



Commissione Urbanistica

OSSERVAZIONI ALLA PROPOSTA DI LEGGE “DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI”

Art. 6 comma 2 - Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

Comprendendo lo spirito di semplificazione che sottende l'articolo in esame si ritiene che l'esclusione dei passaggi intermedi tra il primo titolo edilizio e l'ultimo possa creare interpretazioni eccessivamente liberatorie. Si propone la seguente modifica: *“...integrati con gli eventuali titoli precedenti o successivi che hanno abilitato interventi parziali...”*

Art. 32 comma 3 lett. e) – Certificazione di agibilità

L'individuazione degli interventi *“...incidenti in maniera sistematica o comunque in misura significativa sulle condizioni di cui al comma 1”* soggetti al rilascio di certificato di agibilità deve essere meglio specificata con ausilio di apposito elenco. Il testo del punto in esame, se rimarcato nella normativa definitiva, lascerebbe un via aperta ad interpretazioni più o meno restrittive in un contesto di autocertificazione (quello della Segnalazione Certificata di Agibilità) che non può essere mantenuto, vista la delicatezza di quanto vidimato dal professionista. Occorre stabilire parametri dimensionali certi che facciano scattare l'obbligo di aggiornamento del certificato di agibilità, ad esempio percentuali di rifacimento degli impianti elettrici/gas/idrici, tipologie di interventi minori che per definizione non possano ledere alle condizioni di sicurezza del bene d'interesse e così via. Si ritiene quindi opportuna l'integrazione della lett. e) con specifico elenco degli interventi incidenti sulle condizioni di cui al c. 1.

Art. 32 comma 6 - Certificazione di agibilità

Il concetto di *“...rispetto della normativa tecnica e costruttiva vigente al momento della esecuzione delle opere”* risulta del tutto teorico e di difficile risoluzione durante le operazioni di asseverazione dell'agibilità di un immobile realizzato, ad esempio, negli anni '70. Sembra opportuno stabilire protocolli e modulistiche unificate in grado di consentire al tecnico la compilazione delle medesime con maggiori certezze dichiarative, indicando punti critici da esaminare e relativi risultati in un unico modello predefinito. In tal senso appare più consona la redazione di una dichiarazione di rispondenza visiva delle opere oggetto di agibilità alle norme di buona costruzione (sulla falsa riga delle certificazioni rilasciate da tecnici in ambito impiantistico).

Art. 32 comma 8 lett. a) - Certificazione di agibilità

L'attestazione del direttore dei lavori o altro professionista deve essere incentrata su canoni più specifici, riprendendo il concetto espresso per l'osservazione di cui al comma 6.

Art. 37 - Accertamento di conformità per violazioni formali della disciplina urbanistica ed edilizia

Con riferimento a quanto esposto nella nota all' articolo in esame, si ritiene non sia necessario stabilire un tempo massimo per l' esecuzione delle opere di conformazione, atteso che le stesse potrebbero variare in relazione alla loro tipologia.

Art. 109 e 110

Relativamente ai punti contenuti nel Capo VI, riguardanti l'istituzione dell'anagrafe delle costruzioni (Art.109) e del fascicolo del fabbricato digitale delle costruzioni (Art.110) in mancanza del quale, le costruzioni non potranno beneficiare delle agevolazioni fiscali, si ritiene che gli stessi debbano essere maggiormente approfondite per quanto attiene alla loro formazione, implementazione nel tempo e soprattutto la consultazione da parte di tutti i professionisti.

Si propone che l'attuale SUE, accessibile su piattaforma comunale, sia elevato a livello regionale (unificando e centralizzando i vari settori di interesse delle varie categorie professionali) con ulteriore semplificazione nella definizione, scelta ed instradamento delle casistiche oggetto di nuova classificazione (Permesso di costruire e SCIA), con predisposizione di tabelle comparative tra nuove e vecchie disposizioni al fine di semplificare la individuazione delle novità (era già stato fatto qualcosa di simile tempo fa a livello regionale con la L.R.16/08).

Accesso agli atti (L. 241/90) più veloce con corsia preferenziale delle domande presentate dai professionisti, per velocizzare quanto più possibile gli accertamenti di conformità urbanistica nella definizione di SCIA o sanatorie per esempio, a livello locale, con una priorità alle domande, nei casi di incarichi relativi alle Esecuzioni Immobiliari o nelle CTU.