

Le principali misure di semplificazione della disciplina edilizia.

Riduzione dei titoli abilitativi edilizi - L'aspetto di principale innovazione è costituito dalla sostituzione della SCIA alla DIA, come titolo abilitativo della maggior parte degli interventi edilizi (sostanzialmente di tutti quelli sul patrimonio edilizio esistente e delle nuove costruzioni puntualmente disciplinate dalla pianificazione urbanistica).

Ciò comporterà una rilevante modifica sia del modo di operare della P.A., che dovrà svolgere la propria funzione di controllo a lavori già iniziati, sia del ruolo e della responsabilità del committente e dei professionisti, chiamati ad assumersi pienamente la responsabilità della legittimità degli interventi, non solo per tutti i profili che attengono al campo edilizio e urbanistico, ma anche con riferimento a ogni disciplina di settore avente rilevanza per l'attività edilizia.

Standardizzazione dell'attività edilizia e semplificazione della documentazione da allegare - Il progetto di legge si pone anche l'obiettivo di realizzare una maggiore uniformità applicativa della disciplina vigente e di semplificare l'eccessiva eterogeneità degli strumenti regolamentari comunali, innanzitutto attraverso un più **ampio ricorso ad atti di coordinamento tecnico, da predisporre da parte della Regione in stretto raccordo con gli enti locali e con i rappresentanti degli operatori economici e professionali del settore.**

A tale scopo, ad esempio, l'art. 53 stabilisce che i RUE e le norme tecniche di attuazione dei piani non possano riportare le disposizioni stabilite da fonti normative giuridicamente sovraordinate.

Inoltre, il progetto di legge **impegna la Regione** (art. 11) **a svolgere una importante attività di standardizzazione del processo edilizio**, attraverso l'adozione di una modulistica unificata da utilizzare in tutto il territorio regionale e l'individuazione degli elaborati progettuali e della documentazione da produrre nelle diverse fasi del processo edilizio.

Dematerializzazione della documentazione - Per uniformare i procedimenti edilizi, assume poi **una significativa rilevanza la prevista costituzione di un sistema informatico per la trasmissione e la gestione telematica** (art. 3) delle pratiche edilizie e catastali, che ne permetta l'interoperabilità tra i soggetti coinvolti (pubbliche amministrazioni e privati).

Sportello unico per l'edilizia - Altra tematica generale sulla quale interviene il progetto di legge è data dall'attuale intreccio delle competenze tra sportello unico dell'edilizia (residenziale) e sportello unico delle attività produttive, nei procedimenti riguardanti gli insediamenti produttivi di beni e servizi.

Viene rafforzato il compito dello sportello unico per l'edilizia (SUE) di interlocutore primario del cittadino, non solo nei procedimenti abilitativi e nell'esercizio della funzione di vigilanza e controllo dell'attività edilizia, ma anche per supportarlo nella definizione degli interventi ammissibili e in fase di progettazione degli interventi. Il SUE svolge poi compiti di raccordo tra le varie amministrazioni che intervengono nel procedimento edilizio, costituendo l'unico interlocutore tra dette amministrazioni e il soggetto interessato. Lo sportello acquisisce, anche attraverso la conferenza dei servizi, gli atti di assenso di competenza di altre amministrazioni e le stesse amministrazioni sono obbligate a trasmettere allo sportello edilizia gli atti di propria competenza.

Diversamente, per l'esecuzione degli interventi di attività edilizia libera e degli interventi soggetti a SCIA, l'interessato ha la facoltà di rivolgersi direttamente alle amministrazioni ed agli enti terzi, al fine di ottenere gli atti di assenso necessari all'inizio dei lavori, ovvero di richiedere al SUE di adempiere a tale funzione di sportello unico.

Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio - Il progetto di legge **ha confermato il ruolo consultivo della Commissione, ma ne ha circoscritto e specializzato il campo di competenza**, riferendolo all'espressione dei pareri per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e per l'esame degli interventi edilizi sugli immobili classificati dagli strumenti urbanistici di valore storico architettonico e testimoniale.

Viene così ridotta la precedente possibilità di estendere la sfera di intervento della Commissione alle varie tipologie di attività edilizia, essendo mantenuta in capo ai Comuni la facoltà di prevedere il parere di tale organo per l'esame dei piani urbanistici.

Ampliamento dell'uso del permesso di costruire in deroga - Altra esigenza di ordine generale affrontata dal progetto di legge e quella di promuovere la riqualificazione degli edifici e di sostenere il settore edilizio, **prevedendo che le trasformazioni del patrimonio edilizio esistente (dirette a migliorarne l'efficienza energetica, la sicurezza antisismica, l'abbattimento delle barriere architettoniche, ecc.), costituendo opere di interesse pubblico**, possano essere autorizzate anche attraverso il **permesso in deroga**, ove non siano puntualmente regolate dagli strumenti urbanistici.

E' bene rilevare che:

- sono derogabili le destinazioni d'uso, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra edifici e dai confini, nel rispetto delle imperative disposizioni di legge;
- questa nuova previsione del progetto di legge si applica solo nei Comuni che, non avendo dato attuazione all'art. 7-ter della L.R. 20/2000, non hanno ancora definito, con apposita disciplina generale di piano, le misure di agevolazione della qualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente.

Estensione degli interventi di attività edilizia libera - Viene ampliata la casistica dell'attività edilizia totalmente liberalizzata, risultando compresi nell'elenco dell'art. 7, comma 1, del progetto di legge anche attività che secondo la disciplina statale (art. 6, comma 2, del DPR n. 380 del 2001) sarebbero soggette a comunicazione di inizio dei lavori.

Sono qualificati come attività edilizia libera anche gli interventi di manutenzione straordinaria e le opere interne alle costruzioni (non tutelate quali beni culturali dalla Parte II del D.lgs. 42 del 2004 e non classificate dagli strumenti urbanistici), che non comportino modifiche alle parti strutturali e pregiudizio alla statica degli edifici, nonché le modifiche interne in fabbricati adibiti ad attività produttive e le modifiche di destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa, purché non comportino aumento del carico urbanistico.

Possibilità di proroga dei termini di validità dei titoli edilizi - In considerazione della natura stessa della SCIA, il progetto di legge è orientato ad **evitare che la scadenza dei termini di efficacia della stessa costituisca un aggravio amministrativo per le imprese edili**, specialmente in un periodo di forte crisi economica del settore.

Pertanto, il progetto di legge consente agli interessati di prorogare il termine di inizio e quello di fine dei lavori, attraverso una comunicazione al SUE (art. 16), accompagnata dall'asseverazione che il titolo edilizio non è ancora scaduto e che non sono sopravvenute previsioni urbanistiche incompatibili.

Relativamente ai permessi di costruire (art. 19) la proroga dei termini di validità continua ad essere subordinata ad un provvedimento dello sportello unico, del quale è stato comunque notevolmente ampliata l'ammissibilità.

In considerazione della forte crisi economica che ha investito il settore delle costruzioni, inoltre, per i titoli abilitativi edilizi in essere alla data di entrata in vigore della legge **è stabilita la proroga della data di inizio dei lavori e della loro conclusione (art. 48)**.

Si tratta di nuove scadenze che si sostituiscono automaticamente a quelle contenute nei titoli in corso e che quindi non necessitano di alcun adempimento amministrativo.

Ampliamento delle varianti in corso d'opera da regolarizzare alla fine dei lavori - In merito alle varianti in corso d'opera, il progetto di legge regionale distingue tra modifiche al progetto iniziale che possono essere regolarizzate alla fine dei lavori, attraverso un unico titolo edilizio in variante presentato dopo il completamento delle opere e modifiche, più rilevanti, che richiedono un nuovo titolo abilitativo, da acquisire prima della loro esecuzione.

Immediato utilizzo degli immobili e l'agibilità parziale riferita a porzioni dell'intervento - Il progetto di legge introduce la possibilità di usare l'immobile in pendenza del procedimento di verifica della sua agibilità, in analogia con la disposizione prevista in materia di insediamenti produttivi.

Si prevede infatti che la completa presentazione della documentazione richiesta 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 (art. 23, comma 2).

Inoltre, il progetto di legge ha inteso rendere **maggiormente flessibile il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale (art. 25), venendo incontro alle esigenze di cittadini ed imprese** di poter disporre di parti autonome dei complessi edilizi oggetto dell'intervento edilizio prima della completa conclusione dei lavori (per l'apertura di un esercizio commerciale, la compravendita di singole unità immobiliari, ecc.).

La seconda parte del progetto di legge, di modifica della L. R. n. 23 del 2004, opera l'adeguamento della normativa sulle sanzioni amministrative per gli illeciti edilizi, resasi necessaria per regolare gli abusi eseguiti in assenza e difformità dalla SCIA e in assenza della comunicazione di inizio lavori.

Infine **nell'Allegato** sono confermate le vigenti definizioni degli interventi edilizi, contenute nell'allegato alla L.R. 31 del 2002, con un'unica precisazione circa i possibili requisiti della ristrutturazione edilizia.

E' infatti stabilito che gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere che **la fedele ricostruzione degli edifici demoliti possa essere realizzata con modifiche agli originari parametri**, al solo scopo di adeguare l'immobile a disposizioni igienico sanitarie, ambientali, di sicurezza o agli allineamenti prescritti.