



Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori

*semplifica* **erigenera** *Italia*

1 0 P R O P O S T E P E R  
S E M P L I F I C A Z I O N E E R I U S O

# 10 PROPOSTE PER SEMPLIFICAZIONE E RIUSO

SEMPLIFICAERIGENERAITALIA

## LA SEMPLIFICAZIONE AMMINISTRATIVA IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA ED AMBIENTALE

Il governo del territorio, nella pluralità delle sue accezioni già definita dalla Corte Costituzionale nelle sentenze del 2003, resta uno dei settori a più intensa regolazione normativa e amministrativa, anche per la presenza di valori e interessi differenziati e il sovrapporsi di una pluralità di attori e decisori.

La prima semplificazione necessaria sarebbe **quella normativa** a partire da una legge unitaria di principi delle materie di competenza statale (art. 117 Cost., comma 2°) ossia ordinamento civile (regime delle proprietà), ecosistemi, tutela della concorrenza, livelli essenziali delle prestazioni sul territorio nazionale, superando la logica dei principi fondamentali (art 117 Cost., comma 3°) che rinvia ad altra legislazione regionale e/o attuativa. Sarebbe in tal modo possibile **innovare e semplificare**, superando la legislazione stratificatasi dal 1942 in poi.

La seconda semplificazione è quella degli enti preposti, risolvendo sovrapposizioni ed una **governance** eccessivamente affollata: il superamento delle province è in corso ma non è la sola riforma in tal senso.

La terza semplificazione è quella organizzativa e digitale: molto è stato avviato nei tempi più recenti ma occorre proseguire (ad esempio, sorvegliando la concreta attuazione della presentazione dei progetti e degli elaborati su supporti informatici).

Sulla semplificazione amministrativa (atti, procedimenti, termini) ormai molto è stato detto e fatto, con risultati ancora modesti e disomogenei sul territorio nazionale (DIA, SCIA, SUAP ecc.).

Per queste ragioni il Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggi e Conservatori ha ritenuto di collaborare alle politiche di semplificazione amministrative in atto, su iniziativa del Governo, apprezzandone appieno gli intenti e concentrando le proprie proposte su alcuni specifici punti, ritenuti innovativi e strategici per favorire la ripresa della crescita nel rispetto dei valori comuni.

Sulla materia ambientale il recente disegno di legge D'Alia prevede un'ampia delega, che può costituire una positiva occasione di innovazione. Abbiamo pertanto concentrato le nostre proposte sulle principali criticità presenti in materia urbanistica ed edilizia.

### 1

## SEMPLIFICAZIONE URBANISTICA

### MOTIVAZIONI

Tutte le più recenti proposte di riforma urbanistica, e le leggi approvate da diverse Regioni, contengono il principio del superamento del "vecchio" PRG del 1942 in favore del PGT, Piano di governo del Territorio, che si articola in un documento direttore o strategico e in piani di intervento operativi, variamente denominati.

È un mutamento di filosofia molto rilevante ma ciò che qui interessa evidenziare è che viene meno l'efficacia prescrittiva e regolatoria erga omnes del PRG e solo i piani

operativi, suscettibili di trasformazioni sostenibili e concrete, hanno efficacia conformativa delle proprietà.

In sostanza non più migliaia di vincoli (con conseguenti espropri, varianti, ecc.) ma solo quelli strettamente necessari agli interessi nell'ambito di un piano strategico.

Si tratta di una semplificazione sostanziale, ormai sperimentata da anni con successo in molti Comuni e Regioni, che dovrebbe diventare un principio nazionale anche per garantire pari opportunità e regole alla proprietà e all'impresa.

## TESTO NORMATIVO

*(Il piano di governo del territorio)*

*1. Ai sensi dell'art. 117, terzo comma, Costituzione, le leggi regionali, nel disciplinare gli strumenti della pianificazione locale, comunale o intercomunale prevedono:*

- a) una componente strutturale relativa all'intero territorio comunale o intercomunale;*
- b) una componente operativa relativa alle trasformazioni urbanistiche di rilievo;*
- c) una componente regolamentare relativa ai sistemi insediativi esistenti, alle zone agricole e alle zone non soggette a trasformazione urbanistica.*

*2. Le componenti operativa e regolamentare della pianificazione possono essere oggetto di uno solo o di distinti strumenti di pianificazione.*

*3. Nella componente strutturale della pianificazione:*

- a) sono recepiti i vincoli ricognitivi previsti da leggi e da piani di settore e possono essere individuati altri valori territoriali meritevoli di tutela, eventualmente proponibili agli enti competenti per il riconoscimento di ulteriori vincoli ricognitivi;*
- b) sono indicate le scelte di assetto del territorio e di tutela dell'ambiente, nonché le principali trasformazioni urbanistiche e le necessarie dotazioni infrastrutturali, perseguendo l'obiettivo del contenimento dell'uso del suolo non urbanizzato, della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e del rinnovo urbano, nonché le scelte fondamentali relative al sistema insediativo e infrastrutture da tutelare e da valorizzare;*
- c) sono indicati i carichi insediativi minimi e massimi da rispettare in sede di pianificazione operativa;*
- d) sono indicate le modalità di attuazione delle regole generali della perequazione, della compensazione e delle incentivazioni urbanistiche di cui all'articolo 3.*

*4. Le previsioni e i contenuti della componente strutturale della pianificazione non hanno efficacia conformativa della proprietà e degli altri diritti reali e fini edificatori e non determinano alcuna condizione di edificabilità anche ai fini fiscali.*

*5. La componente operativa della pianificazione, relativa alle trasformazioni urbanistiche:*

- a) approfondisce e sviluppa le scelte fondamentali della componente strutturale;*
- b) individua, in coerenza con quanto indicato nella componente strutturale, le aree e gli interventi di trasformazione del territorio da promuovere nell'arco temporale determinato dal comune che, comunque, non deve risultare superiore a cinque anni,*

*equivalenti al mandato istituzionale del sindaco; trascorso tale termine, qualora non sia stata stipulata almeno la convenzione relativa all'intervento di trasformazione, le conformazioni edificatorie e gli eventuali vincoli ablativi perdono ogni efficacia;*  
*c) individua, anche in relazione alle scelte relative alla programmazione pluriennale delle opere pubbliche, gli interventi occorrenti al fine di promuovere le necessarie dotazioni territoriali di opere e di servizi e imposta i vincoli, anche ablativi, conseguenti a tale individuazione.*

*6. La componente regolamentare della pianificazione relativa ai sistemi insediativi esistenti disciplina i tessuti urbani esistenti e gli interventi, anche di completamento, in essi ammissibili, nonché le aree agricole da conservare e le altre aree considerate dalla componente strutturale non interessate da trasformazioni urbanistiche; le relative previsioni hanno efficacia conformativa ai fini edificatori fino a nuove diverse conformazioni.*

## 2

### **SUPERARE I VECCHI REGOLAMENTI EDILIZI COMUNALI**

#### **MOTIVAZIONI**

I regolamenti edilizi comunali, previsti da una norma della legge urbanistica del 1942, hanno perso la loro funzione originaria e devono essere superati perché costituiscono una fonte di inutile complessità burocratica e, talvolta, di abusi.

A ben vedere, le norme procedurali (permesso di costruire, D.I.A., S.C.I.A.) sono direttamente disciplinate dalla legge, quelle di sicurezza e igiene anche, gli immobili soggetti a vincolo hanno tutele speciali, e si potrebbe continuare.

Che bisogno c'è di oltre ottomila regolamenti edilizi, spesso differenti tra loro?

Una seria azione di semplificazione è costituita dalla determinazione dei livelli essenziali di prestazione degli edifici attraverso una norma tecnica nazionale, uguale per tutti: 1 non 8.000!

Ciò peraltro favorisce la migliore conoscibilità delle norme, la loro qualità la concorrenza, e non impedisce comunque ai comuni di deliberare particolari condizioni e tipologie coerenti con i luoghi.

Occorre correttamente inquadrare questa azione nell'ambito dell'art. 117, comma 2, Costituzione, sotto il profilo dell'ordinamento civile delle proprietà, della concorrenza e della garanzia dei livelli essenziali di prestazioni degli edifici.

#### **TESTO NORMATIVO**

All'art. comma primo del Testo unico dell'edilizia, approvato con DPR n. 380 del 2001 è aggiunto il seguente comma:

*"I regolamenti edilizi comunali, decorso il centottantesimo giorno dalla entrata in vigore della presente legge, sono sostituiti dal Regolamento dei livelli essenziali di prestazione degli edifici, adottato dal Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti d'intesa con i Ministeri dello Sviluppo Economico e dell'Ambiente sentiti gli Ordini Professionali competenti, tenendo conto di quanto disposto dall'art. 9bis del 38/01 come modificato dalla legge 134 del 2012.*

*Il comma 1-ter dell'art 4 del Testo unico dell'edilizia, approvato con DPR n. 380 del 2001 è soppresso.*

### 3

## LE AGENZIE DI SEMPLIFICAZIONE DEGLI ARCHITETTI

### MOTIVAZIONI

Si tratta di un'innovazione (le agenzie) organizzativa nel rapporto tra la Pubblica Amministrazione, i cittadini e le imprese, che mira a semplificare le relazioni tra questi soggetti, rendendole più efficienti, chiare e meno costose.

Il riferimento primario delle agenzie fonda le sue ragioni giuridiche direttamente nella Carta Costituzionale. In particolare, all'articolo 118, si legge: "Stato, Regioni, Città metropolitane, Province e Comuni favoriscono l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio di sussidiarietà".

Questa formulazione è stata introdotta con la riforma costituzionale del 18 ottobre 2001, con l'intento di promuovere idee ed azioni, formulate da soggetti privati, a favore dell'intera collettività. E' un'evoluzione del concetto di azione pubblica che, nel passato, è stata sempre attribuita a soggetti appartenenti direttamente alla pubblica amministrazione. Con la formulazione attuale è possibile ricorrere a soggetti privati, utilizzando meccanismi di mercato.

La definizione più aderente per le agenzie delle imprese, è quella di enti tecnici di assistenza, che svolgono funzioni di natura istruttoria e di asseverazione nei procedimenti amministrativi.

La legislazione recente ha sviluppato gli istituti della DIA e della SCIA per far certificare ai professionisti tecnici la conformità di numerose tipologie di interventi edilizi. Si tratta di una logica propria dell'amministrazione sussidiaria, ove i professionisti assumono funzioni di incaricati di pubblico servizio, sostituendosi alla P.A.. Gli Architetti italiani, come le altre professioni tecniche, si sono assunti di buon grado questa responsabilità, per contribuire alla semplificazione e alla efficienza amministrativa.

### TESTO NORMATIVO

#### *Articolo \_\_*

*I Comuni provvedono all'attuazione della semplificazione amministrativa nell'attività edilizia, in attuazione del principio di sussidiarietà di cui l'art. 118 della Costituzione, anche attraverso gli sportelli unici per le attività produttive e gli sportelli unici per l'edilizia, avvalendosi della collaborazione delle Camere di commercio e dei Consorzi delle aree di sviluppo industriale e stipulando appositi accordi di collaborazione con le Associazioni imprenditoriali del territorio e gli Ordini Professionali.*

### 4

## RIUSO SENZA ONERI Le trasformazioni diffuse

### MOTIVAZIONE

Attualmente molti comuni, applicano ingenti oneri di urbanizzazione per interventi di cambio di destinazione d'uso, senza o con opere interne che non modificano sagoma e volumi, determinata dalla realizzazione di opere a carico pubblico.

Tecnicamente, si tratta di un prelievo che dovrebbe avere natura fiscale (secondo il canone della progressività ex art 53 Cost.), a cui non corrisponde una adeguata controprestazione e che ha invece l'effetto di frenare moltissimo il riuso aumentandone in modo ingiustificato i costi.

Dunque la prima misura necessaria per una concreta politica di rigenerazione urbana consiste nell'abbattimento dei freni e degli oneri ingiustificati per il riuso urbano che, di per sé, genera valore e sviluppa l'economia e il lavoro.

Nella stessa direzione va la riduzione della metà degli oneri per gli interventi di edilizia sostitutiva sempre più diffusi, anche in funzione del risparmio energetico e della sicurezza antisismica.

#### TESTO NORMATIVO

All'art. 17 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 è aggiunto il seguente cpv.

*“Non sono dovuti il costo di costruzione né gli oneri di urbanizzazione, al fine di favorire il riuso e la semplificazione amministrativa per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso senza opere o con opere interne, anche se determinano aumento di superficie senza modifica della sagoma e dei volumi, a condizione che non sia dimostrato dal Comune, entro 30 giorni, un rilevante aggravamento dell'impatto urbanistico.”*

*“Gli interventi di riuso e di ristrutturazione edilizia non comportano adeguamento degli standard urbanistici.”*

*“Per favorire il riuso gli interventi di edilizia sostitutiva corrispondono costo di costruzione e oneri di urbanizzazione, se dovuti, ridotti della metà.”*

### 5

#### **SEMPLIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE E DISMISSIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO Le grandi trasformazioni**

#### MOTIVAZIONI

La dismissione del patrimonio pubblico immobiliare, previa valorizzazione, è diventata un capitolo fondamentale della politica economica e di bilancio dell'Italia. Un impegno scritto nelle manovre economiche presentate ai mercati e all'Europa per il risanamento del nostro Paese. Il Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori segue da vicino questa azione.

Vi è stato, in questi mesi, un intenso lavoro legislativo che ha prodotto norme specifiche e un ottimo start up da parte dell'Agenzia del Demanio che ha promosso seminari con gli stakeholders in varie città, strutturato programmi e format entro cui indirizzare la collaborazione pubblico-privato, definito linee di azione per una vasta mobilitazione degli attori territoriali, a partire dalle intese con l'ANCI.

E' infatti evidente che, anche in virtù dei trasferimenti dei beni del patrimonio pubblico dallo Stato agli enti locali, previsti dai decreti intitolati al cd. “federalismo demaniale”, sono gli enti locali i principali protagonisti di questa nuova stagione, sia per quanto concerne i beni immobili propri che quelli trasferiti dallo Stato.

Occorre però essere più efficienti e attrattivi per gli investitori, soprattutto stranieri e superare alcune questioni irrisolte.

La prima, che appare evidente, è di natura economica e consiste nel fatto che in epoca di crisi e di risorse scarse gli investimenti, e gli investitori disponibili, possono risultare anch'essi scarsi e le dismissioni poco convenienti. A tal proposito, è appena opportuno sottolineare che le dismissioni, intese come vendite, devono essere precedute da almeno due fasi preliminari: la dichiarazione pubblicistica che il bene immobile ha perduto il carattere di stretta strumentalità per il soddisfacimento dell'interesse o servizio pubblico; la fase della riconversione e della valorizzazione del bene al fine di una destinazione più attuale ed economicamente efficiente, nel quadro di un contesto sociale, territoriale, ambientale e architettonico, caratterizzato da un miglioramento qualitativo.

Dunque, non solo una vendita sic et simpliciter del bene (salvo rari casi), ma un'attività più complessa di valorizzazione che renda conveniente la vendita finale sia sotto il profilo dei ricavi economici e sia sotto il profilo della riqualificazione urbana e dello sviluppo economico.

Questo punto di partenza, ineludibile, apre altri due temi.

Il primo è quello delle regole della valorizzazione; il secondo è quello degli strumenti. Si può osservare che, se il programma nazionale di valorizzazione e dismissione degli asset pubblici, che è frutto di una grave emergenza economica e punto di forza della contabilità dello Stato, si svolge secondo le regole ordinarie del governo del territorio, ai sensi dell'art. 117, terzo comma, Costituzione, della relativa legislazione comunale e delle prassi e delle regole dei PRG o PGT comunali, allora è prevedibile che i processi di implementazione saranno lunghi, complessi, e, nel migliore dei casi, eterogenei e assai diversi da caso a caso, da territorio a territorio.

Ed infatti, proprio alla luce della giurisprudenza costituzionale (v. Corte Cost. n. 340/2009), che ha più volte ricordato i confini del governo del territorio che assegnano allo Stato solo la competenza sui principi fondamentali delle materie incluse nel terzo comma dell'art. 117 Cost., sarebbe necessario più coraggio da parte del legislatore, e dei principali attori, nella direzione di classificare le politiche di dismissione e valorizzazione come politiche di competenza esclusiva dello Stato, nell'ambito del coordinamento della finanza e della contabilità pubblica e dei principi di concorrenza.

Questo mutamento di inquadramento si impone alla luce del nuovo testo dell'art. 81 Costituzione e della legislazione relativa. Si tratta di un cambiamento molto rilevante, anche perché "l'armonizzazione dei bilanci pubblici" è ora di competenza esclusiva dello Stato.

Ciò non vuol dire prevaricare, o non tener in conto, le prerogative delle Regioni e, soprattutto, delle autonomie locali. Al contrario, vuol dire sostenere la semplificazione amministrativa al servizio dei principi nazionali ormai consolidati nel governo del territorio. Ciò consente, come proponiamo, di far deliberare dai consigli comunali (provinciali e regionali) titolari dei beni, l'elenco degli immobili da valorizzare e dismettere e, nel contempo, di liberalizzare le principali destinazioni d'uso. E quindi, come proponiamo, di poter aprire alle proposte del mercato, sulla base di un progetto preliminare o di massima, il confronto sul miglior progetto di valorizzazione realizzabile, in forza del rendimento finanziario e della sostenibilità e della qualità del progetto.

In sostanza le politiche di dismissione e valorizzazione immobiliare potranno svolgersi, più efficacemente, nell'ambito di nuovi principi nazionali di semplificazione amministrativa e di urbanistica concorsuale.

Ebbene, pensare di attuare un programma nazionale di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, che è essenziale ed urgente per la finanza e la contabilità dello Stato, gli impegni internazionali ed europei, per il rispetto della par condicio concorsuale, attraverso la molteplicità delle regole e dei procedimenti amministrativi dell'urbanistica regionale e locale è un po' come inserire un nuovissimo software in un vecchio hardware: il rischio è che non gira, non si legge, non funziona. Se ogni operazione di dismissione e valorizzazione di un singolo bene immobiliare deve essere trattata al pari di una comune trasformazione urbanistica è assai probabile che i tempi decisionali saranno lunghi e incerti, gli interessi locali e quelli della mediazione politica prevalenti, gli effetti ben diversi da comune a comune, in sostanza non si creeranno le condizioni per attrarre investitori e developers qualificati.

Se si pensa di procedere con un metodo classico, di tradizione, sostanzialmente dirigista, secondo cui è il comune o l'ente proprietario che stabilisce come trasformare una caserma dismessa o un ospedale in disuso o un mercato sulla costa non più attuale, attraverso piani e varianti, modifiche di destinazione d'uso e di indici planovolumetrici, piani attuativi, procedure finali di vendita, di convenzioni e atti di controllo edilizio, avremo una più che probabile difficoltà di attuazione e, soprattutto, una forte distanza dalla finanza e dagli operatori di mercato che devono "ricollocare" il bene immobiliare trasformato per una nuova ed attuale destinazione funzionale ed economica.

In altri termini, il progetto di valorizzazione deve nascere dal mercato: nessuno acquisterebbe una caserma dismessa o un faro se non sa cosa farne, a meno che non si tratti di un... "signore della guerra" o di un nostalgico ed eccentrico miliardario.

Ai Comuni, e ai soggetti pubblici proprietari del bene, compete la "liberalizzazione" delle destinazioni di uso nello stesso atto ricognitivo dei beni da dismettere, con effetti urbanistici, e l'indicazione di un'idea di massima o di un progetto preliminare; le SGR o i developers interessati, potranno presentare secondo le regole del project financing mutate dal d.lgvo 163 del 2006, e adattate ai servizi finanziari, un progetto di valorizzazione che sarà scelto dalla P.A., con criteri tecnici di trasparenza, e posto in un confronto concorsuale, entro un termine dato, con altri eventuali progetti.

È una prospettiva più efficiente e semplificata, che meglio può essere sorretta da una norma statale, senza alcuna compromissione delle prerogative costituzionali delle Regioni anche alla luce del nuovo art. 81 Costituzione. In questo modo si può garantire, nel contempo, il quadro delle esigenze pubbliche, la rapidità delle decisioni, la creatività delle soluzioni finanziarie e di mercato, in una dimensione di trasparente competizione. Si favorisce la possibilità che progetti e investimenti nascano "dal basso," dal mercato dei servizi e dalle professionalità, e non siano solo imposti "dall'alto" delle Pubbliche Amministrazioni, spesso prive del necessario know-how e di risorse sufficienti.

Anche la spending review, faticosa ma necessaria politica di contenimento dei costi inutili e di razionalizzazione della spesa pubblica, potrà in tal modo giovare, in campo immobiliare, di procedure efficaci e innovative, di risultati concreti non solo scritti nelle carte.

Naturalmente sarà a tal fine indispensabile il ruolo di coordinamento e di partnership degli enti locali e degli operatori svolto dall'Agenzia del Demanio, con le sue risorse tecniche e professionali.

Ma senza la cultura della soft administration e dell'urbanistica concorsuale si rischierebbe un fallimento, impossibile da sopportare nel rigoroso impegno di governo per il risanamento e la crescita del Paese.

TESTO NORMATIVO

## LIBERALIZZAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI DA VALORIZZARE E DISMETTERE

*Articolo..*

*“In modifica dell’art. 33 bis del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito nella legge 15 luglio 2011, n. 111, gli enti proprietari individuano con delibera consiliare gli immobili oggetto di procedura di valorizzazione e dismissione.”*

*“Tale deliberazione ha valore urbanistico di liberalizzazione delle destinazioni d’uso degli immobili, allo scopo di conseguire gli effetti del bilancio utili al rispetto degli impegni finanziari assunti dallo Stato, ai sensi dell’art.81 della Costituzione.”*

## PROCEDIMENTO DI SCELTA DELLE SGR NEL RISPETTO DEL PRINCIPIO DI CONCORRENZA

*Articolo..*

*“1.In applicazione dell’ art. 33 bis del D.L. 98 del 6 luglio 2011, convertito, con modificazioni, nella legge 111 del 15 luglio 2011, la selezione della Società di gestione del risparmio cui affidare la gestione o valorizzazione degli immobili da apportare ai fondi comuni di investimento con le modalità previste dal medesimo articolo deve avvenire secondo le seguenti disposizioni che costituiscono principio fondamentale della legislazione statale, ai sensi dell’art. 117, comma 2, Cost., in materia di tutela della concorrenza.*

*2.Le SGR dotate di specifiche competenze nel settore dello sviluppo e della valorizzazione immobiliare possono presentare proposte relative a progetti di utilizzo o di valorizzazione al comune o all’ente pubblico proprietario di beni oggetto di dismissione da apportare nei fondi comuni di investimento immobiliare entro 60 giorni dalla pubblicazione del piano delle alienazioni e dismissioni di cui all’art.58 comma 1, del D.L. 112 del 25 giugno 2008, convertito nella legge 133 del 6 agosto 2008 e smi.*

*3.L’ente proprietario, previa verifica dei requisiti soggettivi, tecnici e professionali della SGR e dopo aver esperito il confronto concorrenziale con eventuali altre proposte presentate sullo stesso bene immobile, seleziona il progetto di utilizzo o di valorizzazione ove ritenga la proposta di pubblico interesse e idonea a garantire un congruo utilizzo o una corretta valorizzazione.*

*4.Con l’atto di selezione della proposta, da adottare entro 60 giorni dalla scadenza del termine di cui al comma precedente, la SGR proponente assume la qualifica di promotore. L’ente pubblico proprietario del bene, sulla base della proposta adottata, avvia entro i successivi 60 giorni una procedura di selezione delle SGR cui affidare il servizio di gestione o valorizzazione utilizzando la procedura negoziata di cui all’art. 56 del D.lgs.163/2006 e successive modifiche e integrazioni, cui è invitato obbligatoriamente il promotore.*

*5.La proposta del promotore è posta alla base della procedura negoziata e la Commissione giudicatrice istituita dall’Ente proprietario, dopo aver valutato la sussistenza in capo ai partecipanti dei requisiti previsti per il promotore, dovrà valutare i progetti di utilizzo e valorizzazione presentati, sulla base dei seguenti criteri:*

- a) requisiti tecnici, finanziari e reputazionali dei partecipanti;*

- b) *esperienza maturata nella valorizzazione immobiliare;*
- c) *sostenibilità, amministrativa, urbanistica e ambientale del progetto;* d) *rendimento dell'investimento.*

*6. La scelta della SGR affidata deve avvenire con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei criteri sopra enunciati. Se il promotore non risulta affidatario può esercitare, entro 15 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione finanziaria, il diritto di prelazione e divenire così aggiudicatario ove impegni formalmente ad adempiere alle obbligazioni contrattuali medesime condizioni proposte della SGR provvisoriamente aggiudicataria.*

*7. Se il promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha comunque diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese effettivamente sostenute per la predisposizione della proposta nei limiti non superiori allo 0,2% del valore. Se il promotore esercita prelazione, l'originario aggiudicatario ha diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese negli stessi limiti sopra indicati".*

## **6**

### **IL DIALOGO OBBLIGATORIO DEL SOVRINTENDENTE CON IL PROGETTISTA**

#### **MOTIVAZIONI**

Le modifiche proposte consentono di realizzare finalmente in Italia una condizione molto diffusa in Europa ossia il dialogo obbligatorio tra Sovrintendente, che si deve sempre esprimere in Conferenza dei Servizi con le altre amministrazioni pubbliche, e il progettista. Il potere delle Sovrintendenze non può essere autocratico, unilaterale e "solitario". La tutela speciale del vincolo e dell'immobile o dell'interesse protetto deve avvenire nel confronto amministrativo e disciplinare con le altre PP.AA e con il progettista. Difficilmente l'esame si risolve con un mero SI o un NO: in genere, è attraverso modifiche e prescrizioni progettuali che si tutela l'interesse nell'equilibrio con gli altri valori. Si facilita in tal modo la soluzione di uno dei grovigli burocratici più complessi consentendo la valutazione degli interessi differenziati sulla base di un confronto trasparente sul piano disciplinare ed amministrativo, con notevole risparmio di tempi.

#### **TESTO NORMATIVO**

*All'art. 14 ter, comma 3 bis della legge 241/90 e smi, sono apportate le seguenti modifiche:*

*dopo le parole "autorizzazione paesaggistica" sono aggiunte le seguenti: "e architettonico monumentale e archeologica";*

*dopo le parole "conferenza di servizi" sono soppresse le parole "ove convocata"; sono aggiunte in fine, le seguenti: "previo contraddittorio in presenza del progettista, indicando le prescrizioni o le modifiche eventualmente necessarie ai fini dell'assenso".*

## **7**

### **CERTEZZA DEI TITOLI EDILIZI E SEMPLIFICAZIONE AMMINISTRATIVA**

#### **MOTIVAZIONI**

Uno dei maggiori problemi che frenano gli investimenti esteri e generano complessi e diffusi contenziosi, è costituito dalla incertezza dei titoli abilitativi.

Che anche a distanza di molto tempo dal rilascio del permesso di costruire si possono presentare ricorsi dinnanzi al giudice amministrativo, con le relative e convergenti incertezze dei gradi di giudizio, molti sono scoraggiati nell'investire perché i tempi di realizzazione, già gravati dalle procedure burocratiche, diventano imprevedibili e insopportabili in una fase di difficile e oneroso accesso al credito.

Risulta pertanto necessario introdurre la regola secondo cui, nell'epoca dell'accesso informatico alle informazioni e della conoscenza digitale, il Comune sia obbligato a pubblicare sul proprio sito non solo il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività ma anche gli elaborati progettuali identificativi dell'intervento approvato, che comunque il progettista deve fornire anche su supporto informatico.

In tal modo, superando prassi anacronistiche e assai dannose, si può stabilire il principio secondo cui la legale conoscenza del titolo abilitativo e del progetto si ha nel termine di trenta giorni dalla pubblicazione degli atti nel sito web del comune, segnalato sul sito di cantiere.

Da quella data certa decorre il termine di sessanta giorni per eventuali azioni di annullamento, restituendo certezza ai diritti e ai lavori.

## TESTO NORMATIVO

### Articolo

*Disposizioni per la trasparenza e la semplificazione dell'attività edilizia e per la certezza dei connessi diritti.*

*Il comma 6 dell'articolo 20 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 è sostituito dal seguente: "6. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 3. Qualora sia indetta la conferenza di servizi di cui al comma 5-bis, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio e pubblicato nel sito web dell'amministrazione competente. Su richiesta dell'interessato, ed a proprie spese, si può richiedere una procedura di pubblicazione del provvedimento. Al termine di un periodo di 30 giorni di pubblicazione e in assenza di osservazioni da parte dei soggetti interessati ai sensi degli artt 7, 8, 9, 10 della 241/90, il titolo edilizio risulta inoppugnabile dinanzi al giudice amministrativo.*

*Il medesimo effetto si realizza per gli atti di Dia e Scia relativi alle ristrutturazioni edilizie, decorso l'ulteriore termine di trenta giorni previsto per i controlli amministrativi.*

*Ai soli fini della trasparenza delle informazioni, sul sito web dell'amministrazione devono altresì essere tempestivamente pubblicati e rimanere pubblicati sino alla fine lavori gli elaborati progettuali relativi al permesso di costruire. Ferme restando le ulteriori disposizioni in materia, il cartello esposto presso il cantiere deve indicare gli estremi del permesso di costruire e l'indirizzo web dell'amministrazione dove risultino liberamente consultabili gli elaborati costituenti il permesso di costruire, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio".*

*Al comma 1 ter dell'art. 23 della D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 è inserito il seguente ultimo periodo "Se la denuncia non viene presentata per via telematica, essa, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, deve essere prodotta anche su idoneo supporto informatico".*

*Al comma 1 dell'art. 19 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 è inserito il seguente ultimo periodo: "Se la segnalazione non viene presentata per via telematica, essa, corredata dalle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, deve essere prodotta anche su idoneo supporto informatico".*

*Il comma 3 dell'art. 19 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 è sostituito dal seguente: "3. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. Decorso il predetto termine gli interessati possono sollecitare l'esercizio delle verifiche spettanti all'amministrazione e, in caso di inerzia, esperire esclusivamente l'azione di cui all'articolo 31, commi 1, 2 e 3 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. E' fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo".*

*Tutto quanto previsto dagli artt 22, 23, 23bis DPR 380/01 può comunque essere presentato attraverso una richiesta di permesso a costruire di cui all'art. 10 del dpr 380/01;*

*Il comma 6 ter dell'art. 19 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 è sostituito dal seguente "Gli elaborati costituenti le segnalazioni certificate di inizio attività e le denunce di inizio attività in materia edilizia e i relativi eventuali provvedimenti inibitori devono essere tempestivamente pubblicati nel sito web dell'amministrazione stessa e rimanervi pubblicati sino alla fine lavori.*

*Ferme restando le ulteriori disposizioni in materia, presso i cantieri ove vengano svolte attività edilizie oggetto di segnalazione certificata di inizio attività ovvero di denuncia di*

*inizio attività deve essere apposto un cartello contenente gli estremi della segnalazione o della denuncia e l'indirizzo web dell'amministrazione dove risultino liberamente consultabili gli elaborati costituenti l'atto stesso, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio".*

*All'articolo 41 del Decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104 dopo il comma 5 è inserito il seguente comma: "6. La piena conoscenza dei titoli abilitativi edilizi espressi, nonché dei provvedimenti negativi taciti formatisi in relazione all'adozione di provvedimenti inibitori riguardanti l'attività edilizia decorre dal termine di trenta giorni dalla data di comunicazione dell'apposizione del cartello di cantiere".*

*All'articolo 9 del D.P.R. 24 novembre 1971 n. 1199 dopo il comma 5 è inserito il seguente comma: "6. La piena conoscenza dei titoli abilitativi edilizi espressi, nonché dei provvedimenti negativi taciti formatisi in relazione all'adozione di provvedimenti inibitori riguardanti l'attività edilizia decorre dal termine di trenta giorni dalla di comunicazione dell'apposizione del cartello di cantiere".*

## **8**

### **TESTO UNICO DELLE NORME ANTINCENDIO**

#### **MOTIVAZIONI**

Si è stratificata nel tempo una normativa tecnica caotica e non agevolmente conoscibile in materia di autorizzazione antincendio, di prevalente competenza dei vigili del fuoco. A ciò si aggiunge la presenza di prassi disomogenee nella interpretazione e nei controlli delle certificazioni professionali (nulla osta provvisorio) introdotte dalla recente riforma.

Risulta imprescindibile e necessario che il sistema delle regole che presiedono ai controlli siano raccolte in testi unici periodicamente aggiornati a livello nazionale, affinché siano garantiti certezza e standard nazionali omogenei.

#### **TESTO NORMATIVO**

*articolo\_\_*

*Il Ministero dell'Interno di concerto con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, entro centottanta giorni dalla entrata in vigore della presente legge emana il testo unico delle normative sulla sicurezza antincendio.*

## **9**

### **ACCELERAZIONE DEI PROGRAMMI DI RIUSO**

#### **MOTIVAZIONI**

I programmi o i Piani di RIUSO urbano, comunque definiti anche dalla legislazione regionale, che hanno per oggetto la valorizzazione dei tessuti urbani degradati anche sotto il profilo ambientale, energetico e della sicurezza, meritano di essere approvati ed attuati con le procedure semplificate più efficaci. Su queste azioni si è già orientata la legislazione più recente e sono stati previsti significativi investimenti pubblici.

A tal fine, senza rischiare di invadere le competenze legislative delle regioni, si ritiene necessaria l'utilizzazione dei modelli dell'accordo di programma o del concorso di progettazione e realizzazione urbana.

#### TESTO NORMATIVO

*I programmi o piani operativi di riuso urbano sono approvati con la procedura dell'accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 della legge 267/2000 o del concorso di progettazione e realizzazione, sulla base della procedura di dialogo competitivo stabilita dal testo unico sui Contratti pubblici 163/2006 e smi, previa pubblicazione del bando.*

### 10

## STANDARD REALI E PRESTAZIONALI NEL RIUSO

#### MOTIVAZIONI

Per superare la complessità burocratica degli interventi di rigenerazione e riuso urbano è necessario che gli standard urbanistici non siano più calcolati in modo ragionieristico e quantitativo ma in termini reali, qualitativi e prestazionali, come ormai stabilito in diverse leggi regionali ed auspicato dei principali disegni di riforma.

Occorre tener conto delle effettive necessità dei tessuti urbani su cui si interviene, secondo la logica del miglioramento dell'ambiente e dei servizi sociali utili.

#### TESTO NORMATIVO

*Gli interventi di riuso urbano realizzati attraverso programmi o piani comunque definiti, sono in deroga al DM 1/1968 in materia di standard urbanistici, a condizione che sia approvato un documento che dimostra il concreto miglioramento in termini reali e prestazionali, che l'intervento determina sotto il profilo ambientale della mobilità e dei servizi.*