

I Procedimenti Amministrativi, a seguito dell'entrata in vigore del DL 69/2013

Ordine APPC di Monza e della Brianza

27 NOVEMBRE 2013

**"IL NUOVO CODICE DEONTOLOGICO NEI RAPPORTI CON I COLLEGHI , LE
AMMINISTRAZIONI E I COMMITTENTI"**

Arch. Carlo Maria Nizzola

Direzione Città Consolidata - Comune di Monza

A - PRINCIPALI INNOVAZIONI

1. Introduzione - nel DPR 380/2001 - dell'Art. 2Bis (Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati) ⑨ consente alle Regioni di derogare ai limiti in materia di distanze e di individuazione dei cd "standard"
2. Modifica della definizione di Ristrutturazione Edilizia ed estensione a
→ casi di demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma.
→ casi di ricostruzione di fabbricati eventualmente crollati o demoliti "purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza";
3. Revisione delle modalità di applicazione della SCIA ⑨ ulteriore esplicitazione del ruolo già in essere - dal punto di vista normativo - dello Sportello Unico Edilizia quale "unico soggetto di riferimento";
4. Introduzione dell'Agibilità parziale e di quella "a sanatoria";
5. Temporanea proroga dei termini di inizio e fine lavori contenuti nei Titoli Abilitativi in essere alla data del Decreto e di quelli inerenti le convenzioni di lottizzazione.

L'ODIERNA CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI: PROCEDURE ORDINARIE

1

Attività Edilizia Libera senza preventiva comunicazione – Art. 6, comma 1.

2

Attività Edilizia Libera previa comunicazione asseverata – Art. 6, commi 2 e 4.

3

Attività Edilizia Libera previa comunicazione – Art. 6 comma 2

4

SCIA (in quanto DIA) – Art. 22 commi 1 o 2, combinato ad Art- 19 L. 241/90

5

SCIA a 30 Giorni – Art. 23 bis comma 4, combinato ad Art. 19 L. 241/90

6

DIA sostitutiva di Permesso di Costruire – Art. 22 comma 3

7

Permesso di Costruire – Art. 10 comma 1

1 - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA SENZA PREVENTIVA COMUNICAZIONE – ART. 6 COMMA 1.

Art. 3 (L) Definizioni degli interventi edilizi	Tempistica	Azione AC
interventi di manutenzione ordinaria		
od equiparabili in quanto Attività edilizia libera senza preventiva comunicazione:		
<i>eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio</i>		
<i>opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato</i>	Immediata	Vigilanza
<i>movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari</i>		
<i>serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola</i>		

2 – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA PREVIA COMUNICAZIONE ASSEVERATA – ART. 6, CO. 2 E 4.

Art. 3 (L) Definizioni degli interventi edilizi	Tempistica	Azione AC
interventi di manutenzione straordinaria		
<p><i>sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici</i></p>		
<p><i>modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa</i></p>	Immediata	Vigilanza

3 - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA PREVIA COMUNICAZIONE – ART. 6 COMMA 2

Art. 3 (L) Definizioni degli interventi edilizi	Tempistica	Azione AC
interventi di manutenzione straordinaria		
od equiparabili in quanto Attività edilizia libera previa comunicazione:		
<i>opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni</i>		
<i>pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità</i>	Immediata	Vigilanza
<i>pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A)</i>		
<i>aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici</i>		

4 - SCIA (IN QUANTO DIA) – ART. 22 COMMI 1 O 2, COMBINATO AD ART. 19 L. 241/90

Art. 3 (L) Definizioni degli interventi edilizi	Tempistica	Azione AC
interventi di manutenzione straordinaria		
<i>Manutenzione straordinaria esterna o non ricompresa alle voci ammesse a CIA</i>	Immediata	Controllo, eventuale interruzione entro 30 gg. Possibilità di conformazione
interventi di restauro e di risanamento conservativo		
interventi di ristrutturazione edilizia		
<i>Ristrutturazioni anche fuori sagoma e fino a demolizione e ricostruzione che non comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica</i>	Immediata	Controllo, eventuale interruzione entro 30 gg. Possibilità di conformazione
<i>Ristrutturazioni volte al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione</i>		
<i>Demolizioni Ricostruzioni Entro Sagoma (anche per edifici un tempo esistenti) di immobili sottoposti a vincoli ex D.Lgs. 42-2004</i>		

5 – SCIA A 30 GIORNI – ART. 23 BIS COMMA 4, COMBINATO AD ARTICOLO 19 L. 241/90

Art. 3 (L) Definizioni degli interventi edilizi	Tempistica	Azione AC
interventi di ristrutturazione edilizia		
<i>interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma entro zone A non escluse dall'applicazione della SCIA</i>	30 gg	Controllo, eventuale interruzione entro 30 gg. Possibilità di conformazione

6 – DIA SOSTITUTIVA DI PERMESSO DI COSTRUIRE – ARTICOLO 22 COMMA 3

Art. 3 (L) Definizioni degli interventi edilizi	Tempistica	Azione AC
interventi di ristrutturazione edilizia		
<i>ristrutturazione edilizia che porti ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici</i>	30 gg	Controllo, eventuale interdizione entro 30 gg
<i>Demolizioni Ricostruzioni Fuori Sagoma (anche per edifici un tempo esistenti) di immobili sottoposti a vincoli ex D.Lgs. 42-2004</i>		
<i>Ristrutturazioni edilizie che, limitatamente agli immobili in zona A, comportino mutamenti della destinazione d'uso</i>		
interventi di nuova costruzione		
Nuova Costruzione	30 gg	Controllo, eventuale interdizione entro 30 gg

7 – PERMESSO DI COSTRUIRE – ART. 10 COMMA 1

Art. 3 (L) Definizioni degli interventi edilizi	Tempistica	Azione AC
interventi di ristrutturazione edilizia		
<i>ristrutturazione edilizia che porti ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici</i>	105 gg	Permesso o diniego (anche per archiviazione)
<i>Demolizioni Ricostruzioni Fuori Sagoma (anche per edifici un tempo esistenti) di immobili sottoposti a vincoli ex D.Lgs. 42-2004</i>		
<i>Ristrutturazioni edilizie che, limitatamente agli immobili in zona A, comportino mutamenti della destinazione d'uso</i>		
interventi di nuova costruzione		
Nuova Costruzione	105 gg	Permesso o diniego (anche per archiviazione)

B - TEMPISTICA



Da quando è stato introdotto il concetto di Silenzio Assenso nell'ambito dei procedimenti di PdC, la questione "tempistica" si è fatta complessa.

Ed il gioco di "Scatole cinesi" relativo alla possibile convocazione della Conferenza dei Servizi per ottenere Pareri ed Assensi, non fa che complicare ancora di più la situazione.



Non può esistere certezza sulla tempistica laddove il rimando alla L. 241/90 consente tempistiche ben oltre i 90 giorni di istruttoria canonica definiti dall'art. 38 della LR 12/2005.

B - TEMPISTICA



Nonostante tutti i tentativi fatti non esiste, per legge, una tempistica certa per i Permessi di Costruire. Esistono elementi di indeterminatezza "codificati" nei Procedimenti:

1 - Integrazione documentale

2 - Termini di definizione assensi e pareri in caso di ricorso a Conferenza dei Servizi

3 - Modifiche progettuali richieste da Responsabile del Procedimento

PROCEDIMENTO ORDINARIO

<i>Giorno</i>	0	10	30	90	105	120	130
<i>Istanza PdC</i>							
<i>Comunicazione Responsabile del Procedimento</i>		+ 10					
<i>Verifica documentale</i>			+ 30				
<i>Istruttoria</i>				+ 90 (45 < 100.000 ab o non complessi)			
<i>Proposta di provvedimento finale</i>					+ 15		
Proposta di negazione							
Motivi ostativi -10 bis							
Osservazioni						+ 10	
Controdeduzioni							
<i>Provvedimento Negativo (art. 20 co.6 380/2001)</i>							+ 25
<i>Permesso di costruire</i>					+ 15		
<i>Permesso di costruire in accoglimento osservazioni</i>							+ 25
<i>Permesso di Costruire per Silenzio Assenso</i>					+ 15		

PROCEDIMENTO A STEP

<i>Giorno</i>	<i>0</i>	<i>10</i>	<i>30</i>	<i>50</i>	<i>60</i>	<i>90</i>	<i>105</i>	<i>120</i>	<i>130</i>
<i>Istanza PdC</i>									
<i>Comunicazione Responsabile del Procedimento</i>	+ 10								
<i>Verifica documentale</i>									
<i>Richiesta motivata - interruttiva. + 30 (15 < 100.000 ab o non complessi)</i>	Comprese eventuali richieste Soggetti Competenti								
<i>Istruttoria</i>	+ 90 (45 < 100.000 ab o non complessi)								
<i>Acquisizione pareri (non verifiche tecniche) art. 16/241</i>		Entro 20 gg dalla richiesta							
<i>Acquisizione assensi se Verifiche tecniche art. 17/241</i>		Entro 30 gg se no CdS (14 co. 2)							
<i>Convocazione CdS</i>		LR 12: Convocazione CdS entro i termini istruttori (DPR 380/2001 dispone CdS entro i termini istruttori)							
<i>Esiti CdS (durata stabilita in prima convocazione < 90 gg)</i>									
<i>Richiesta modifiche progettuali - sospensiva</i>				Sospende i termini per adesione modifiche (termine generico)					
<i>Adesione modifiche progettuali</i>									
<i>Consegna modifiche progettuali</i>						+ 15			
<i>Proposta di provvedimento finale</i>							+ 15		

C - IL RUOLO DEL PROFESSIONISTA

- Ogni intervento di trasformazione è caratterizzato dalla presenza di una dichiarazione, a firma del tecnico progettista, che asseveri la conformità del progetto a normative e strumenti di pianificazione urbanistica, che si tratti di SCIA, DIA o PdC (anche per quel che riguarda alcune tipologie di attività edilizia libera assoggettate a CIA).
- L'asseverazione è sottoscritta in forma di Dichiarazione Sostitutiva di Atto notorio (DPR 445/2000, articolo 47) da persona esercitante un servizio di pubblica necessità. In proposito il successivo art. 76 stabilisce che: "L'esibizione di un atto contenente dati non più rispondenti a verità equivale ad uso di atto falso"(co. 2) e che "Le dichiarazioni sostitutive rese ai sensi degli articoli 46 e 47 e le dichiarazioni rese per conto delle persone indicate nell'articolo 4, comma 2, sono considerate come fatte a pubblico ufficiale" (co. 3).
- In ogni caso l'art. 75 chiarisce che qualora "emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione, il dichiarante decade dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera"

C - IL RUOLO DEL PROFESSIONISTA

- **PdC:** "Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al comma 1, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari." (Art. 20 co. 3)
- **DIA:** "in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza" (Art. 23 co. 6). E, successivamente: "Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari" (Art. 29 co. 3)

C - IL RUOLO DEL PROFESSIONISTA

Dopo anni di "semplificazioni" finalmente si è arrivati al "divieto di sbagliare"

- ⑨ Qual è il limite tra la falsa dichiarazione ed il falso? Soprattutto, chi lo valuta?
- ⑨ Come linea d'azione ci siamo dati quella di valutare come "falso" quella attestazione non corrispondente al vero che determina un vantaggio e consente un'opera altrimenti irrealizzabile.
- ⑨ Permane l'obbligo di segnalazione



Viene quindi - per legge - eliminata la possibilità del dubbio, quella che porta ragionevolmente a richiedere un Permesso in luogo di procedere con una DIA (la Scia parrebbe invece obbligatoria).

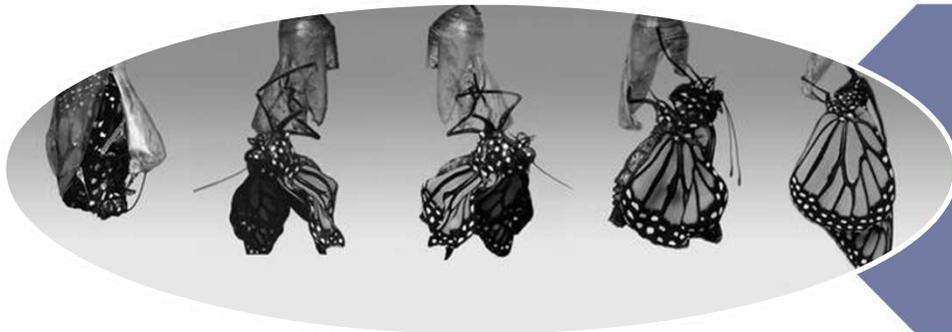
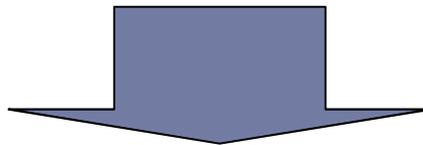
E la domanda è: ma tutto ciò ha un senso? Per "semplificare" obblighiamo a fare dichiarazioni che potrebbero essere intese come un falso?

Non è sufficiente denegare un progetto?

D - ALCUNE PROPOSTE

Da anni assistiamo ad un'inutile revisione – per singole parti – della normativa in campo edilizio. In assenza di una visione complessiva ne sono scaturiti miriadi di procedimenti diversi con adempimenti conseguenti senza affrontare i veri problemi di una norma:

- articolata su casistiche risalenti alla metà degli anni '70 in un contesto di Edilizia residenziale pubblica.
- non correlata adeguatamente alla normativa generale in materia di Procedimenti Amministrativi.
- inadeguata alle nuove esigenze del territorio.



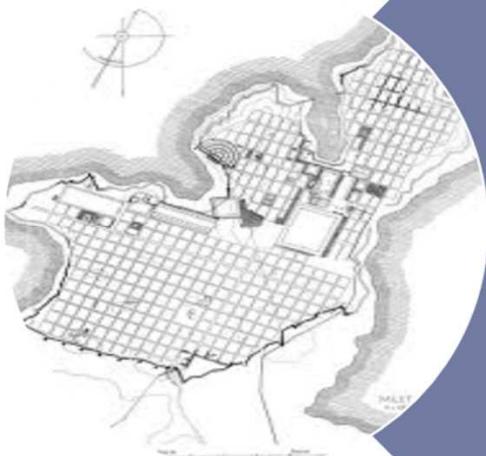
Occorre una riforma complessiva della normativa in materia di suoli ed edilizia, ormai obsoleta e farraginosa.

D - ALCUNE PROPOSTE

1 - Revisione del meccanismo di definizione del calcolo del Contributo di Costruzione e delle dotazioni territoriali, collegandolo ad un più efficace sistema di calcolo del peso insediativo generato, considerando anche quello insorgente (una forte sollecitazione in tal senso è arrivata anche nel corso dei recenti Seminari regionali in materia di riforma della L.R. 12-2005).



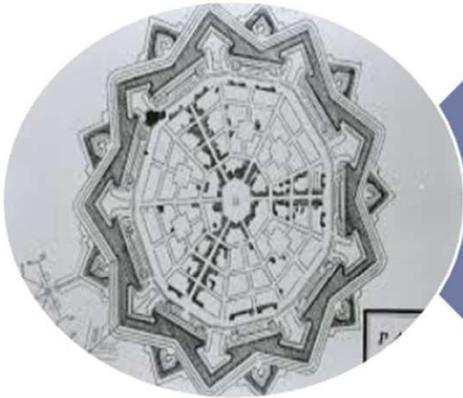
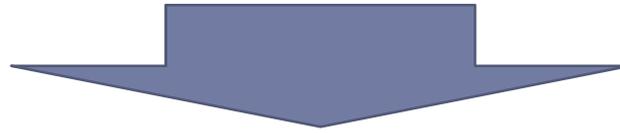
Pensate davvero che a qualcuno interessi se un intervento gratuito sia di Ristrutturazione piuttosto che di Manutenzione Straordinaria o Restauro e Risanamento conservativo?



Ai comuni interessa se un intervento determina carico urbanistico al fine del pagamento degli oneri e delle relative monetizzazioni. Che sia operato con o senza opere. Soprattutto ai fini della sostenibilità futura dell'intervento: ogni persona insediata determina un fabbisogno di servizi ed infrastrutture destinato a protrarsi per tutta la sua permanenza nel comune di residenza, che non si esaurisce al momento della realizzazione dell'intervento

E - PROPOSTE A REGIONE LOMBARDIA

2 - Definizione, unicamente da parte Regione Lombardia di SLP, SNR, Volume, Altezza, Distanze, Destinazioni d'uso...



I Comuni manterrebbero appieno il potere di pianificazione locale definendo indici e localizzazioni, stabilendo regole di contestualizzazione paesistica.



Chi opera in Lombardia potrebbe concentrarsi solo sul progetto senza doversi anche preoccupare di capire come di volta in volta cambino definizioni e norme

E - PROPOSTE A REGIONE LOMBARDIA

3- Estensione della categoria degli interventi classificati quali Attività Edilizia Libera – soggetti a Comunicazione Asseverata – a tutti gli interventi gratuiti (e quindi arrivando sino a taluni casi di Ristrutturazione Edilizia).

L'art. 22 co. 6 del D.P.R. 380/2001 prevede espressamente che "Le regioni a statuto ordinario:

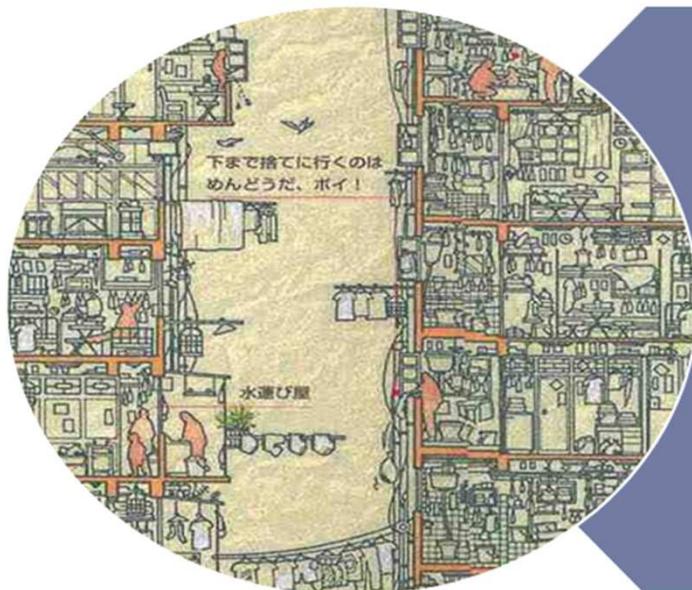
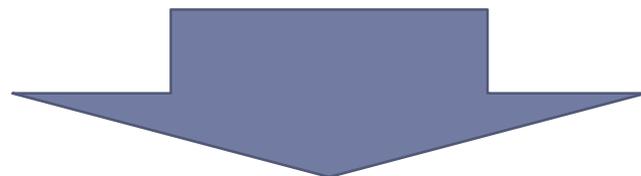
a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dai commi 1 e 2;

b) possono individuare ulteriori interventi edilizi, tra quelli indicati nel comma 2, per i quali è fatto obbligo all'interessato di trasmettere la relazione tecnica di cui al comma 4;

c) possono stabilire ulteriori contenuti per la relazione tecnica di cui al comma 4, nel rispetto di quello minimo fissato dal medesimo comma.

E - PROPOSTE A REGIONE LOMBARDIA

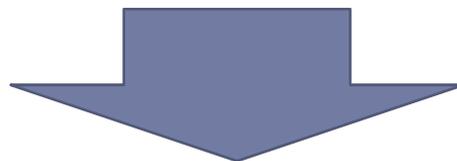
4 Sfruttando la facoltà offerta dal nuovo "Art. 2-bis (Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati)" migliore definizione dei limiti di distanza tra fabbricati



Riduzione dei tanti problemi che attualmente la normativa pone rispetto a preesistenti corpi accessori quali box, piccoli depositi, tettoie etc. spesso realizzati a confine, piuttosto che dal punto di vista dei balconi.

E - PROPOSTE A REGIONE LOMBARDIA

5 Costituzione su base regionale l'Albo dei Diritti Edificatori garantendo la loro effettiva libera circolazione e mantenimento;



Promozione delle
politiche di Perequazione
e Compensazione

E - PROPOSTE A REGIONE LOMBARDIA

6 Creazione di un'unica piattaforma gestionale in materia edilizia, che si interrelazioni con i SIT, con i sistemi di pagamento e protocollazione, con quelli catastali e di trasmissione, da mettere gratuitamente a disposizione delle Amministrazioni Locali in forma OpenSource.

→ Si eviterebbe un proliferare di soluzioni gestionali che portano ad enorme dispersione di risorse e tempi da parte delle singole Amministrazioni con risultati ogni tanto dubbi nel passare da un Comune ad un altro e che determinano un appesantimento di oneri e tempi, e di garantirebbe la necessaria connessione tra Amministrazioni pubbliche

