Approvata dall'Assemblea legislativa regionale la legge di riordino della disciplina edilizia

28 Giugno 2017

L'Assemblea Legislativa ha approvato nella seduta del 20 giugno 2017, la legge di riordino della disciplina edilizia che entrerà in vigore il primo luglio 2017, a quattro anni dall'approvazione della precedente legge regionale n. 15 del 2013.

In primo luogo, questa legge punta alla valorizzazione del ruolo dello Sportello Unico quale unico interlocutore del cittadino e delle imprese per lo svolgimento dell'attività edilizia, al quale la legge richiede di assolvere, con tempi e modalità prefissate, al compito di raccordo e di coordinamento di tutte le amministrazioni che svolgono attività di governo del territorio.

Allo Sportello Unico sono affidati i controlli della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) che, come quelli già previsti per la SCIA, si devono svolgere in tempi certi: 5 giorni lavorativi per la verifica di completezza della documentazione e 30 giorni per il controllo di merito del progetto.

Lo Sportello Unico dovrà inoltre acquisire le comunicazioni antimafia per i titoli edilizi (permessi costruire e SCIA) che comportino lavori di valore complessivo superiore a 150.000 euro.

Per lo svolgimento delle attività di controllo gli Sportelli Unici potranno avvalersi anche di apporti esterni.
Il principale impegno, comunque, che la nuova normativa richiede allo Sportello Unico è quello voluto dalla legge Madia, di unificare e di accelerare la raccolta di atti autorizzativi, di assenso, dei pareri, ecc. di competenza di altre amministrazioni.

Viene inoltre rivista la fase di ricevimento delle pratiche edilizie, che deve vedere l'immediata protocollazione e il rilascio agli interessati di una apposita ricevuta, con la precisazione che i termini per il controllo e per il rilascio dei necessari provvedimenti decorrono dalla data di presentazione.

In tutti i casi in cui il privato debba presentare assieme alla SCIA edilizia altre segnalazioni, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche, lo Sportello Unico deve immediatamente inviare tali atti alle amministrazioni competenti al loro controllo, per acquisirne, entro tempi certi, le eventuali determinazioni (entro 25 giorni).

Tale meccanismo, introdotto dalla legge Madia solo per la SCIA, vede nella legge regionale una sua applicazione per tutti i titoli edilizi (CILA, SCIA e permessi di costruire).

Per effetto della nuova disciplina statale, qualora una attività sia subordinata, oltre che al titolo edilizio, all'acquisizione di autorizzazioni o altri atti di assenso, comunque denominati, lo Sportello Unico deve provvedere a convocare una conferenza di servizi. Inoltre, la convocazione della conferenza può essere richiesta dall'interessato anche prima della presentazione del titolo edilizio.

Sottolineiamo che la conferenza di servizi deve essere indetta nella forma semplificata prevista dal decreto attuativo della legge Madia, che in estrema sintesi consiste nell'invio agli Enti competenti della documentazione necessaria e nella richiesta agli stessi di esprimersi entro tempi certi con

determinazioni motivate e circonstanziate (45 gg. o 90 gg. in caso di enti preposti alla tutela di interessi sensibili: paesaggio, ambiente, cultura, salute).

Scaduti tali termini, si intende acquisita una loro valutazione positiva.

In tal modo, lo Sportello Unico dovrebbe essere in grado di rilasciare il permesso di costruire o concludere il procedimento di controllo della CILA e della SCIA entro tempi certi e ragionevoli.

Relativamente agli strumenti per la semplificazione e unificazione della disciplina edilizia, la vecchia normativa regionale non ha richiesto innovazioni particolarmente significative, in quanto nella L.R. n. 15 del 2013, erano già presenti: le definizioni uniformi, la modulistica unificata, il divieto di duplicazione negli strumenti comunali delle normative statali e regionali sovraordinate, con la sola aggiunta del regolamento edilizio tipo, contenente l'indice obbligatorio delle norme regolamentari comunali e del glossario unico nazionale delle opere edilizie (che non è stato ancora predisposto).

Sempre con l'obiettivo della semplificazione, la nuova legge approvata conferma la realizzazione di una piattaforma unica digitale per la presentazione delle pratiche edilizie (SIEDER), la gestione dei relativi atti e l'obbligo del suo utilizzo.

In attuazione del decreto legislativo n. 222 del 2016 (c.d. SCIA 2) il progetto di legge riordina il sistema dei titoli edilizi, richiesti per i diversi interventi.

La principale novità è costituita dal significativo ampliamento degli interventi soggetti a Comunicazione di Inizio Attività Asseverata (CILA), che si applica per tutte le opere non soggette a SCIA e a permesso di costruire.

Per quanto riguarda la SCIA e il permesso di costruire sono da segnalare le seguenti innovazioni:

1. la semplificazione della proroga dei due titoli, con la precisazione che la stessa può essere richiesta più volte, con riferimento sia al termine di inizio lavoro (prorogabile di un anno) sia a quello di fine lavori (prorogabile di 3 anni);
2. la possibilità di utilizzo del permesso di costruire in deroga, anche per interventi di ristrutturazione di edifici privati anche in aree produttive dismesse;
3. l'aumento delle varianti in corso d'opera realizzabili senza necessità di acquisire un preventivo titolo abilitativo e la precisazione che non costituiscono variazione essenziale le varianti in corso d'opera che siano attuate su edifici o aree vincolate, laddove si sia acquisita preventivamente l'autorizzazione dall'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo;
4. la riduzione dei casi in cui gli interventi edilizi sono soggetti alla valutazione della Commissione per la qualità architettonica e per il Paesaggio;
5. l'adeguamento della disciplina degli oneri di urbanizzazione e delle sanzioni pecuniarie alle innovazioni intervenute a livello statale, tra cui l'introduzione del contributo straordinario e la riduzione del costo di costruzione per gli interventi di rigenerazione urbana.

Viene inoltre semplificata la disciplina della agibilità degli edifici, sottoposta ad una mera segnalazione dell'interessato (e non ad un provvedimento comunale).

Si stabilisce anche la possibilità di rilasciare l'agibilità per gli edifici che ne siano privi, anche senza lavori, purché siano soddisfatti i requisiti stabiliti dalla modulistica, per rispondere ad una pressante esigenza del mercato (in quanto l'assenza di agibilità limita la circolazione degli immobili).

Il progetto di legge poi specifica la disciplina delle tolleranze costruttive, cioè di quelle limitate difformità tra il progetto e le opere realizzate che non costituiscono abuso edilizio.

Si tratta in particolare delle difformità costruttive che, senza violare i limiti del 2% di maggiore volume, superficie, altezza, ecc., siano derivate in particolare da:

- errori di cantiere;
- imprecisioni costruttive;
- errori nella rappresentazione progettuale;
- spostamenti di porte, muri, impianti, elementi architettonici, che non violino normative tecniche e che non comportino modifica degli indici di edificabilità; ecc.

Per agevolare la lettura delle modifiche apportate alle Leggi regionali n. 15 del 2013 e n. 23 del 2004 trasmettiamo in allegato la bozza non ufficiale del testo coordinato delle medesime leggi (con evidenziate in revisione le variazioni apportate).

Infine segnaliamo che la proposta di legge in oggetto approvata è collegata alla revisione dell'altra legge tutt'ora in fase di esame da parte dell'Assemblea legislativa, ossia la nuova legge regionale sulla tutela ed uso del territorio.

Quest'ultimo provvedimento, dopo l'Udienza Conoscitiva tenutasi nelle scorse settimane, sta registrando una pausa nell'iter di approvazione a causa di rilievi ed approfondimenti politici richiesti all'interno del partito di maggioranza di governo in Regione.