoriali di cui all'art. 15 della L.R. n. 20 del 2000, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.
3. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, l'Assemblea Legislativa



*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

provvede a definire ed aggiornare almeno ogni cinque anni le tabelle parametriche. Le tabelle sono articolate tenendo conto della possibilità per i piani territoriali di coordinamento provinciali di individuare diversi ambiti sub-provinciali, ai sensi degli artt. 13 e A-4 della L.R. n. 20 del 2000, ed in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei Comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche e socio-economiche dei Comuni;
- c) ai diversi ambiti e zone previsti negli strumenti urbanistici;
- d) alle quote di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi fissate dall'art. A-24 della L.R. n. 20 del 2000 ovvero stabilite dai piani territoriali di coordinamento provinciali.

4. Fino alla ridefinizione delle tabelle parametriche ai sensi del comma 3 continuano a trovare applicazione le deliberazioni del Consiglio regionale 4 marzo 1998, n. 849 e n. 850.

**Art. 28**

*(Costo di costruzione)*

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato almeno ogni cinque anni dal Consiglio regionale con riferimento ai costi parametrici per l'edilizia agevolata. Il contributo afferente al titolo abilitativo comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata con l'atto dell'Assemblea Legislativa in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione.

2. Con lo stesso provvedimento l'Assemblea Legislativa identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del costo di costruzione, in misura non superiore al 50 per cento.

3. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, il costo di costruzione è adeguato annualmente dai Comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica.

4. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del comma 1.

**Art. 29**

*(Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione)*

1. Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi di cui all'art. 5;
- b) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, ancorché in quiescenza;
- c) per gli interventi di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'art. 10;

*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

- d) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- e) per la realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122 e all'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, limitatamente alla misura minima ivi stabilita;
- f) per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento di edifici unifamiliari;
- g) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- h) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- i) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.

2. L'Assemblea legislativa, nell'ambito dei provvedimenti di cui agli artt. 27 e 28, può prevedere l'applicazione di riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato nonché per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto ecologico, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue, in particolare per quelle collocate in aree ecologicamente attrezzate.

3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la SCIA si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'art. 30.

4. Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.

5. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

### **Art. 30**

*(Convenzione-tipo)*

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, la Giunta regionale approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri e i parametri ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo, in ordine in particolare:

- a) all'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della



*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

- costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) alla durata di validità della convenzione, non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.
2. L'Assemblea legislativa stabilisce criteri e parametri per la determinazione del valore delle aree destinate ad interventi di edilizia abitativa convenzionata, allo scopo di calmierare il costo delle medesime aree.
3. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del comma 1 sono aggiornati in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione individuati dopo la stipula delle convenzioni medesime.
4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

### **Art. 31**

*(Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza)*

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza delle opere è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base ai parametri definiti dall'Assemblea Legislativa ai sensi dell'art. 27, comma 3, ed in relazione ai tipi di attività produttiva.
2. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10 per cento del costo di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio comunale.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'art. 29, comma 1, lettera b), sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

### **Art. 32**

*(Requisiti delle opere edilizie)*

1. Fuori dai casi previsti dal comma 2, il rilascio del permesso di costruire e la presentazione della SCIA sono subordinati alla conformità del progetto ai requisiti tecnici definiti dalla normativa vigente.
2. Per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, individuati con atto della Giunta regionale, il titolo abilitativo è



*Bozza della norma “Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia”  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

subordinato, oltre che al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro, all'osservanza delle prescrizioni derivanti dall'esame di cui all'art. 19, comma primo, lettera h) bis, della L.R. 4 maggio 1982, n. 19 nonché al rispetto delle prescrizioni dettate nell'ambito delle eventuali procedure in materia di valutazione di impatto ambientale ovvero di autorizzazione integrata ambientale.

**Art. 33** (ex art. 47 della LR 31/02)

*(Monitoraggio)*

1. La Regione opera il monitoraggio dell'attuazione della presente legge nonché l'analisi e la valutazione degli effetti che la stessa comporta sul territorio e sulla qualità dell'attività edilizia, **mediante incontri semestrali con i rappresentanti delle Associazioni dei Professionisti, degli Ordini Professionali, dei Costruttori ed eventualmente delle altre Associazioni di categoria interessate dal processo edilizio.**

2. I Comuni sono tenuti a fornire alla Regione gli elementi conoscitivi necessari per svolgere l'attività prevista dal comma 1. A tale scopo la Giunta regionale definisce, previa intesa con gli enti locali, nell'ambito della Conferenza Regione- Autonomie locali ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 3 del 1999, i dati e le informazioni che debbono essere raccolti e resi disponibili da parte degli enti locali nonché i tempi e le modalità di trasmissione degli stessi.

3. A partire dal primo anno successivo a quello di entrata in vigore della presente legge la Giunta regionale presenta al Consiglio una relazione sugli esiti dell'attività di cui al comma 1. La Commissione consiliare competente può in ogni tempo chiedere informazioni alla Giunta regionale circa l'attuazione della presente legge.

Si propone di mantenere in essere l'art. 47 della LR 31/02, o almeno il suo spirito. Tutta la legislazione in materia edilizia emanata negli ultimi anni assegna ai professionisti un livello di responsabilità e di coinvolgimento nell'iter autorizzativo e costruttivo, la portata delle quali è ancora in fase di comprensione e verifica.

Anche la L.R. 31/2002 coinvolge il professionista assegnandogli compiti e responsabilità sempre maggiori.

Riteniamo che la applicazione “sul campo” di normative così complesse, esigenti e che interessano ormai qualunque aspetto della produzione edilizia debba necessariamente essere testata e verificata in continuazione, non solo nei suoi effetti amministrativi (iter procedurali, tempistiche delle autorizzazioni, aspetti giuridici e penali), ma anche e soprattutto nei suoi aspetti applicativi e nelle sue implicazioni sulla vita dei cittadini.

Riteniamo pertanto indispensabile che il monitoraggio debba necessariamente interessare anche le soprattutto e categorie cui è demandata la applicazione della legge nel “reale”.

#### TITOLO IV

#### MODIFICHE ALLA L.R. 21 OTTOBRE 2004, N. 23

#### Art. 33

*(Modifiche all'art. 2 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23)*

1. All'art. 2 della L.R. 23 del 2004 sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al comma 1, le parole “di cui agli articoli 11 e 17 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 (Disciplina generale dell'edilizia)” sono sostituite dalle seguenti “svolti per la formazione e il controllo dei titoli abilitativi e per la certificazione della conformità edilizia e agibilità”;
- b) il comma 2 è soppresso;
- c) al comma 7, le parole “prevista dall'articolo 27, comma 5, della legge regionale n. 31 del 2002”



*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

sono sostituite dalle seguenti: "prevista dall'articolo 38, comma 5, della legge regionale in materia edilizia".

**Art. 34**

*(Modifiche all'art. 4 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23)*

1. All'art. 4 della L.R. n. 23 del 2004 sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al comma 1, le parole "dagli articoli 11 e 17 della legge regionale n. 31 del 2002" sono sostituite dalle seguenti: "per la formazione e il controllo dei titoli abilitativi";
- b) al comma 1, il periodo "L'accertamento in corso d'opera delle variazioni minori, di cui all'articolo 19 della legge regionale n. 31 del 2002, non dà luogo alla sospensione dei lavori." è sostituito dal seguente: "L'accertamento di varianti in corso d'opera non dà luogo alla sospensione dei lavori, qualora risultino conformi alla disciplina dell'attività edilizia e qualora siano state adempiute le procedure abilitative prescritte dalle norme di settore."

**Art. 34-bis**

*(Modifiche all'art. 8 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23)*

1. All'art. 8 della L.R. n. 23 del 2004 sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) il comma 1, viene modificato come segue: "Il titolare del titolo abilitativo, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nella presente legge, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori (**limitatamente alla durata dei lavori**), alle prescrizioni e alle modalità esecutive stabilite dal titolo abilitativo. Essi sono, altresì, tenuti solidalmente al pagamento delle sanzioni pecuniarie e alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso o che l'abuso sia stato realizzato dopo la consegna dell'immobile."

*E' frequente il caso in cui siano eseguite opere difformi dal titolo edilizio successivamente alla fine dei lavori. In questi casi, ovviamente, il progettista/direttore dei lavori non può essere ritenuto responsabile delle opere eseguite al di fuori del suo potere di controllo*

- b) il comma 3 viene modificato come segue: "Nel caso in cui il titolo abilitativo contenga dichiarazioni non veritiere del progettista necessarie ai fini del conseguimento del titolo stesso, l'amministrazione comunale ne dà notizia all'Autorità giudiziaria, **al progettista (sempre e in ogni caso)**, nonché al competente Ordine professionale, ai fini dell'irrogazione delle sanzioni disciplinari."

*L'ampio e costante ricorso al procedimento del decreto penale di condanna espone i professionisti tecnici a condanne penali senza essere nemmeno a conoscenza che a loro carico è stato attivato un procedimento. Riteniamo indispensabile che il professionista sia almeno al corrente che a suo carico è stato attivato un procedimento amministrativo e/o penale*





*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

### **Art. 35**

*(Modifiche all'art. 12 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23)*

1. All'art. 12 della L.R. n. 23 del 2004 sono apportate le seguenti modificazioni:

a) dopo il comma 4 è aggiunto il seguente comma:

“4-bis. Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 3, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa.”;

b) il comma 6 è soppresso.

### **Art. 36**

*(Modifiche all'art. 13 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23)*

1. All'art. 13 comma 2 della L.R. n. 23 del 2004, le parole “determinate ai sensi dell'articolo 23 della legge regionale n. 31 del 2002,” sono sostituite dalle seguenti: “determinate ai sensi dell'articolo 14-bis della presente legge regionale,”.

### **Art. 37**

*(Modifiche all'art. 14 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 2)*

1. All'art. 14 della L.R. n. 23 del 2004 sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, le parole “, di cui alla lettera f) dell'allegato alla legge regionale n. 31 del 2002,” sono soppresse;

b) al comma 2, il seguente periodo è soppresso: “In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori.”;

c) al comma 4, le parole “di cui all'articolo 27 della legge regionale n. 31 del 2002” sono soppresse.

### **Art. 38**

*(Introduzione dell'art. 14-bis nella legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23)*

1. Dopo l'art. 14 della L.R. n. 23 del 2004 è inserito il seguente articolo:

“Art. 14-bis  
(Variazioni essenziali)



*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

1. Sono variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo:

- a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico nei casi di cui al comma 1 dell'art. 39 della legge regionale in materia edilizia;
- b) gli scostamenti di entità superiore al 10 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
- c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
- d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
- e) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo che comporti violazione delle norme tecniche per le prescrizioni in materia di edilizia antisismica;
- f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, **(qualora alteri il paesaggio circostante, o l'aspetto esteriore degli edifici esistenti prima dell'intervento)**; ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica. Non costituiscono variazione essenziale i lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42 del 2004, **o nel caso che le opere rientrino fra quelle di cui all'art. 149 del D.Lgs. n. 42 del 2004. Inoltre su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica non sono considerate variazioni essenziali le difformità rispetto al titolo abilitativo qualora ricorra almeno una delle seguenti condizioni:**
  - riguardino edifici o parti di essi di nuova realizzazione;
  - nell'ambito di un titolo variante in corso d'opera di uno precedente, riguardino la mancata esecuzione di opere previste nel abilitativo precedente
  - siano ragionevolmente correlate alla normale conduzione di un cantiere edilizio, e siano reversibili prima della fine dei lavori (ad esempio baracche, basamenti per gru o centrali di betonaggio, recinzioni, ecc.)

La definizione di varianti minori o essenziali è fonte di numerosi fraintendimenti, incomprensioni ed inutili attivazioni di procedimenti giudiziari la cui rilevanza (economica e temporale, per il cittadino e per l'amministrazione), in molti casi è del tutto sproporzionata rispetto alla gravità dei fatti.

Come è noto mentre le prime possono essere eseguite anche durante il cantiere senza titolo abilitativo (che dovrà comunque essere reperito prima della fine dei lavori), le seconde necessitano del reperimento di nuovo titolo abilitativo PRIMA della loro esecuzione.

La difficoltà nasce dal fatto che la variante è per definizione una modifica al progetto che viene decisa a lavori iniziati, per cause non sempre controllabili (imprevisti verificatisi durante i lavori, sopravvenuta conoscenza di molti aspetti costruttivi, tecnologici, strutturali che è possibile avere solo a lavori iniziati, modifica delle "condizioni al contorno" dipendenti da cause non controllabili (presenza di una falda, caratteristiche del terreno diverse da quelle ipotizzate in fase di indagini ecc.).



*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

Il reperimento di un nuovo titolo abilitativo richiede ovviamente, come minimo, 30 giorni per potere dar corso ai lavori un tempo minimo ma già incompatibile con una normale tempistica di cantiere, e che porterebbe quindi necessariamente alla sospensione dei lavori.

E questo per ogni variante che nel caso potrebbe rivelarsi necessaria.

Va da sé che è certamente un problema che non può essere a carico della amministrazione, ma che riteniamo l'amministrazione non possa ignorare, se non altro per limitare i numerosi procedimenti giudiziari che questa situazione ha innescato, su aspetti del tutto irrilevanti in riferimento alle *effettive* tutele che si intende salvaguardare.

La definizione di variante essenziale è certamente comprensibile e condivisibile per tutto quanto elencato ai punti a), b), c), d) ed e), mentre riguardo al punto f) appare eccessivamente semplicistica e apodittica, con un contenuto eccessivamente rigido, che non tiene conto delle ragionevoli e imprescindibili necessità del cantiere e della pratica esecutiva degli interventi.

Lo spirito della norma appare evidentemente, quindi, quello di scongiurare la realizzazione di opere in contesti particolarmente delicati, senza il necessario grado di controllo preventivo da parte dell'amministrazione.

Tale necessità appare certamente comprensibile, ma la realtà applicativa della legge ha posto in evidenza come l'articolato delle definizioni sia in molti casi eccessivamente semplicistico, e possa essere interpretato in molti casi in maniera aprioristica e fuorviante rispetto a quello che sembra logicamente essere lo *spirito* della norma

Ci riferisce in particolare a quei contesti (la maggior parte) in cui le difformità rispetto al titolo abilitativo riguardino aspetti del tutto irrilevanti rispetto al senso della tutela cui sono sottoposti gli immobili o i siti, e ulteriormente complicato dal fatto che nel cantiere edile, soprattutto se riferito ad interventi su immobili esistenti, è sostanzialmente impossibile prevedere con assoluta precisione ogni aspetto progettuale, procedurale ed esecutivo necessario alla conclusione del lavoro.

Pur con tutte le cautele del caso, si ritiene che la legge non possa e non debba ignorare del tutto le effettive difficoltà operative (temporali, tecnologiche, procedurali) riferite alla realizzazione delle opere edilizie, maggiormente nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, dove il grado di indeterminazione insito nella realizzazione dei lavori può essere ridotto solo mediante la conoscenza diretta dell'oggetto edilizio.

Per fare un esempio si possono citare alcune situazioni "tipo" verificabili normalmente durante i lavori, è molto frequente che durante i lavori di ristrutturazione di un edificio classificato come meritevole di tutela dal RUE (quindi un edificio "sottoposto a particolari prescrizioni...dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica") le demolizioni effettuate in forza del titolo abilitativo reperito mettano in luce una situazione strutturale che potrebbe consigliare alcune modifiche al progetto: una distribuzione interna leggermente diversa, alcune modifiche necessarie a ridurre le opere di demolizione, lo spostamento di alcune canne fumarie ecc.

La proposta di modifica dell'articolo propone una maggior modulazione del discrimine fra variazioni essenziali e non essenziali, considerando tali solo quelle che effettivamente hanno incidenza sugli aspetti che si intende salvaguardare: gli aspetti ritenuti meritevoli di tutela degli edifici e del paesaggio.

La proposta di implementazione dell'articolo 21 è riferita essenzialmente a tre condizioni particolari che possono senza dubbio essere ritenute effettivamente e logicamente correlate a varianti minori in corso d'opera anche in condizioni riferite al punto f), e cioè:

- a) **interventi che NON modificano il paesaggio** (con riferimento agli interventi in contesti in cui il vincolo di tutela sia sul paesaggio);

E' il caso di interventi INTERNI ad immobili situati in zona di tutela paesaggistica. La lettura rigida della norma porterebbe a pensare che è essenziale "ogni intervento difforme rispetto all'atto abilitativo"; ma deve essere ragionevolmente considerato che apportare modifiche INTERNE ad un edificio in zona di tutela paesaggistica NON porti alcuna modifica al paesaggio, quindi sia da ritenersi ammissibile in quanto coerente con lo spirito autentico del vincolo di tutela

*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

**b) interventi che NON modificano significativamente i caratteri tipologici, tecnologici, formali ecc. degli edifici sottoposti a particolari prescrizioni dagli strumenti urbanistici;**

Anche nel caso di immobili sottoposti a particolari prescrizioni dagli strumenti urbanistici, molto spesso le variazioni "di cantiere" riguardano la semplice precisazione della posizione di muri divisorii di nuova realizzazione, o la diversa posizione di canne fumarie, o altre variazioni minori irrilevanti ai fini della tutela. E' evidentemente difficile individuare un limite preciso fra ciò che è ammesso e ciò che non lo è, per la evidente impossibilità di raccogliere in una unica regola l'infinita varietà delle situazioni riscontrabili nella realtà. Tuttavia, volendo conservare questa impostazione vincolistica, si ritiene che un rozzo ma comprensibile discrimine possa essere quello di considerare come essenziali le modifiche apportate alla parte di edificio esistente prima dell'inizio dei lavori. Il caso può essere estremizzato ad esempio nel caso di ripristino tipologico, laddove un intervento formalmente di ristrutturazione riguarda però a tutti gli effetti un edificio nuovo, ricostruito sulla base di documentazione reperibile o addirittura "inventato" sulla base di uno studio tipologico, formale, tecnologico ecc., ma in cui le eventuali variazioni riguardano solo elementi di nuova costruzione.

**c) interventi che siano reversibili, senza incidenza sulla situazione preesistente, e che siano logicamente correlati alla normale conduzione del cantiere**

Una ulteriore condizione che rende le variazioni logicamente "minori" è quella della reversibilità. Si ribadisce che se lo spirito della norma è teso a salvaguardare la tutela degli aspetti ritenuti effettivamente di essa meritevoli, la norma debba tenere conto delle effettive e ragionevoli necessità del cantiere e della pratica esecutiva (anche in presenza di tutte le necessarie cautele nel caso di contesti particolari).

Riteniamo che se lo spirito è quello di subordinare le varianti essenziali ad un nuovo titolo abilitativo, ciò sia logicamente determinato dalla volontà del legislatore di impedire modifiche al progetto che potrebbero portare ad una irreversibile modifica dei beni tutelati (paesaggio o edifici).

Una logica discriminante per dividere le varianti minori (che possono essere realizzate quindi anche prima di avere reperito nuovo titolo abilitativo) da quelle essenziali (che hanno bisogno invece di titolo abilitativo prima della loro realizzazione), è quella della reversibilità.

E' stato segnalato un caso di sospensione del cantiere e segnalazione del direttore dei lavori alla autorità giudiziaria in quanto il tecnico eccettatore ha considerato variante essenziale lo scavo eseguito per posizionare il dado di fondazione della gru necessaria ai lavori, o il posizionamento di una baracca di cantiere (che ovviamente non era riportata nell'atto abilitativo).

Sono casi limite, che tuttavia sono reali, e potenzialmente ripetibili se la legge viene interpretata in maniera acritica e letterale.

Si ritiene che le modifiche proposte all'art. 23 possano portare ad una maggior definizione e certezza rispetto alla applicazione della norma, evitando inutili procedimenti disciplinari su aspetti del tutto irrilevanti, puntando l'attenzione e conservando la necessaria rigidità vincolistica agli aspetti del processo edilizio che effettivamente la norma vuole tutelare, almeno per come appare logicamente impostata.

L'articolato deve ovviamente essere coordinato con quello della L.R.

Sugli immobili vincolati ai sensi dell'art. 21 del D.lgs 42/2004 (ex L. 1089/39) non è possibile precisare la modulazione degli interventi, data la formulazione "infinitamente rigida" dell'art. suddetto, e comunque non è questo il contesto in cui disquisirne.



*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

2. Per assicurare l'uniforme applicazione del presente articolo in tutto il territorio regionale, i Comuni, al fine dell'accertamento delle variazioni, utilizzano unicamente le nozioni, concernenti gli indici e parametri edilizi e urbanistici, stabilite dalla Regione ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 20 del 2000.”.

**Art. 39**

*(Modifiche all'art. 15 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23)*

1. All'art. 15 della L.R. n. 23 del 2004 sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al comma 2, il seguente periodo è soppresso: “In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori.”;
- b) al comma 3, le parole “di cui all'articolo 27 della legge regionale n. 31 del 2002” sono soppresse.

**Art. 40**

*(Sostituzione dell'art. 16 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23)*

1. L'art. 16 della L.R. n. 23 del 2004 è sostituito dal seguente:

**“Art. 16**

*(Interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA)*

1. Gli interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività attinenti ad opere di manutenzione straordinaria non comprese nell'attività edilizia libera, ad opere di restauro e risanamento conservativo, ad opere pertinenziali, all'installazione o alla revisione di impianti tecnologici, alla realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, alla demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi, al recupero e al risanamento delle aree libere urbane e agli interventi di rinaturalizzazione, nonché al mutamento di destinazione d'uso senza opere, comportano la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'art. 21, comma 2, e comunque non inferiore a 1.000 euro.”.

**Art. 41**

*(Introduzione dell'art. 16-bis nella legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23)*

1. Dopo l'art. 16 della L.R. n. 23 del 2004 è inserito il seguente articolo:

**“Art. 16-bis**

*(Sanzioni per interventi di attività edilizia libera)*

1. Nei casi di attività edilizia libera, la mancata comunicazione di inizio lavori e la mancata trasmissione della relazione tecnica comportano l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a 258



*Bozza della norma “Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia”  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

2. La stessa sanzione si applica in caso di:

- a) mancata indicazione della data di rimozione delle opere dirette a soddisfare esigenze contingenti;
- b) difformità delle opere realizzate, rispetto alla comunicazione, qualora sia accertata la loro conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

3. Qualora gli interventi attinenti all'attività edilizia libera siano eseguiti in difformità dalla disciplina dell'attività edilizia, lo Sportello unico applica la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'art. 21, comma 2, e comunque non inferiore a 1.000 euro. Rimane ferma l'applicazione delle ulteriori sanzioni eventualmente previste in caso di violazione della disciplina di settore.”.

**Art. 42**

*(Modifiche all'art. 17 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23)*

1. All'art. 17 della L.R. n. 23 del 2004 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) ai commi 1, 2 e 4-bis le parole “denuncia di inizio attività” sono sostituite dall'espressione “SCIA”;
- b) al comma 3, le parole “la denuncia in sanatoria” sono sostituite dalle seguenti: “la SCIA in sanatoria”;
- c) al comma 3, lettera a), le parole “, a norma dell'art. 30 della legge regionale n. 31 del 2002,” sono soppresse.

**Art. 43**

*(Modifiche all'art. 18 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23)*

1. All'art. 18 della L.R. n. 23 del 2004 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) nella rubrica e nei commi 1 e 2 le parole “denuncia di inizio attività” sono sostituite dall'espressione “SCIA”;
- b) al comma 1, alla fine del primo periodo, sono aggiunte le seguenti parole “, ad eccezione degli interventi eseguiti con SCIA alternativa al permesso di costruire”.

**Art. 44**

*(Modifiche all'art. 21 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23)*

1. All'art. 21 della L.R. n. 23 del 2004, il comma 2 è sostituito dai seguenti commi:



*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

“2. Ai fini del calcolo delle sanzioni pecuniarie connesse al valore venale di opere o di loro parti illecitamente eseguite, il Comune utilizza le quotazioni dell’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del territorio, applicando la cifra espressa nel valore massimo.

2-bis. Le Commissioni provinciali per la determinazione del valore agricolo medio provvedono a determinare il valore delle opere o delle loro parti abusivamente realizzate, nei casi in cui non sono disponibili i parametri di valutazione di cui al comma 2.”.

## **TITOLO V**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI IN MATERIA EDILIZIA**

#### **Art. 45**

*(Validità dei titoli edilizi)*

1. Al fine di sostenere e promuovere l’attività edilizia nell’attuale fase di crisi economica, i termini di validità dei titoli edilizi in essere alla data di entrata in vigore della presente legge sono prorogati secondo i termini di cui ai commi seguenti.
2. La data di inizio dei lavori dei permessi di costruire rilasciati entro il primo gennaio 2012 o già prorogati entro la stessa data è posticipata al 31 dicembre 2013. La data di fine dei lavori dei permessi di costruire i cui lavori sono in corso alla data di entrata in vigore della presente legge è posticipata di un anno.
3. La proroga dei termini di cui al comma 2 si applica anche alle denunce di inizio attività e alle SCIA presentate alla data di entrata in vigore della presente legge.
4. La proroga di cui al presente articolo non si applica nel caso di entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche ai sensi dell’art. 16, comma 6.

#### **Art. 46**

*(Procedimenti in corso)*

1. I procedimenti relativi all’attività edilizia, in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, sono conclusi ed i relativi provvedimenti acquistano efficacia secondo le disposizioni delle leggi regionali previgenti, fatta salva la facoltà per gli interessati di riavviare il procedimento nell’osservanza della presente legge. Si intendono in corso i procedimenti per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge:
  - a) sia stata presentata la domanda per il rilascio del permesso di costruire;
  - b) sia stata presentata al Comune la DIA o la SCIA;
  - c) sia stata presentata la domanda per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.
2. Le sanzioni previste dalla presente legge si applicano agli illeciti commessi in data successiva alla sua entrata in vigore.



*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

#### **Art. 47**

*(Adeguamento del regolamento edilizio comunale)*

1. Fino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione alle disposizioni della L.R. n. 20 del 2000, i Comuni possono apportare modifiche al regolamento edilizio, al fine di adeguarlo alla legislazione nazionale e regionale vigente.
2. Le modifiche di cui al comma 1 sono approvate dal Comune secondo le modalità previste per i regolamenti comunali.

#### **Art. 48**

*(Abrogazioni)*

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogati i Titoli I, II, III, IV, V, VI, VII della L.R. n. 31 del 2002 e gli artt. 38, 39, 40, 43, commi 4 e 5, 46, commi 4, 5 e 6, 47, e 48 della stessa legge regionale.

#### **Art. 49**

*(Disapplicazione di norme statali)*

1. A seguito dell'entrata in vigore della presente legge non trova diretta applicazione nel territorio regionale la disciplina di dettaglio prevista dalle disposizioni legislative e regolamentari statali della Parte I, Titoli I, II e III, del D.P.R. n. 380 del 2001.

### **PARTE II**

#### **SEMPLIFICAZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

#### **Art. 50**

*(Introduzione dell'art. 18-bis della L.R. n. 20 del 2000)*

1. Nella L.R. 24 marzo 2000, n. 20, dopo l'articolo 18 e la rubrica "Capo IV Semplificazione del sistema della pianificazione", è inserito il seguente articolo:

“ Art. 18-bis

*(Semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica)*

1. Al fine di ridurre la complessità degli apparati normativi dei piani e l'eccessiva diversificazione delle disposizioni operanti in campo urbanistico ed edilizio, le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, della Regione, delle Province, della Città metropolitana di Bologna e dei Comuni attengono unicamente alle funzioni di governo del territorio attribuite al loro





*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

livello di pianificazione e non contengono la riproduzione, totale o parziale, delle normative vigenti, stabilite:

- a) dalle leggi statali e regionali,
- b) dai regolamenti,
- c) dagli atti di indirizzo e di coordinamento tecnico,
- d) dalle norme tecniche,
- e) dalle prescrizioni, indirizzi e direttive stabilite dalla pianificazione sovraordinata,
- f) da ogni altro atto normativo di settore, comunque denominato, avente incidenza sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.

2. Nell'osservanza del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata di cui al comma 1, il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) nonché le norme tecniche di attuazione e la Valsac dei piani territoriali e urbanistici, coordinano le previsioni di propria competenza alle disposizioni degli atti normativi elencati dal medesimo comma 1 attraverso richiami espressi alle prescrizioni delle stesse che trovano diretta applicazione.

3. Allo scopo di consentire una agevole consultazione da parte dei cittadini delle normative vigenti che trovano diretta applicazione in tutto il territorio regionale, la Regione, le Province, la Città metropolitana di Bologna e i Comuni mettono a disposizione dei cittadini attraverso i propri siti web il testo vigente degli atti di cui al comma 1.

4. La Regione individua entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente disposizione, e aggiorna periodicamente, le disposizioni che trovano uniforme e diretta applicazione su tutto il territorio regionale, attraverso appositi atti di indirizzo e coordinamento, approvati ai sensi dell'art. 16. Le Province, la Città metropolitana di Bologna e i Comuni adeguano i propri strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica a quanto previsto dai commi 1 e 2 secondo le indicazioni degli atti di indirizzo regionali, entro 90 giorni dall'entrata in vigore degli stessi. Trascorso tale termine, le normative di cui al comma 1 trovano diretta applicazione, prevalendo sulle previsioni con esse incompatibili.

## **Art. 51**

*(Modifiche all'art. 19 della L.R. n. 20 del 2000)*

1. All'art. 19 della L.R. n. 20 del 2000 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) la rubrica dell'articolo è sostituita dalla seguente: "Carta unica del territorio e tavola dei vincoli";
- b) dopo il comma 3 sono inseriti i seguenti:

"3-bis. Allo scopo di assicurare la certezza della disciplina urbanistica e territoriale vigente e dei vincoli che gravano sul territorio e, conseguentemente, semplificare la presentazione e il controllo dei titoli edilizi e ogni altra attività di verifica della conformità degli interventi di trasformazione progettati, il PSC e le relative varianti devono prevedere, a pena di illegittimità del piano, un apposito elaborato grafico, denominato "Tavola dei vincoli", nel quale sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio interessato dal Piano in corso di predisposizione e approvazione, derivanti da leggi, piani

Bozza della norma “Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia”  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012

sovraordinati, generali o settoriali, ovvero da atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. Tale elaborato cartografico è corredato da una scheda sintetica denominata “ Scheda dei vincoli” che riporta l’atto da cui deriva ciascun vincolo o prescrizione, e il suo contenuto. Fino all’aggiornamento del PSC, tali elaborati progettuali sono predisposti, per l’ambito territoriale di riferimento, dal POC, dal RUE, dal PUA e dalle relative varianti. La Regione con apposito atto di indirizzo emanato ai sensi dell’art. 16, stabilisce gli standard tecnici e le modalità di rappresentazione e descrizioni dei vincoli e prescrizioni, allo scopo di assicurare l’uniforme applicazione del presente comma in tutto il territorio regionale e di agevolare e rendere più celere l’interpretazione e l’interpolazione dei dati e informazioni contenuti nella tavola e nella scheda dei vincoli.

**Comment [p26]:** Indicare le basi planimetriche probanti e le modalità di restituzione dello stato dei luoghi per assicurarne l’attendibilità (un catasto in contraddittorio con le proprietà)

3-ter. Il parere di legittimità e regolarità amministrativa dell’atto di approvazione di ciascun piano urbanistico attesta che lo stesso è conforme a quanto stabilito dal comma 3-bis.

3-quater. Nella Valsat di ciascun piano urbanistico è contenuto un apposito capitolo, denominato “Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni”, nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull’ambito territoriale interessato.

3-quinquies. Al fine di favorire l’osservanza di quanto disposto dai commi 3-bis e 3-ter la Regione, in collaborazione con le amministrazioni statali competenti e d’intesa con le Province, prevede con apposita delibera ricognitiva ad individuare e aggiornare periodicamente la raccolta dei vincoli di natura ambientale, paesaggistica e storico testimoniale che gravano sul territorio regionale e alla raccolta e messa a disposizione dei dati conoscitivi e valutativi del territorio interessato da ciascun vincolo.”

## Art. 52

*(Attuazione dei principi sulla riqualificazione incentivata delle aree urbane)*

1. I principi definiti dall’art. 5, comma 9, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, come convertito e modificato con legge 12 luglio 2011, n. 106, sulla riqualificazione incentivata delle aree urbane, si intendono recepiti e regolati nell’ordinamento regionale dell’Emilia-Romagna attraverso le seguenti disposizioni della legge regionale 6 luglio 2009, n. 6 (Governo e riqualificazione solidale del territorio):

- a) l’art. 16, il quale introduce nella L.R. n. 20 del 2000 l’art. 7-ter (Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente);
- b) l’art. 48, il quale introduce nell’Allegato della L.R. n. 20 del 2000 l’art. A-14-bis (Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive);
- c) gli articoli da 1 a 9, 31 e 47, i quali riformano la disciplina regionale degli interventi di riqualificazione urbana.

2. Nella elaborazione e nella variazione degli strumenti di pianificazione urbanistica, i Comuni assicurano l’applicazione degli incentivi volumetrici e delle altre forme di premialità, per la qualificazione del patrimonio edilizio esistente, previsti dall’art. 7-ter della L.R. n. 20 del 2000.

**Comment [p27]:** Argomento assai importante e delicato: linee guida?)

## Art. 53



*Bozza della norma “Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia”  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

*(Semplificazione della pubblicazione degli avvisi relativi ai procedimenti  
in materia di governo del territorio)*

1. Gli obblighi di pubblicazione di avvisi sulla stampa quotidiana, previsti dalle norme regionali sui procedimenti di pianificazione urbanistica e territoriale, sui procedimenti espropriativi e sui procedimenti di localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, si intendono assolti con la pubblicazione degli avvisi nei siti informatici delle amministrazioni e degli enti pubblici obbligati.
2. Resta ferma la possibilità di effettuare in via integrativa la pubblicità sui quotidiani, a scopo di maggiore diffusione informativa.

## Allegato (art. 7, comma 1)

### Definizione degli interventi edilizi

**ATTENZIONE!!** L'allegato è importantissimo perchè determina molti dei procedimenti che ne seguono. Probabilmente la cosa migliore è applicare quelli del RUE di Bologna, effettivamente molto semplificati, nella versione delle osservazioni dell'ordine. Riteniamo che in sede regionale questo allegato meriti almeno una riflessione generale dedicata E CHE QUINDI SIA POSSIBILE DISCUTERE ULTERIORMENTE SU QUESTO TEMA.

Ai fini della presente legge, si intendono per:

- a) "**Interventi di manutenzione ordinaria**", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "**Interventi di manutenzione straordinaria**", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non comportino aumento dei volumi e delle superfici esistenti, ~~alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari~~ e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) "**Restauro scientifico**", gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- c.2) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali;

Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012

- d) "**Interventi di restauro e risanamento conservativo**", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- e) "**Ripristino tipologico**", gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

- e.1) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- e.2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- e.3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura;

- f) "**Interventi di ristrutturazione edilizia**", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici. *Gli strumenti urbanistici stabiliscono i casi in cui, per ragioni igienico sanitarie, ambientali, di sicurezza o di rispetto degli allineamenti, la ricostruzione dell'immobile demolito possa realizzarsi con modifiche rispetto all'originale area di sedime, ferma restando l'identità del volume, della sagoma e del lotto di appartenenza dell'edificio preesistente;*

- g) "**Interventi di nuova costruzione**", gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- g.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto g.6);
- g.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

**Comment [p28]:** Parlerei di altezza meno vincolante della sagoma che offre la possibilità di recuperare un edificio esistente non necessariamente pregiato consentendone uno nuovo studio compositivo quindi un fabbricato che può avere un linguaggio architettonico differente.

**Comment [p29]:** Gli interventi di demolizione e nuova costruzione siccome potrebbero riguardare immobili di cui si prevede la demolizione con ricostruzione dovrebbero specificare che il nuovo fabbricato per Volumetria **non superi** quella computabile per il manufatto di cui si prevede la demolizione; discorso diverso per la Superficie Utile: salvaguardando la capacità edificatoria ammessa nella zona di cui fa parte può consentirne aumenti purché contenuti nella volumetria esistente.

**Comment [p30]:** 1Le trasformazioni ammesse attraverso gli interventi di ristrutturazione edilizia potrebbero identificarsi, in via esemplificativa,:

a. nei mutamenti d'uso;

b. negli incrementi del numero delle unità immobiliari;

nella modifica del sedime contenuta entro i limiti definiti dal 50% del sedime originario.



*Bozza della norma "Semplificazione della disciplina urbanistica ed edilizia"  
proposte di emendamenti – Ottobre 2012*

- g.3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- g.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
- g.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- g.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- g.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo ineditato;
- h) "**Interventi di ristrutturazione urbanistica**", gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- i) "**Demolizione**", gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne;
- l) "**Recupero e risanamento delle aree libere**", gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi;
- m) "**Significativi movimenti di terra**", i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti. Il Regolamento urbanistico ed edilizio definisce le caratteristiche dimensionali, qualitative e quantitative degli interventi al fine di stabilirne la rilevanza.

\* \* \*