

PROGETTO DI LEGGE REGIONALE: SEMPLIFICAZIONE DISCIPLINA EDILIZIA




I PERCHÉ DELLA LEGGE

Tale provvedimento **fortemente sostenuto da ANCE Emilia-Romagna** si è reso necessario per due ordini di motivi:

- per dare attuazione alle recenti disposizioni statali che sono intervenute nel campo delle procedure edilizie,;
- per sviluppare una delle principali azioni in cui è impegnata la Giunta regionale in attuazione della L.R. n. 18 del 2011, ovvero la semplificazione del sistema amministrativo.

Sottolineiamo, però, che il recepimento non è effettuato in modo meramente riproduttivo delle norme statali, ma tiene conto dell'esperienza giuridica e amministrativa della nostra regione e delle esigenze manifestate dalle Associazioni di categorie.



GLI OBIETTIVI DI ANCE ER PER LA SEMPLIFICAZIONE IN EDILIZIA

1. Autocertificazione;
2. Dematerializzazione;
3. Standardizzazione delle pratiche edilizie;
4. Rafforzamento della funzione dello sportello unico;
5. Riduzione del numero e della tipologia dei titoli abilitativi;
6. Estensione dei casi di attività di edilizia libera.
7. Agibilità parziale per singoli appartamenti o unità immobiliari;
8. Proroga del termine per l'inizio e la ultimazione dei lavori.
9. Limitazione delle competenze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio;



ART. 3 GESTIONE TELEMATICA DEI PROCEDIMENTI EDILIZI

La Regione promuoverà la realizzazione di un sistema integrato per:

- la dematerializzazione;
- la gestione telematica dei procedimenti edilizi.

Con l'interconnessione delle amministrazioni pubbliche e degli operatori privati coinvolti, in coordinamento con gli omologhi programmi di semplificazione dei procedimenti e standardizzazione della modulistica, previsti dalla normativa statale.



ART. 4 - LO SPORTELLO UNICO EDILIZIA

SUE diviene **l'unico punto** di accesso per il privato:


- procedimenti abilitativi per l'edilizia residenziale;
- funzioni di controllo;
- rilascio dell'agibilità;
- per il permesso di costruire **acquisisce direttamente** o tramite **conferenza dei servizi** le autorizzazioni e gli altri atti di assenso necessari;
- in caso di attività edilizia libera e di SCIA, lo svolge la medesima attività **su istanza dei privati**;



ART. 6 - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

È un organo **consuntivo** ed emana pareri,
obbligatoriosi e non vincolanti!!

La commissione si esprime:

- in materia di beni paesaggistici;
 - sulla realizzazione di interventi edilizi di valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali;
 - sull'approvazione degli strumenti urbanistici, qualora previsto dal RUE.
- 

ART. 7 - ATTIVITÀ DI EDILIZIA LIBERA

- interventi di manutenzione ordinaria;
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- opere temporanee per l'attività di ricerca nel sottosuolo;
- movimenti di terra per l'attività agricola;
- movimenti di terra pertinenti all'esercizio dell'attività agricola;
- serre mobili stagionali;
- opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti;
- opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni;
- aree ludiche;
- recinzioni, cancellate e muri di cinta, aventi altezza fino a metri 2,20;
- modifiche di impianti già destinati ad attività sportive;
- installazioni dei depositi di gas di petrolio liquefatto;
- mutamenti di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa .



ART. 10 - PROCEDURE ABILITATIVE SPECIALI

Non sono soggetti ai titoli abilitativi:

- **le opere, gli interventi e i programmi** da realizzare a seguito della conclusione **di un accordo di programma**, a condizione che l'amministrazione comunale lo consenta;
- **le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali** o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
- **le opere pubbliche di interesse regionale, provinciale e comunale** a condizione che la validazione del progetto, contenga il puntuale accertamento di conformità del progetto alla disciplina dell'attività edilizia.



ART. 12 ATTI REGIONALI DI COORDINAMENTO TECNICO

Hanno la finalità di assicurare l'uniformità e la trasparenza dell'attività tecnico-amministrativa dei Comuni e il trattamento omogeneo dei soggetti **e prevalgono automaticamente sulle previsioni regolamentari e amministrative dei Comuni con essi incompatibili.**

Alcuni esempi:

- a) modello unico regionale della richiesta di permesso, della SCIA;
- b) elenco della documentazione da allegare alla richiesta di permesso e alla SCIA;
- c) le modalità di definizione del campione di pratiche edilizie soggette a controllo;
- d) la classificazione uniforme delle destinazioni d'uso utilizzabili dagli strumenti urbanistici comunali;
- e) i criteri per l'applicazione omogenea della classificazione degli interventi edilizi.



ART. 13 - SONO SUBORDINATI A SCIA

- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo e restauro;
- ristrutturazione edilizia;
- recupero a fini abitativi dei sottotetti;
- mutamento destinazione d'uso senza opere;
- installazione o revisione di impianti con la realizzazione di volumi tecnici;
- varianti in corso d'opera;
- parcheggi da destinare a pertinenza;
- opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione;
- **opere interne;**
- **interventi di nuova costruzione;**
- **interventi di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi;**
- **recupero e risanamento aree libere urbane e interventi di rinaturalizzazione.**

Gli strumenti urbanistici possono individuare gli interventi di nuova costruzione che, in alternativa al permesso di costruire, possono presentare una SCIA.



ART. 14: LA DISCIPLINA DELLA SCIA

La SCIA è presentata allo Sportello in osservanza
dell'atto di coordinamento tecnico.

Entro 5 giorni lavorativi, SUE verifica la completezza della documentazione e delle dichiarazioni prodotte:

- in caso di verifica negativa, trasmette all'interessato l'inefficacia della SCIA;
- in caso di verifica positiva, trasmette all'interessato **in via telematica** la comunicazione di regolare deposito della SCIA.

La SCIA è efficace a seguito della comunicazione di regolare deposito e comunque decorso il termine di 5 gg lavorativi dalla sua presentazione.



ART. 15 - SCIA

CON INIZIO DEI LAVORI DIFFERITO

Sarà possibile chiedere che:

- i lavori non siano avviati prima della conclusione del procedimento di controllo,
- ovvero con una data successiva, comunque non posteriore ad un anno dalla presentazione della SCIA.



ART. 16 - VALIDITÀ DELLA SCIA

I lavori con SCIA devono iniziare entro un anno dalla data della sua efficacia e devono concludersi entro tre anni dalla stessa data.

Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte dell'interessato.

Alla comunicazione è allegata la dichiarazione del progettista che assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.



ART. 17 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE


Sono subordinati a permesso di costruire:

- interventi di nuova costruzione con esclusione di quelli soggetti a SCIA;
- interventi di ripristino tipologico;
- interventi di ristrutturazione urbanistica.



ART. 18-BIS SEMPLIFICAZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

Al fine di ridurre la complessità la Regione dovrebbe stabilire che le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale attengono unicamente alle funzioni di governo del territorio attribuite al loro 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 avente incidenza sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.
- 

ART.19 – CARATTERISTICHE ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

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

È confermato che:

- il termine per l'inizio lavori non potrà essere superiore **ad un anno dal rilascio del titolo;**
- il termine entro il quale l'opera deve essere completata, **non potrà superare tre anni dalla data di inizio dei lavori.**

Entrambi i termini potranno essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, ma non è indicata una scadenza massima e **non è posto il limite di un solo rinnovo.**

Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.



ART. 20: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

- Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici **era rilasciato per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico**, previa deliberazione del Consiglio comunale.
- Ora si considerano di interesse pubblico gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- Purtroppo sarà consentito richiedere il permesso in deroga fino a quando la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'art. 7-ter della L.R. 20 del 2000.
- **La deroga può riguardare le destinazioni d'uso ammissibili, densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica.**



ART. 22: VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Le varianti al progetto previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera sono soggette a SCIA.

Questa SCIA può essere presentata allo Sportello unico successivamente all'esecuzione delle varianti e **contestualmente alla comunicazione di fine lavori.**



ART. 25: AGIBILITÀ PARZIALE

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

- **per singoli edifici e singole porzioni della costruzione, purchè 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;**
- **per le singole unità immobiliari, purchè siano completate le opere strutturali, gli impianti, le parti comuni e le opere di urbanizzazione relative all'intero edificio in cui fanno parte.**



ART. 48: PROROGA DEI TERMINI DI INIZIO E FINE LAVORI

- La data di inizio dei lavori dei permessi di costruire **in essere rilasciati entro il primo gennaio 2013** o già prorogati entro la stessa data, **è posticipata al 31 dicembre 2014.**
- La data di fine 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.
- La proroga dei termini si applica anche alle denunce di inizio attività e alle SCIA presentate alla data di entrata in vigore della presente legge.
- **Tali proroghe non si applicano nel caso di entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche.**

