

Semplificazione e riuso contro l'abusivismo, 10 idee dal Cnappc

Chiesta l'eliminazione dei regolamenti edilizi comunali e l'istituzione di agenzie di architetti per migliorare i rapporti tra cittadini, PA e imprese

di Paola Mammarella

 0
  4
  3

16/09/2013 - Semplificazione e riuso. Sono queste le parole d'ordine delle dieci proposte che il Cnappc, Consiglio nazionale degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori, ha consegnato al Viceministro delle Infrastrutture, Vincenzo De Luca.



Al momento, lamenta il Consiglio nazionale degli architetti, esistono 8 mila regolamenti edilizi, uno per Comune, mentre si dovrebbe andare verso l'istituzione delle Agenzie di semplificazione degli architetti che aiutino i professionisti a verificare i progetti e la compatibilità normativa, la riduzione degli oneri sulle attività di Riuso di edifici, la liberalizzazione delle destinazioni d'uso e la certezza delle norme, che scoraggiano gli investitori e creano abusivismo edilizio.

Notizie correlate



10/09/2013
Ministro Orlando: entro due mesi nuove regole in difesa del territorio



09/09/2013
Semplificazioni in edilizia, appalti e ambiente, riparte la discussione



28/08/2013
Autorizzazione sismica, procedura 'ostica' secondo gli ingegneri



26/08/2013
Legge del Fare, in vigore le semplificazioni per il settore edile



01/08/2013
Ance e tecnici: 'bene il lavoro del Governo sulla burocrazia zero'

Queste, in sintesi, le proposte degli architetti.

Semplificazione urbanistica

Il Cnappc evidenzia che tutte le proposte di riforma urbanistica sono state ideate per superare il 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. Alla base di questo cambiamento c'è una diversa filosofia che vuole barattare le migliaia di vincoli che hanno finora portato ad espropri e varianti con le regole strettamente necessarie agli interessi nell'ambito di un piano strategico.

Per il Consiglio nazionale degli architetti, questo principio, già sperimentato con successo in molti Comuni e Regioni, dovrebbe diventare un principio nazionale per garantire pari opportunità sul territorio.

Superamento dei vecchi regolamenti edilizi comunali

Gli attuali regolamenti edilizi comunali sono previsti dalla Legge urbanistica del 1942 e secondo il Cnappc costituiscono una fonte di inutile complessità burocratica e, talvolta, di abusi.

Dato che le norme procedurali come permesso di costruire, Dia e Scia, e quelle di sicurezza sono direttamente disciplinate dalla legge e che gli immobili soggetti a vincolo hanno tutele speciali, il Cnappc ritiene inutile la presenza di ottomila regolamenti edilizi, spesso differenti tra loro.

L'operazione favorirebbe la migliore conoscibilità delle norme, la loro qualità e la concorrenza, ma allo stesso tempo non impedisce ai Comuni di deliberare particolari condizioni e tipologie coerenti con i luoghi.

Agenzie di semplificazione degli architetti

La proposta si presenta come un'innovazione organizzativa nel rapporto tra la Pubblica Amministrazione, i cittadini e le imprese, che renderebbe queste relazioni più efficienti, chiare e meno costose.

A detta del Cnappc, le agenzie trovano il loro fondamento giuridico nell'articolo 118 della Costituzione, in base al quale 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.

Le agenzie dovrebbero svolgere funzioni di natura istruttorie e di asseverazione nei procedimenti amministrativi.

La legislazione recente, ricorda il Cnappc, 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 all'Amministrazione.

Riuso senza oneri

Secondo le stime del Cnappc, 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. Si tratta di una prassi che ha l'effetto di frenare moltissimo il riuso aumentandone in modo ingiustificato i costi. Per questo il Cnappc propone 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.

Semplificazione degli interventi di valorizzazione e dismissione del patrimonio pubblico

La dismissione del patrimonio pubblico immobiliare, previa valorizzazione, è diventata un capitolo fondamentale della politica economica e di bilancio dell'Italia. Per il Cnappc occorre essere più efficienti e attrattivi per gli investitori, soprattutto stranieri e superare alcune questioni irrisolte.

La prima è che le dismissioni, intese come vendite, devono essere precedute da più fasi preliminari: la dichiarazione pubblicitaria che il bene immobile ha perduto il carattere di strumentalità per il soddisfacimento dell'interesse pubblico, nonché la fase della riconversione e della valorizzazione del bene al fine di una destinazione più attuale ed economicamente efficiente.

Gli architetti sottolineano che la valorizzazione avrà tempi lunghi se effettuata ai sensi della legislazione comunale e delle regole dei PRG o PGT comunali e che dovrebbe quindi rientrare tra le competenze dello Stato.

Secondo il Cnappc, quindi, il progetto di valorizzazione deve nascere dal mercato. In questo panorama ai Comuni spetterebbe la liberalizzazione delle destinazioni di uso e l'indicazione di un'idea di massima o di un progetto preliminare. Su questi presupposti le Srg o i developers potrebbero presentare un progetto di valorizzazione, da scegliere con un confronto concorsuale.

Dialogo obbligatorio del Sovrintendente con il progettista

La proposta mira a realizzare una prassi già esistente in Europa, in base alla quale deve esserci dialogo tra Sovrintendente, che si deve sempre esprimere in Conferenza dei Servizi, altre amministrazioni pubbliche e progettista.

Secondo il Cnappc, in questo modo diventerebbe possibile la valutazione degli interessi differenziati sulla base di un confronto trasparente sul piano disciplinare ed amministrativo, con notevole risparmio di tempi.

Certezza dei titoli edilizi e semplificazione amministrativa

Il Cnappc lamenta che uno dei maggiori problemi che frenano gli investimenti esteri e generano complessi e diffusi contenziosi, è costituito dalla incertezza dei titoli abilitativi. Dato che anche a distanza di molto tempo dal rilascio del permesso di costruire si possono presentare ricorsi dinanzi al giudice amministrativo, 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.

Per risolvere questa criticità si dovrebbe quindi inserire una regola in base alla quale 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. In questo modo, dopo trenta giorni dalla pubblicazione degli atti nel sito web del comune si avrebbe la legale conoscenza del titolo abilitativo e del progetto. Si farebbe poi decorrere da questa data il termine di sessanta giorni per eventuali azioni di annullamento.

Testo unico delle norme antincendio

A parere del Cnappc, in materia di autorizzazioni antincendio si è stratificata nel tempo una normativa tecnica caotica e non agevolmente conoscibile. A ciò si aggiunge la presenza di prassi disomogenee nella interpretazione e nei controlli delle certificazioni professionali. Motivi che rendono necessaria la raccolta delle regole in testi unici periodicamente aggiornati a livello nazionale.

Accelerazione dei programmi di riuso

Dato che i programmi di riuso urbano, che hanno per oggetto la valorizzazione dei tessuti urbani degradati, meritano di essere approvati ed attuati con le procedure semplificate più efficaci, il Cnappc propone che si utilizzino i modelli dell'accordo di programma o del concorso di progettazione e realizzazione urbana.

Standard reali e prestazionali nel riuso

Per superare la complessità burocratica degli interventi di rigenerazione e riuso urbano gli architetti pensano che gli standard urbanistici non debbano più essere calcolati in modo ragionieristico e quantitativo, ma in termini reali, qualitativi e prestazionali e che bisogna tener conto delle effettive necessità dei tessuti urbani su cui si interviene.

(riproduzione riservata)