

COMMISSIONE EDILIZIA CNG

Con il prezioso contributo di tutti, proviamo a riassumere quanto emerso e proporre alcune altre modifiche da condividere con tutta la Commissione Edilizia CNG:

- scontato far rilevare quanto siano variegata le regolamentazioni in campo urbanistico edilizio delle varie regioni. Questo dovrebbe far riflettere sulla reale e improcrastinabile necessità di una riforma generale del settore.
- la necessità di arrivare a conclusione del percorso del nuovo 380, con l'auspicio, in caso di definizione, che diventi l'operatività di tutte le regioni.
- la necessità di abbandonare la doppia conformità sulle sanatorie. Molti colleghi della Commissione lo hanno rilevato. Vero che è contenuto sul nuovo 380 ma non sarebbe male puntualizzarlo. Alcuni hanno evocato la necessità di eliminare il doppio passaggio per i pareri paesaggistici;
- in merito alle epoche di difformità, sarebbe opportuno porre un termine unico per tutta l'Italia e non assistere a tutta una serie di interpretazioni, a volte anche articolatissime, che fanno sì che la conformità sia diversa da una regione all'altra.
- DURC. Il Presidente Savoncelli ha detto che potrà essere tema di discussione in Assemblea dei Presidenti dedicata, si ritiene opportuno approfondirlo in Commissione;
- riforma del DM del 75, il criterio dell'abitare è cambiato e la legge dovrebbe essere soggiornata e ripensata secondo i criteri attuali.

LEGGE 47/85

All'art. 31 ultimo comma, da modificare eliminando le parole “...della L. 17 Agosto 1942, n. 1150, ~~e dei regolamenti edilizi comunali~~, il rilascio della licenza di costruzione, i soggetti.....” Si propone l'eliminazione “dei regolamenti edilizi comunali”, tale modifica restituisce la legittimità a quella parte di patrimonio edilizio esistente realizzato in conformità dell'ex art. 31 della Legge Urbanistica Fondamentale n. 1150/1942.

All'art. 35 comma 17 aggiungere alla fine *“E' facoltà dell'interessato richiedere al comune la certificazione dell'avvenuta formazione della concessione edilizia tacita per il decorso dei termini di ventiquattro e trentasei mesi; entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della richiesta, il comune, verificata la completezza della documentazione prescritta dal comma 3, rilascia il certificato richiesto”*.

ART. 39 DELLA LEGGE 724/94

Al comma 4 aggiungere alla fine *“E' facoltà dell'interessato richiedere al comune la certificazione dell'avvenuta formazione della concessione edilizia tacita per il decorso dei termini di uno o due anni; entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della richiesta, il comune, verificata la completezza della documentazione prescritta ai punti precedenti, rilascia il certificato richiesto”*.

La certificazione del silenzio – assenso, il cui rilascio trova resistenza nella stragrande maggioranza dei comuni in quanto non prescrittiva per legge, elimina:

- lo stato di “dichiarazione di parte”, restituendo certezza, tra l’altro, nei trasferimenti immobiliari;
- l’inerzia comunale che in alcuni casi ha creato un numero elevato di pratiche in attesa di completamento;
- sblocca possibili interventi di recupero, riqualificazione e adeguamento sismico-energetico di quel patrimonio edilizio in attesa di legittimazione;
- fa emergere i volumi abusivi, oggi fantasma, esclusi dal calcolo degli standard nei nuovi strumenti urbanistici o delle varianti apportate a quelli esistenti (un esempio il P.R.G. di Roma).

Art. 32 DELLA LEGGE N. 326/2003

Al comma 26 lett. a) aggiungere: *“le tipologie 1, 2 e 3 sono suscettibili di sanatoria, nell’ambito dell’intero territorio nazionale, qualora l’imposizione del vincolo sia successiva all’entrata in vigore della presente legge e la volumetria complessiva non superi 120 metri cubi, per gli ampliamenti riferiti alla singola unità immobiliare, metri cubi 300 per le nuove costruzioni”*

In molte regioni, successivamente alla data del 31/03/2004, è stato adottato/approvato il Piano Territoriale Paesaggistico, di cui all’art. 143 del D.lgvo 42/2004, nel quale, ai sensi dello stesso articolo, al comma 1 lett. c, d, e, ha individuato ulteriori beni e paesaggi meritevoli di tutela. Il cittadino, vuoi per propria inerzia o più spesso per inerzia dei comuni, si è trovato nella condizione di veder venir meno il principio costituzionale del “legittimo affidamento”, in quanto ha inoltrato istanza di condono in un momento in cui era ammissibile ma la stessa non è stata completata e/o evasa, ed oggi di fatto è divenuta inammissibile. Le regioni, tra l’altro, in alcuni casi, non hanno proceduto ad individuare quelle aree compromesse o degradate, ai sensi del comma 1 lett. g dello stesso art. 143, quindi non meritevoli di tutela perché di fatto aree urbanizzate e da sottoporre a varianti urbanistiche di recupero, dove sono presenti molti interventi edilizi oggetto delle istanze di condono. La proposta interessa modesti volumi da condonare i quali rappresentano per la maggior parte abusi di necessità.

D.P.R. 380/2001

art. 3, lett. b)

- 1) Al primo periodo le parole *“...e non comportano modifiche delle destinazioni d’uso...”* si sostituiscono con *“...e non comportano mutamenti delle destinazioni d’uso, urbanisticamente rilevanti, tali da incrementare il carico urbanistico generale, che siano conformi a quelle dello strumento urbanistico generale e dei relativi piani attuativi”*
- 2) Alla fine si aggiunge *“Nell’ambito della manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche dei prospetti dei fabbricati con esclusione di quelli ricadenti nei centri storici, nelle zone omogenee A e nelle aree vincolate ai sensi del Dlgo 42/2004”*

lett. d)

Si aggiunge all’ultimo capoverso in : *“Rimane fermo che, con riferimento agli immobili vincolati sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la*

medesima sagoma dell'edificio preesistente, salvo che l'intervento sia migliorativo della qualità architettonica, della qualità del paesaggio e degli insediamenti circostanti".

Art. 6 bis al comma 5, 1° riga le parole *".....comporta la sanzione pecuniaria pari a 1000 euro... "* sostituire con *".....comporta la sanzione pecuniaria di 250 euro... "*.

Si ritiene di apportare la riduzione della sanzione, tenuta in considerazione la modestia degli interventi realizzati.

Alla fine si aggiunge il comma 6: *"La sanzione pecuniaria non si applica per le opere interne eseguite in data anteriore al 17/03/1985; resta l'obbligo di procedere autonomamente ad inoltrare la denuncia di variazione catastale ai sensi della normativa vigente in materia".*

N.B. Il 17/03/1985 è la data di entrata in vigore della legge 47/1985: si ripropone, in parte, l'ex art. 48 della stessa, oggi abrogato dal DPR 380/2001 in quanto da quella data, per le opere interne da realizzare, era obbligatorio procedere ai sensi dell'art. 26, il quale prescriveva che contestualmente all'inizio delle opere, il proprietario ne dava comunicazione al comune, allegando una relazione asseverata a firma di un professionista abilitato. In caso di mancato adempimento era prevista una sanzione pecuniaria. Si procede ai sensi dell'art. 1 legge 869/81 che introduce il "principio di legalità": le sanzioni sono applicabili solo nel caso di inadempienze successive alla entrata in vigore di una norma che le prevede.

Art. 9 – bis, dopo il primo comma aggiungere, il *comma 2: "Per semplificare e velocizzare l'attività propedeutica alla presentazione della documentazione tecnica necessaria alla formazione dei titoli abilitativi del presente testo unico, le amministrazioni provvedono, nel termine perentorio di ventiquattro mesi, dall'entrata in vigore del presente comma, alla dematerializzazione di tutti i fascicoli edilizi contenenti gli atti amministrativi, certificati, nulla osta e elaborati progettuali giacenti presso l'archivio".*

La dematerializzazione, oltre a semplificare l'attività dei dipendenti, dei professionisti, dei cittadini e di tutto il mondo lavorativo che ruota intorno alla storia edilizia di un immobile, consentirà di creare una banca dati - "Carta d'Identità del Fabbricato"- consultabile da remoto. La spesa sostenuta dai comuni, per tale adempimento, avrà la copertura finanziaria derivante dagli introiti dei diritti di ricerca, copia o consultazione telematica, versati dai richiedenti nelle casse comunali. Si potrebbe provare a creare anche un rapporto di sussidiarietà tra la nostra categoria professionale, sia per l'attività di dematerializzazione che per la creazione della banca dati, per la consultazione e gestione del servizio. Il veicolo potrebbe essere GEOWEB, in sinergia con CNG, CASSA e FONDAZIONE, previa convenzione con A.N.C.I..

Art. 23 bis, al fine di eliminare la discrezionalità sulla individuazione dell'equipollenza tra le zone omogenee, come denominate negli strumenti urbanistici e non conformi alle denominazioni riportate nell' art. 2 del D.M. 1444/68, si propone di inserire, dopo il comma 4, il *Comma 5: " I comuni con delibera di consiglio comunale individuano l'equipollenza tra le zone omogenee del vigente strumento urbanistico, se diversamente denominate, con quelle elencate nell'art. 2 del Decreto Interministeriale n. 1444 DEL 2 Aprile 1968".*

Art. 23 ter, unificare la categoria funzionale della destinazione d'uso "direzionali" con quelle "commerciali", considerato che, le percentuali minime degli standard urbanistici prescritte nell'

art. 5, comma 1 p.2, del D.M. 1444/68, sono identiche per entrambe le categorie e il passaggio da una categoria all'altra non comporta un aumento del carico urbanistico:

- a) Residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) Produttiva e direzionale;
- c) Commerciale e direzionale;
- d) Rurale;

Art. 24, agibilità, alla fine del comma 3 aggiungere: *“Per le costruzioni realizzate in data antecedente all'entrata in vigore del Regio Decreto 27 Luglio 1934 n. 1265 non sono richiesti gli adempimenti prescritti nei commi 2, 4 e 6 del presente articolo. Resta confermato l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità contenuto nel successivo articolo 26”.*

Si rende necessaria una elencazione più puntuale finalizzata ad individuare per quali interventi edilizi non corre l'obbligo della richiesta di una nuova agibilità se realizzati su edifici esistenti.

Art. 30,decidere quale proposta di modifica proporre scegliendo tra quelle inviate.

Art. 36 al comma 3 ultima riga, le parole *“..... entro sessanta giorni.....”* sono modificate con *“.....entro novanta giorni.....”*. Si resta in attesa di una modifica più radicale a seguito dell'approvazione del nuovo testo del D.P.R. 380/2001 circa la doppia conformità.

Art. 34 comma 2 ter ultima riga si sostituisce *“.....in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.”* con le parole *“.....in presenza di violazioni di altezza **utile e complessiva**, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano, per la singola unità immobiliare **e per l'intero fabbricato**, il 5 per cento delle misure progettuali.”*

N.B. Si propone la stessa percentuale applicata nelle zone oggetto di sisma, (Art. 1 sexies c. 2 D.L. 55 29/05/2018 convertito con L. 89 del 24/07/2018) anche se limitata agli interventi di cui all'art. 22 c. 1 lett. a. Si propone, in alternativa in caso di “resistenza alla modifica”, di proporre la percentuale di tolleranza **del tre per cento**, come previsto da alcune leggi regionali.

Decreto Ministeriale 5 Luglio 1975,

Alla fine dell'art. 1 aggiungere:

“ E' consentito derogare alle prescrizioni contenute negli articoli da 1 a 7 per tutte le unità abitative e fabbricati esistenti, qualora vengano eseguiti interventi di miglioramento sismico o di efficientamento energetico”;

All'art. 9 alla fine aggiungere:

“Ai fini dell'applicazione del presente decreto non si ha violazione se le misure e dimensioni delle unità immobiliari del fabbricato rientrano nella tolleranza prescritta dall'art. 34 ter del D.P.R. n. 380 2001 del 6 Giugno 2001”;

“Ai fabbricati e le unità immobiliari, già esistenti alla data di entrata in vigore del presente decreto, non si applicano le prescrizioni contenute nello stesso”;

D.Lgvo 42 del 22 Gennaio 2004 :

All' art. 143 eliminare il comma 5 *"~~L'entrata in vigore delle disposizioni di cui al comma 4, lett. a), è subordinata all'approvazione degli strumenti urbanistici adeguati al piano paesaggistico, ai sensi dell'articolo 145, commi 3 e 4~~"*.

La prescrizione di fatto è superflua e rappresenta solo un "sollecito ad adempiere" per i comuni. Conoscendo i tempi lunghi delle amministrazioni comunali a recepire le varianti apportate allo strumento urbanistico dal Piano Paesaggistico, si continuerà con l'inutile doppio parere delle soprintendenze. L'inutilità di tale comma è dimostrato dal fatto che comuni nell'esprimere il doppio parere edilizio-paesaggistico sulle istanze edilizie ricadenti in aree vincolate o interessate dalle previsioni del Piano Paesaggistico, debbono rispettare le prescrizioni delle norme tecniche del Piano Paesaggistico in quanto prevalenti e sovraordinate alle norme dello strumento urbanistico.

Alla fine del comma 7 dell'art. 146 si aggiunge *"L'amministrazione, competente al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, provvede autonomamente, senza richiedere il parere delle soprintendenze, per le opere ed interventi edilizi di lieve entità di cui agli articoli 3 e 7 comma 1 del D.P.R. n. 31 del 13 Febbraio 2017 e descritti nell'allegato B 1 ;*

D.Lgvo 31 del 13 Febbraio 2017

All'allegato A, Interventi ed opere in aree vincolate escluse dall'Autorizzazione Paesaggistica:

dopo il punto A 31 dell' Allegato A aggiungere il punto A 32 : *Opere ed interventi edilizi, eseguiti su unità immobiliari e fabbricati, che non eccedano il cinque per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazione dell'area di sedime, qualora realizzati in aree vincolate dove l'imposizione dei vincoli di tutela, decretati o ricognitivi, sia intervenuta successivamente alla loro realizzazione.*

Nella "Fase 2" tra gli ulteriori incentivi da porre in essere per contribuire al rilancio dell'attività edilizia è rilevante introdurre:

- la proroga biennale dei titoli abilitativi, ridurre o rimodulare i tempi di pagamento del costo di costruzione, di cui all'art. 16 del DPR 380/200, per un determinato arco temporale.
- ampliare la percentuale, in volume o superficie coperta, della premialità concessa per gli interventi di sostituzione edilizia o rigenerazione urbana.
- ridurre l'aliquota IVA al 10%, per le prestazioni tecniche professionali.
- Consolidare nel tempo i bonus fiscali per adeguamenti sismici, efficientamento energetico e rifacimento facciate, dei fabbricati.
- Legiferare, con norma nazionale, sul recupero dei sottotetti e dei piani seminterrati dei fabbricati esistenti, delegando le regioni ad emanare una autonoma normativa che possa tutelare o tenere nella dovuta considerazione particolari tipologie e caratteristiche di edifici o aree, senza esclusione, a priori, dei centri storici.
- Ripensare al fascicolo del fabbricato, coinvolgendo il catasto come banca dati dei fascicoli.

27 maggio 2020