

Poiché il Codice rappresenta il testo unico a disposizione degli operatori e dei tecnici degli Enti locali, sarebbe opportuno che fosse accompagnato da:

- un glossario dei principali termini;
- una armonizzazione delle norme in merito alle modalità di calcolo di volumi, superfici, distanze, altezze, ecc.;
- un richiamo alle leggi ed alle norme che interessano la materia: sicurezza sismica, prevenzione incendi, sicurezza cantieri, sicurezza impianti, risparmio energetico, acustica, inquinamento luminoso, ambiente e territorio, ecc.

Articolo 1 (Oggetto e ambito di applicazione)

5. Con il regolamento di cui al comma 4 sono emanate le norme di attuazione della presente legge con riferimento a:

a) definizioni dei parametri urbanistico-edilizi e contenuti minimi del regolamento edilizio comunale;

Il codice presenta già 58 articoli. E' necessario affiancare dei regolamenti? E comunque il regolamento di cui al 5 comma lett. a) non può già far parte del codice?

6. Con decreto del Presidente della Regione possono essere emanate, su proposta degli assessori regionali competenti, norme tecniche per la progettazione e l'esecuzione degli interventi di edilizia pubblica e privata, finalizzate al raggiungimento delle finalità indicate nell'articolo 2, norme e criteri generali di progettazione in materia ambientale e paesaggistica, nonché aggiornamenti dei criteri, parametri e contenuti minimi individuati ai sensi del comma 5.

Poiché in Regione esiste il Protocollo di valutazione energetico-ambientale degli edifici, secondo noi sarebbe necessario citarlo.

Articolo 2 (Finalità)

1. La presente legge ed il relativo regolamento di attuazione costituiscono la disciplina regionale organica dell'attività edilizia e promuovono:

...

c) il contenimento dei consumi energetici anche attraverso la promozione dell'uso di fonti energetiche rinnovabili e della bioedilizia; ...

Andrebbe così riformulato:

c) il contenimento dei consumi energetici attraverso ambiti di intervento da attuarsi con le seguenti priorità:

1. contenimento dei consumi dell'involucro edilizio;
2. utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
3. equilibrio ambientale degli interventi attraverso la promozione della sostenibilità ambientale nell'edilizia.

Articolo 3 (Definizione degli interventi edilizi)

a) "interventi di manutenzione ordinaria": gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture, degli infissi e delle parti non strutturali degli edifici ed aree di pertinenza e tutte le attività destinate al controllo delle condizioni del bene e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue parti, nonché le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici esistenti, nonché tutti gli altri interventi su fabbricati ed aree espressamente definiti di "manutenzione ordinaria" dalle leggi di settore;

Andrebbe così riformulato:

a) "interventi di manutenzione ordinaria": gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle parti non strutturali degli edifici e delle aree di pertinenza.

b) - "manutenzione straordinaria"

Rispetto al testo del DPR 380/01, è stata omessa la dicitura "e le superfici". Se tale omissione è volontaria, non pare il caso di confermarla: in questo modo, infatti, si renderebbe ammissibile l'alterazione delle superfici e quindi la manutenzione straordinaria diverrebbe quasi equivalente ad una ristrutturazione.

c) - "restauro e risanamento conservativo"

Come nel testo del DPR 380/01, non si fa cenno all'eventuale incremento del numero delle unità immobiliari (e nemmeno al decremento). Sarebbe bene invece prevedere tale possibilità anche nell'ambito del "restauro e risanamento conservativo", ovviamente fissando precisi criteri di ammissibilità per tali trasformazioni. Una simile integrazione normativa consentirebbe infatti di evitare improprie riclassificazioni degli interventi in argomento mediante la loro declassazione a ristrutturazioni. Così posto, il problema ha rilevanza anche dal punto di vista delle competenze professionali esclusive dell'architetto.

d) "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 o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono:

d.1) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi;

d.2) la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio anche sotto gli aspetti tipologico-architettonico e del numero delle unità immobiliari esistenti che interessino una volumetria superiore a 1000 mc.

d.3) la completa demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, sagoma e sedime di quello preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, igienico-sanitaria e le disposizioni della presente legge;

Andrebbe così riformulato:

d) "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 o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono:

d.1) "ristrutturazione pesante" – interventi riferiti ad uno o più dei seguenti elementi: la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio sotto gli aspetti tipologico-architettonico, del numero delle unità immobiliari esistenti, della modifica dei volumi e delle superfici, della sagoma e di parte del sedime dell'edificio originario.

d.2) "ristrutturazione leggera" – completa demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, sagoma e sedime dell'edificio preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative vigenti e le disposizioni della presente legge.

Secondo noi non è necessario in una ristrutturazione pesante rispettare il sedime, ma le distanze legali.

Inoltre:

d.1)

Rispetto al testo del DPR 380/01, è stata omessa la dicitura "ed impianti", che andrebbe senz'altro ripristinata.

d.2)

Essendo già chiaro che gli interventi di ristrutturazione edilizia "possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente", risultano alquanto pleonastiche le specificazioni esposte alla lettera d.2). Per contro, la limitazione delle trasformazioni ivi previste a "unità immobiliari esistenti che interessino una volumetria superiore a 1000 mc" (corrispondente a circa due o tre alloggi) appare artificiosa, immotivata, e per nulla congruente al senso generale dell'articolo. In conclusione, l'intero comma della lettera d.2) potrebbe al limite essere soppresso, ma va senz'altro eliminata la dicitura "che interessino una volumetria superiore a 1000 mc"

d.3)

Rispetto al testo del DPR 380/01, è stata omessa la dicitura "e caratteristiche dei materiali". L'omissione tende ad assimilare quasi del tutto gli interventi di ristrutturazione edilizia a quelli di nuova costruzione, fatti salvi i soli limiti dati da volumetria sagoma e sedime dell'edificio preesistente. Si perde in tal modo un'attenzione regionale al dato dell'inserimento ambientale diffuso, seppure meramente mimetico, degli edifici da demolire e ricostruire "in situ". Per contro, è ovvio che eventuali regolamentazioni locali a questo riguardo potrebbero differire anche radicalmente l'una dall'altra quanto a principi ispiratori. La norma potrebbe perciò almeno prevedere che l'obbligo di mantenere le caratteristiche dei materiali dell'edificio originario vada rispettato in tutti i casi in cui gli edifici da ricostruire risultino inseriti in contesti ambientali sensibili, purchè gli stessi rivestano caratteri di omogeneità ed in tal senso siano individuati dalla pianificazione comunale. Tutti gli altri casi potrebbero invece rimanere liberalizzati.

lett. e) - "nuova costruzione"

e.5)

Rispetto al testo del DPR 380/01, la dicitura "e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee" è sostituita dalla dicitura "realizzati all'esterno delle zone destinate ad attività turistica dallo strumento urbanistico comunale". Quest'ultima dicitura è immediatamente preceduta dalla parola "installati", che è chiaramente un refuso da eliminare. La dicitura in sostituzione appare troppo restrittiva, ancorché rientrante fra i casi ammessi dalla dicitura sostituita. A scanso di fraintendimenti si propone il seguente testo: "e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, o che siano realizzati all'esterno delle zone destinate ad attività turistica dallo strumento urbanistico comunale."

Let. f) ristrutturazione edilizia

Forse andrebbe scritto che ove non già indicato sul PRGC vigente per gli interventi di ristrutturazione urbanistica bisogna predisporre un piano attuativo (visto che si dice che possono essere modificate strade, isolati ecc ma si parla di soli interventi edilizi e non urbanistici)

Articolo 4) - (Definizioni delle destinazioni d'uso degli immobili)

lettere da "a)" a "p)"

Si dovrebbe in ogni caso aggiungere la dicitura: "e relativi annessi in pertinenza", o in altro modo qualificare l'assimilazione di eventuali annessi pertinenziali alla categoria principale a cui si riferiscono.

lett. e) direzionale

Appare alquanto incongrua la commistione fra attività direzionali in senso proprio, attività professionali in genere, e attività socio-assistenziali e scolastiche, sia pure a carattere privatistico.

Articolo 6 (Regolamento edilizio comunale e strumenti urbanistici)

3. Il regolamento edilizio disciplina, salvi gli ulteriori contenuti prescritti dalle altre leggi di settore aventi incidenza sulla materia edilizia ed igienico-sanitaria, le attività di costruzione e di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie, definendo in particolare:

a) ...

b) ..

c) i documenti da allegare alla richiesta di rilascio del certificato di destinazione urbanistica nonché, ove previsto, documenti e procedura per la valutazione preventiva;

d) disposizioni finalizzate a promuovere la bioedilizia, la bioarchitettura, nonché gli interventi per il risparmio energetico, nel rispetto delle leggi regionali in materia di edilizia sostenibile.

Poiché il regolamento edilizio dovrebbe prevedere, in generale, le modalità per la presentazione di tutte le pratiche edilizio-urbanistiche, il comma andrebbe così riformulato:

c) i documenti da allegare alla richiesta di rilascio del certificato di destinazione urbanistica, alla richiesta di permesso a Costruire e alla Denuncia di Inizio Attività, nonché, ove previsto, documenti e procedura per la valutazione preventiva;

d) disposizioni finalizzate al contenimento dei consumi energetici, nel rispetto delle leggi regionali in materia di edilizia sostenibile, attraverso ambiti di intervento da attuarsi nel seguente ordine:

1. contenimento dei consumi dell'involucro edilizio;
2. utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
3. equilibrio ambientale degli interventi attraverso la promozione della sostenibilità ambientale nell'edilizia.

Inoltre:

Comma 1, comma 3, lett. b) e comma 4

Non si dovrebbe perdere l'occasione per ristabilire un più corretto rapporto fra il regolamento edilizio e gli altri strumenti urbanistici di livello comunale. In particolare, si dovrebbe precisare quali siano i contenuti di carattere invariante e prettamente locale, che possono e debbono normarsi tramite il regolamento senza correre il rischio di vederli successivamente superati e/o disattesi dalle N.d.A degli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali. Detti contenuti potranno essere meglio approfonditi sia con il regolamento del "Codice" sia con la promulgazione di un nuovo regolamento edilizio tipo regionale.

Articolo 7 (Sportello unico per l'edilizia)

Comma 1

Si dovrebbe precisare che i comuni che non abbiano costituito lo sportello unico per l'edilizia sono comunque obbligati agli adempimenti previsti per tale ufficio - ai successivi commi 2) 3) e 4) dell'art. 7) - avvalendosi delle competenti sezioni degli uffici tecnici municipali.

Art. 11 (Norme generali per la valutazione dell'attività edilizia e certificato di destinazione urbanistica)

1. L'attività edilizia, nell'ambito dell'applicazione del regime edificatorio, va valutata considerando separatamente le sue due componenti:

a) le trasformazioni fisiche attuate attraverso gli interventi edilizi così come definiti dall'articolo 3; b) le modifiche di destinazione d'uso.

Andrebbe così riformulato:

b) le modifiche di destinazione d'uso secondo l'elenco di cui all'art.4 .

6. Il Comune attesta nel certificato di destinazione urbanistica, su specifica richiesta e sulla base della documentazione prodotta dall'istante riportante lo stato di fatto e la volumetria realizzata, la residua potenzialità edificatoria per singola area di proprietà, anche con riferimento ad eventuali vincoli di pertinenza urbanistica nonché l'individuazione dei vincoli ambientali e paesaggistici.

Si segnala che tale obbligo risulta molto oneroso e difficile per gli Uffici Tecnici Comunali.

Art. 12 (Determinazione della destinazione d'uso degli immobili)

1. Le destinazioni d'uso in atto delle unità immobiliari sono quelle stabilite dal titolo abilitativo rilasciato ai sensi di legge o dalla denuncia di inizio attività e, in assenza o indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o intavolazione, ovvero da altri documenti previsti dalla legge che comprovino la destinazione d'uso attuale in atto da oltre un biennio.

Andrebbero tolte le parole "previsti dalla legge" perché non si capisce a che a Legge si faccia riferimento.

Art. 13 (Mutamento di destinazione d'uso degli immobili)

1. Si ha mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edili, quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare, passando da una categoria all'altra tra quelle elencate dall'articolo 4, per più del 25 per cento della superficie utile dell'unità stessa.

Noi aggiungerei "con un massimo dimq"

3. La modifica senza opere della destinazione d'uso degli immobili in altra consentita dallo strumento urbanistico comunale deve essere preventivamente comunicata al Comune, assieme alla corresponsione del conguaglio del contributo di costruzione, ove previsto espressamente dallo strumento urbanistico comunale.

Secondo noi dovrebbe essere fatta anche la verifica degli standards urbanistici (per es. parcheggi)

Articolo 14 (Attività edilizia libera)

1. In assenza di altre disposizioni di leggi e regolamenti regionali, e comunque nel rispetto degli eventuali atti autorizzativi previsti dalle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e dalle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e le altre prescrizioni comunali di natura regolamentare, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

Secondo noi va specificato bene che le opere devono comunque rispettare le norme vigenti tra le quali la normativa sismica, quella sull'inquinamento luminoso, sul risparmio energetico, gli indici di piano, i distacchi, il codice civile, le norme sugli impianti, le norme di prevenzione incendi, ecc...

d) opere di bonifica e sistemazione del terreno connesse con l'esercizio dell'attività agricola, nei limiti previsti dalle leggi regionali di settore, con esclusione degli interventi che comportano trasformazione di aree boscate;

quali sono le opere di bonifica?

g) pertinenze di edifici esistenti che comportano volumetria, bussole, verande e depositi attrezzi, nei limiti del 5 per cento del volume dell'edificio esistente o nei limiti del 10 per cento dell'edificio esistente se a destinazione residenziale;

Secondo noi vanno tenute distinte le destinazioni residenziali (valutabili a mc), da quelle ad esempio produttive (valutabili a mq). Sarebbe comunque opportuno fissare, rispettivamente, un limite volumetrico e un limite di superficie.

j) interventi per il risparmio energetico su edifici esistenti finalizzati a realizzare o integrare impianti tecnologici e di climatizzazione;

Per permettere di eseguire in edilizia libera anche opere quali la realizzazione del cappotto esterno, il comma andrebbe così riformulato:

j) interventi per il risparmio energetico su edifici esistenti finalizzati al miglioramento dell'involucro edilizio e a realizzare o integrare impianti tecnologici e di climatizzazione, da realizzarsi con le finalità e le priorità definite all'articolo 2, comma 1, lettera c).

l) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate a chiusura di fondi privati che non interessino la viabilità pubblica o aperta al pubblico;

Che distanza devono avere le recinzioni dalle strade? Possono arrivare anche perpendicolarmente alla strada?

Articolo 15 (Interventi subordinati a permesso di costruire)

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire, salva diversa disposizione della presente legge:

a) gli interventi di nuova costruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lett. e);

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 3, comma 1, lett. f);

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari che interessino una volumetria superiore a 1000 mc, modifiche del volume, della sagoma e del sedime, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Andrebbe così riformulato:

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire, salva diversa disposizione della presente legge:

a) gli interventi di nuova costruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lett. e);

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 3, comma 1, lett. f);

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d.1 ("ristrutturazione pesante");

d) gli interventi che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Articolo 16 (Interventi subordinati a denuncia di inizio attività)

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non assoggettati a permesso di costruire né riconducibili ad attività edilizia libera, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi ed alle altre norme aventi incidenza sull'attività edilizia, tra i quali:

....

c) l'occupazione stabile del suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, realizzati all'esterno delle zone destinate ad attività produttive dallo strumento urbanistico comunale;

Secondo noi questo comma è molto ambiguo e può comportare problemi, come il deposito di materiali in zona B, tra le abitazioni.

Articolo 17 Denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire

1. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
- gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d);
 - gli interventi di nuova costruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) qualora ammessi dallo strumento urbanistico comunale e non ricadenti in zone assoggettate a piano attuativo.
 - gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti

Andrebbe così riformulato:

1. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
- gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d);
 - gli interventi di nuova costruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) qualora, pur non ricadenti in zone assoggettate a piano attuativo, lo strumento urbanistico comunale preveda per l'edificazione in tali zone i seguenti parametri minimi:
 - indice fondiario o volume massimo edificabile;
 - superficie coperta massima;
 - distanze dai confini di proprietà e dalle strade;
 - numero massimo dei piani fuori terra edificabili;
 - altezza massima degli edifici.
 - gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive elencati nella precedente lettera b).

Articolo 20 (Presupposti per il rilascio del permesso di costruire) punto 3

Come si fa a presentare una domanda di permesso di costruire in contrasto con PRGC?

"La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi due anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico" cosa significa?

Articolo 21 (Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire)

1. Nel permesso di costruire è sempre indicato il termine di ultimazione dei lavori che decorre dalla data della comunicazione di inizio lavori presentata al Comune.

Per noi andrebbe aggiunto:

L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire pena la sua decadenza. Lo stesso Permesso di costruire deve essere ritirato entro la stessa data di inizio dei lavori pena la sua decadenza.

Va inoltre inserito un comma 2 bis nel quale sia determinato che la fine dei lavori va comunicata per iscritto al Comune, in quanto in nessun articolo si parla della dichiarazione di fine lavori.

6. Per gli interventi che comportano la realizzazione o la trasformazione di volumi fino a 1000 mc il termine di ultimazione dei lavori di cui al comma 2 è di 6 anni.

Forse c'è un errore: è riferito a volumi superiori ai 1000 mc?

Articolo 22 (Procedimento per il rilascio del permesso di costruire)

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, va presentata al Comune corredata da:
- attestazione concernente il titolo di legittimazione dell'istante previsto dall'articolo 19;
 - elaborati progettuali richiesti dalle leggi;
 - un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

Secondo noi un richiamo anche sommario alle leggi da rispettare non è proprio inopportuno, e inoltre agli elaborati va aggiunta la scheda tecnica della certificazione VEA poiché gli indicatori della qualità edilizia in base al protocollo VEA devono necessariamente essere contenuti già all'interno del progetto in fase di rilascio del permesso di costruire in quanto la qualità non può essere "aggiunta" dopo.

Inoltre la finanziaria 2008 all'art.1 comma 288 dice "288. A decorrere dall'anno 2009, in attesa dell'emanazione dei provvedimenti attuativi di cui all'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla certificazione energetica dell'edificio, così come previsto dall'articolo 6 del citato decreto legislativo n.192 del 2005, nonché delle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche."

6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse dall'ASL e VVFF, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, trova applicazione il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

Nel comma 1 lettera c) sembra che sia sempre prevista l'autocertificazione del rispetto delle norme igienico-sanitarie e quindi non serva il parere dell'ASL; invece il comma 6 sembra dire il contrario.

Inoltre noi proporremmo di cancellare tutto il comma 6 in quanto obbliga i comuni a ricorrere alla conferenza di servizi: cosa molto difficile da organizzare e con tempi molto lunghi.

7. Il provvedimento finale, che il Comune provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6. 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, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

Andrebbe così riformulato:

7. Il permesso di costruire è rilasciato dall'organo di cui all'articolo 20, comma 1, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3. Il Comune provvede a notificare all'interessato l'avvenuto rilascio del Permesso di costruire. Del rilascio ne è data contemporaneamente notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

8. Il termine per il rilascio del permesso di costruire nei casi previsti dall'articolo 16, comma 6, è di sessanta giorni dalla data di presentazione della relativa domanda.

Il comma 6 non esiste!

Articolo 24 (Disciplina della denuncia di inizio attività)

1. Il soggetto avente titolo ai sensi dell'articolo 19 presenta al Comune, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, la denuncia di inizio attività per gli interventi previsti dall'articolo 16, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Vale quanto detto per l'art.22, un richiamo anche sommario alle leggi da rispettare non è proprio inopportuno, e inoltre agli elaborati va aggiunta la scheda tecnica della certificazione VEA poiché gli indicatori della qualità edilizia in base al protocollo VEA devono necessariamente essere contenuti già all'interno del progetto in quanto la qualità non può essere "aggiunta" dopo.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Anche in questo caso noi proporremmo di cancellare tutto il comma in quanto obbliga i comuni a ricorrere alla conferenza di servizi: cosa molto difficile da organizzare e con tempi molto lunghi.

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Andrebbe così riformulato:

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia. Entro quindici giorni dalla presentazione della Denuncia, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove fosse riscontrata la mancanza o la carenza della documentazione, può richiedere le integrazioni necessarie. Il termine di cui al comma 1 viene così sospeso e riprende dalla data di presentazione delle integrazioni stesse.

Articolo 26 (Procedimento di rilascio del certificato di agibilità e dichiarazione di inagibilità)

1. Entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 25, comma 3, è tenuto a presentare al Comune la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;*
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;*
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile secondo quanto previsto dalle leggi di settore, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto.*

Sarebbe opportuno, stante la volontà di alleggerire la fase progettuale, che l'agibilità rappresentasse l'effettivo momento di verifica del costruito. Per tale motivo si ritiene che all'Amministrazione Comunale debbano essere presentati i documenti definitivi relativi ai veri aspetti della costruzione.

Ad esempio i disegni effettivi delle strutture, degli impianti, delle stratigrafie delle pareti, dei serramenti. In ragione di ciò l'art. andrebbe così riformulato:

1. Entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 25, comma 3, è tenuto a presentare al Comune la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione minima:

- a) dichiarazione di fine lavori;
- b) attestazione di avvenuta dichiarazione di iscrizione al Catasto e copia delle planimetrie di tutte le unità immobiliari;
- c) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità nonché dal direttore dei lavori di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- d) dichiarazione delle imprese installatrici che attestano la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile secondo quanto previsto dalle leggi di settore, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto.
- e) disegni definitivi degli impianti riportanti l'effettiva esecuzione (as-built);
- f) certificato di collaudo statico;
- g) certificato attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche;
- h) certificazione VEA comprensiva della certificazione energetica di cui al D.Lgs. n°192/2005;
- i) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- j) certificato di prevenzione incendi, se necessario;

k) altra documentazione necessaria in base al tipo di intervento realizzato.

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

a) certificato di collaudo statico;

b) certificato attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche;

c) documentazione indicata al comma 1;

d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, rilascia il certificato di agibilità verificata la congruità della documentazione presentata.

Articolo 27 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire)

3. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto della legge regionale in materia di lavori pubblici, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

Fatto salvo il collaudo finale, e compatibilmente col codice degli appalti, sarebbe opportuno trovare la formula per ri-affidare al privato la realizzazione delle opere di urbanizzazione "a scomputo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata.

4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

Chiediamo, se possibile, di semplificare la procedura e unificare i tempi di pagamento.

6. Le opere di urbanizzazione si suddividono in:

a) opere di urbanizzazione primaria:

b) opere di urbanizzazione secondaria:

b.8) le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Osserviamo che gli inceneritori e le discariche sono attività produttive insalubri, non opere di urbanizzazione.

Articolo 28 (Esonero e riduzione dal contributo per il rilascio del permesso di costruire)

1. Il contributo previsto dall'articolo 27 non è dovuto:

...

e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

Chiediamo di verificare se è possibile escludere esplicitamente le ATER dalla corresponsione della quota parte di oneri commisurata al costo di costruzione, fatto salvo il pagamento degli oneri di urbanizzazione laddove alla realizzazione delle suddette opere non si sia provveduto direttamente.

3. Il Consiglio comunale può deliberare la riduzione fino ad un massimo del 50 per cento, limitatamente al contributo relativo al costo di costruzione per le destinazioni d'uso residenziale, artigianale di servizio, alberghiera e direzionale, nel caso in cui i progetti sottoposti a titolo abilitativo edilizio, oltre a rispondere alle norme in materia di contenimento del consumo energetico, prevedano l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili che assicurino il documentato soddisfacimento del fabbisogno termico complessivo previsto dalla legge di settore.

4. Il Consiglio comunale può stabilire, per gli interventi di bioedilizia, bioarchitettura e risparmio energetico, una riduzione del contributo di costruzione, ove dovuto, in misura non inferiore al 5 per cento dell'importo.

Secondo noi ogni attività "premiata", sia essa riferita a bonus volumetrici che a sconti in materia di oneri deve essere riferita ad un sistema misurabile; ad esempio tali bonus potrebbero essere cadenzati sulla base del raggiungimento di determinati punteggi del Protocollo VEA.

Il comma andrebbe così riformulato:

3. Il Consiglio comunale può deliberare la riduzione fino ad un massimo del 50 per cento, limitatamente al contributo relativo al costo di costruzione per le destinazioni d'uso residenziale, artigianale di servizio, alberghiera e direzionale, nel caso in cui i progetti sottoposti a titolo abilitativo edilizio, rispondano alle finalità e ai criteri di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), e raggiungano un determinato punteggio, complessivo o in alcune schede, in base alla certificazione VEA.

Chiediamo inoltre di eliminare il comma 4 in quanto la riduzione del 5 % del contributo commisurato al costo di costruzione è, in termini monetari, assolutamente ridicola.

Articolo 29 (Edilizia convenzionata ed interventi diretti realizzare la prima abitazione)

7. L' applicazione della riduzione del contributo, prevista al comma 6, è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo mediante il quale il privato si obbliga a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori.

9. Le convenzioni e gli atti previsti dal presente articolo sono trascritti a norma e per gli effetti dagli articoli 2643 e seguenti del codice civile, a cura del Comune ed a spesa del concessionario.

L'atto d'obbligo non può essere trascritto dal Comune poiché il segretario non può repertoriarlo.

10. La riduzione prevista dal presente articolo trova applicazione anche nei casi di interventi in corso di realizzazione o già realizzati. In tali casi il Comune, successivamente alla stipula della convenzione prevista dal comma 1 o dell'atto unilaterale d'obbligo di cui al comma 7, provvede alla restituzione del contributo relativo al costo di costruzione già versato.

La retroattività prevista dal comma è pesantissima.

Art. 34 (Deroghe generali agli strumenti urbanistici comunali)

2. Ferme restando le previsioni più estensive degli strumenti urbanistici, il patrimonio edilizio esistente, ivi compreso quello non conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e del regolamento edilizio vigente, può comunque essere interessato da interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto delle leggi di settore.

Secondo noi, permettere il consolidamento di edifici incompatibili con le destinazioni di zona rischia di perpetuare nel tempo la presenza di situazioni patologiche.

Chiediamo quindi di riformulare in questo modo il comma:

2. Ferme restando le previsioni più estensive degli strumenti urbanistici, il patrimonio edilizio esistente, ivi compreso quello non conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e del regolamento edilizio vigente, può comunque essere interessato da interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle leggi di settore.

Art. 36 (Misure per la promozione della bioedilizia, della bioarchitettura e del rendimento energetico nell'edilizia)

1. Gli interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico disciplinati dal presente articolo e che necessitano anche di limitate modifiche volumetriche possono essere realizzati anche in deroga agli indici urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi.

2. Copia semplice dell'attestato di certificazione energetica o di rendimento energetico dell'edificio di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE del

Parlamento europeo e del Consiglio del 16 dicembre 2002, relativa al rendimento energetico nell'edilizia), e successive modifiche, è depositata presso il Comune competente a cura del costruttore o del proprietario dell'immobile all'atto della richiesta di agibilità dell'immobile. Le modalità di raccolta ed elaborazione dei dati e di monitoraggio dei livelli prestazionali energetici degli edifici sono stabilite ai sensi dell'articolo 43 .

3. Per limitate modifiche volumetriche finalizzate al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico si intendono gli interventi su edifici esistenti, che comportano la realizzazione di maggiore spessore delle murature esterne entro i trentacinque centimetri, siano esse tamponature o muri portanti, o la realizzazione di maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura entro i trentacinque centimetri. Tali interventi, qualora suscettibili di ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei coefficienti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 192/2005, e successive modifiche, non sono computati nel calcolo dei volumi e delle superfici e possono essere realizzati in deroga alle distanze e alle altezze massime previste dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile.

4. Sono interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico su nuovi edifici quelli che determinano la realizzazione di:

- a) maggiore spessore delle murature esterne oltre i trenta centimetri, fino a un massimo di ulteriori trenta centimetri, siano esse tamponature o muri portanti;*
- b) maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura oltre i trenta centimetri, fino ad un massimo di ulteriori trenta centimetri;*
- c) serre solari, funzionalmente collegate all'edificio principale, che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative realizzate;*
- d) volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento alle facciate nei mesi estivi.*

5. Gli interventi di cui al comma 4 possono essere realizzati, entro i limiti ivi previsti, anche in deroga alle distanze minime e alle altezze massime previste dai regolamenti edilizi e dalle norme di attuazione degli strumenti di pianificazione comunale, qualora comportino una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 192/2005, e successive modifiche.

6. Gli interventi di cui al comma 4 non si computano nel calcolo della volumetria e delle superfici, anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione.

7. Per il recupero degli edifici esistenti resta ferma la salvaguardia di elementi costruttivi e decorativi di pregio storico e artistico, nonché di allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali, che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

8. Le disposizioni del presente articolo non possono derogare in ogni caso alle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

Bioedilizia e rendimento energetico sono cose profondamente diverse e vanno trattate diversamente.

Il rendimento energetico è un fatto scientifico ed è reso obbligatorio per legge. Piuttosto che di bioedilizia, è preferibile parlare di "sostenibilità" (come fatto per le modifiche alle L.R.23/2005) ed introdurre il concetto di ciclo di vita.

Le modifiche portate alla L.R.23/2005 dalla L.R.16/2008 hanno introdotto l'art.1 bis e l'art.6 bis che di fatto sanciscono che "Per gli interventi soggetti alle disposizioni del decreto legislativo 192/2005 la certificazione energetica e la qualificazione energetica degli edifici sono sostituite dalla certificazione di valutazione energetica e ambientale (VEA) degli edifici..."

In Regione FVG dall'approvazione del regolamento della L.R.23/2005 non ci saranno più certificazioni energetiche, ma certificazioni VEA. Quindi sarebbe meglio al comma 2 di questo articolo riportare l'art.1 bis e 6 bis della L.R.23/2005.

Inoltre il decreto 192/2005 per la consegna della certificazione non fa riferimento alla richiesta di agibilità ma alla fine lavori.

Riteniamo inoltre che poter scomputare dal calcolo di superfici e volumi in alcuni casi in base ad una riduzione di trasmittanza, in altri in base ad una riduzione della prestazione energetica dell'edificio, porti ad una certa confusione. Sarebbe meglio legare la possibilità di scomputo al raggiungimento di un determinato obiettivo, come un punteggio della certificazione VEA (complessivo o in alcune schede). Un'altra possibilità sarebbe il fatto di legare lo scomputo al miglioramento di almeno una classe energetica in base alla scheda 1.1 della certificazione VEA.

Chiediamo quindi di apporre le seguenti modifiche all'articolo:

Art. 36 (Misure per la promozione dell'edilizia sostenibile e del rendimento energetico nell'edilizia)

1. Gli interventi finalizzati all'edilizia sostenibile e al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico disciplinati dal presente articolo e che necessitano anche di limitate modifiche volumetriche possono essere realizzati anche in deroga agli indici urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi.

2. Al fine di favorire una migliore qualità dell'abitare, l'uso di materiali edilizi di origine naturale con il contenimento dei consumi energetici e la diminuzione dei carichi inquinanti sull'ambiente, l'Amministrazione regionale adotta una procedura di certificazione della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, denominata certificazione VEA di sostenibilità energetico ambientale.

La certificazione VEA di sostenibilità energetico ambientale comprende:

- a) la certificazione energetica degli edifici di cui al decreto legislativo 192/2005;
- b) la valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici.

Gli edifici di nuova costruzione, quelli soggetti agli interventi di cui all'articolo 1 bis della L.R. 23/2005 e in tutti i casi previsti dal decreto legislativo 192/2005 e s.m.i., sono dotati, a cura del costruttore, di certificazione VEA di sostenibilità energetico ambientale in sostituzione della certificazione/qualificazione energetica.

3. Per limitate modifiche volumetriche su edifici esistenti, finalizzate al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico, si intendono gli interventi che comportano la realizzazione di maggiore spessore delle murature esterne esistenti, siano esse tamponature o muri portanti, o la realizzazione di maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura esistenti. Tali interventi non sono computati nel calcolo dei volumi e delle superfici e possono essere realizzati in deroga alle distanze e alle altezze massime previste dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile, qualora sia dimostrato che gli spessori in più previsti consentano di far raggiungere all'edificio il punteggio (complessivo o in alcune schede) della certificazione VEA (*oppure qualora sia dimostrato che gli spessori in più previsti consentano di far raggiungere all'edificio un miglioramento di almeno una classe energetica in base alla scheda 1.1 della certificazione VEA*).

4. Sono interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico su nuovi edifici quelli che determinano la realizzazione di:

- a) maggiore spessore, fino ad un massimo di trenta centimetri, delle murature esterne siano esse tamponature o muri portanti;
- b) maggiore spessore, fino ad un massimo di trenta centimetri, dei solai intermedi e di copertura;
- c) serre solari, funzionalmente collegate all'edificio principale, che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative realizzate;
- d) volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento alle facciate nei mesi estivi.

5. Gli interventi di cui al comma 4 possono essere realizzati anche in deroga alle distanze minime e alle altezze massime previste dai regolamenti edilizi e dalle norme di attuazione degli strumenti di pianificazione comunale, qualora sia dimostrato che gli stessi consentano di far raggiungere all'edificio il punteggio (complessivo o in alcune schede) della certificazione VEA (*oppure qualora sia dimostrato che gli interventi previsti consentano di far raggiungere all'edificio un miglioramento di almeno una classe energetica in base alla scheda 1.1 della certificazione VEA*).

6. Gli interventi di cui al comma 4 non si computano nel calcolo della volumetria e delle superfici, anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione.

7. Per il recupero degli edifici esistenti resta ferma la salvaguardia di elementi costruttivi e decorativi di pregio storico e artistico, nonché di allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali, che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

8. Le disposizioni del presente articolo non possono derogare in ogni caso alle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

Art. 39 (Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nei centri storici e nelle zone residenziali)

1. Il recupero a fini abitativi del sottotetto di edifici destinati in tutto o in parte a residenza ubicati nei centri storici e nelle zone residenziali, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, è ammesso senza modifiche alla sagoma anche in deroga ai limiti e parametri degli strumenti urbanistici vigenti e della legge regionale 23 agosto 1985, n. 44 (Altezze minime e principali requisiti igienico-sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati ed alberghi), e successive modifiche, se contestuale ad interventi di ristrutturazione edilizia, conservazione tipologica, risanamento conservativo e restauro dell'edificio o di parte dello stesso.

Secondo noi è necessario porre molta attenzione a questo comma, in quanto rischia di favorire l'abusivismo edilizio e di rendere agibili locali con scarsi requisiti igienici, non performanti sotto l'aspetto dei consumi energetici ecc.

CAPO VI Vigilanza e sanzioni

Sono state previste sanzioni per attività edilizia libera eseguita in difformità da norme, regolamenti,..?

Art. 40 (Misura di tolleranza)

1. L'esecuzione di interventi comportanti variazioni non superiori al 3 per cento rispetto alle misure del progetto con riferimento alla sagoma, alla superficie, alla volumetria ed all'altezza, non costituiscono variante al permesso di costruire né alla denuncia di inizio attività, e pertanto non sono sanzionabili anche in deroga ai limiti previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi.

Come si fa a valutare la modifica del 3 per cento della sagoma?

2. Alle variazioni di cui al comma 1, eseguite su edifici destinati a residenza, si applica la misura di tolleranza del 10% rispetto alle misure del progetto e nel limite massimo di 500 metri cubi.

Il limite del 10% è inverosimile. Un errore di un metro ogni dieci non è ammissibile. Un errore del 10% significa che c'era già in origine l'intenzione di costruire una cosa diversa da quella progettata. Cinquecento mc, poi, corrispondono a due appartamenti: è plausibile che un operatore realizzi, per errore, due appartamenti in più?

Chiediamo quindi di eliminare il comma.

Articolo 53 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e sanatoria)

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 16, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività, purché conformi alle norme urbanistico-edilizie, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro.

Secondo noi, il comma 1 va completamente modificato (ribaltato concettualmente) in quanto così com'è è inutile: se l'opera è conforme e faccio pagare 516 euro senza demolizione è come se l'avessi sanata senza la doppia conformità!!! Se l'opera non è conforme va da sé che è necessario demolirla.

Proponiamo quindi le seguenti modifiche:

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 16, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività e non conformi alle norme urbanistico-edilizie, comporta la demolizione o rimozione degli stessi e la remissione in pristino delle aree.
2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga comunque una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro.
3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone territoriali omogenee A, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di 516 euro. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente.

Inoltre chiediamo di aggiornare tutte le sanzioni e avere una cifra "tonda": non 516 euro, ma 500; non 10.329, ma 10.000.....

Articolo 55 (Interventi eseguiti in base a permesso annullato)

1. In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, determinato a cura dell'Amministrazione comunale territorialmente competente. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

Deve esserci un errore: non è la valutazione dell'agenzia, ma dell'Amministrazione Comunale.

Art. 57 (Ritardato od omesso pagamento del contributo di costruzione)

1. Il mancato versamento, nei termini stabiliti dal regolamento edilizio o dal permesso di costruire o dalla convenzione, del contributo di costruzione previsto dall'articolo 27, comporta:

a) l'aumento del contributo in misura pari al venti per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;

b) l'aumento del contributo in misura pari al cinquanta per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;

c) l'aumento del contributo in misura pari al cento per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Secondo noi, forse è il caso che le percentuali di aumento per ritardato pagamento delle rate degli oneri siano quelle più concilianti del DPR 380, ovvero: 10%, 20% e 40%.

