

Principali novità contenute nella L.R. n. 15/2013 “ Semplificazione della disciplina edilizia”

Art. 1 Principi generali	Tra i principi è evidenziato il ruolo dei professionisti che certificano la conformità degli interventi alla disciplina urbanistica ed edilizia e l'importanza dell'uso delle tecnologie informatiche che semplificano il rapporto tra i cittadini e la pubblica amministrazione e lo scambio dei documenti.
Art. 2 Semplificazione dell'attività edilizia	La disposizione elenca le principali misure di semplificazione introdotte dalla legge regionale.
Art. 3 Gestione telematica dei procedimenti	Fanno parte delle azioni di semplificazione la dematerializzazione e la gestione telematica dei procedimenti edilizi e catastali
Art. 4 Sportello unico per l'edilizia	Il SUE è l'unico punto di accesso per interventi di edilizia residenziale, con compiti di acquisizione degli atti di assenso di altre amministrazioni, anche attraverso la conferenza di servizi.
Art. 5 Interventi edilizi per attività produttive	E' chiarito che per eseguire interventi edilizi relativi ad insediamenti produttivi trovano applicazione i procedimenti previsti dal DPR 160/2010; ed è confermato il ruolo del SUE (back-office) per le attività istruttorie, di controllo e vigilanza in campo edilizio.
Art. 6 Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	E' limitato il campo della competenza dell'organo consultivo al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche ed agli interventi edilizi su edifici vincolati dai piani urbanistici
Art. 7 Attività edilizia libera	Ampliati gli interventi liberi che non richiedono alcuna comunicazione ed individuati gli interventi subordinati a CIL. Sono precisati i requisiti della CIL e gli adempimenti richiesti per l'esecuzione e la fine dei lavori.
Art. 8 Attività in aree parzialmente pianificate	L'articolo conferma le disposizioni contenute nella precedente L.R. 31 del 2002
Art. 9 Titoli abilitativi	Ridotti a due i titoli edilizi ed uniformate le caratteristiche sostanziali del permesso e della SCIA, quali la loro trasferibilità e la loro irrilevanza nei rapporti tra i privati e sul diritto di proprietà. Definita la disciplina edilizia di riferimento per la conformità dei titoli edilizi. Affermato il principio della autocertificazione di atti e pareri, escludendone l'applicazione per specifiche materie.
Art. 10 Procedure abilitative speciali	Elencate le opere delle pubbliche amministrazioni per la cui realizzazione non sono richiesti il titolo edilizio e il certificato di conformità edilizia e di agibilità. Comprese tra le procedure speciali, la PAS, le comunicazioni e le autorizzazioni per promuovere l'uso dell'energia da fonti rinnovabili.
Art. 11 Requisiti delle opere edilizie	Richiesta la conformità degli interventi alla normativa tecnica vigente, con conseguente abrogazione delle deliberazioni regionali sui requisiti tecnici cogenti e volontari.
Art. 12 Atti di coordinamento regionali	La disposizione dà inizio ad una ampia attività diretta primariamente alla standardizzazione della modulistica relativa alle pratiche edilizie e alla semplificazione delle parti

	<p>normative degli strumenti urbanistici. Il percorso di uniformazione da attuarsi attraverso atti di coordinamento regionali condivisi con gli operatori economici, i professionisti e gli enti locali, è stato richiesto in particolare dai progettisti che hanno difficoltà nell'applicazione dei troppo diversificati ed articolati regolamenti edilizi comunali. Oltre che all'art. 12 gli atti di coordinamento sono previsti negli artt. 10, comma 3; 24, commi 3 e 5; 57, comma 4; Art 18-bis, comma 4, della L.R. 20/2000 inserito dall'art. 50; Art. 19, comma 3-sexies, della L.R. 20/2000 inserito dall'art. 51;</p>
<p>Art. 13 Interventi soggetti a SCIA</p>	<p>E' affermata la natura di titolo edilizio obbligatorio della SCIA avente altresì carattere residuale. Sono subordinati a SCIA quegli interventi che non ricadono nell'attività edilizia libera e quelli che sono soggetti al permesso di costruire.</p> <p>Sono ampliate, rispetto al testo normativo statale, le possibilità di deroga ai parametri edilizi per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche.</p> <p>Sono state recepite alcune disposizioni statali, ancora in corso di conversione e contenute nel decreto legge n. 69 del 2013 cosiddetto "del fare", relative alla graduale applicazione della SCIA per eseguire interventi di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma.</p>
<p>Art. 14 Disciplina della SCIA</p>	<p>Per iniziare i lavori occorre attendere 5 giorni lavorativi. Questo è il breve lasso temporale che serve agli uffici comunali per verificare la completezza della documentazione allegata alla SCIA e la completezza delle dichiarazioni/asseverazioni del progettista.</p> <p>Il controllo di merito del progetto è effettuato nei successivi 30 giorni e, la verifica negativa, può sfociare in due provvedimenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il divieto di proseguire i lavori e l'obbligo del ripristino se l'intervento è precluso dalla normativa o dai piani territoriali ed urbanistici; oppure - l'ordine di modificare il progetto se è possibile la sua conformazione alla normativa vigente. <p>Dopo i 30 giorni i provvedimenti interdittivi e di ripristino possono essere assunti in caso di falsità delle dichiarazioni/asseverazioni e di pericolo di danno per il patrimonio storico, culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica e la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque gli interessi sopradetti mediante conformazione dell'attività edilizia alla normativa vigente.</p> <p>Sono confermate le determinazioni in via di autotutela assunte dall'amministrazione comunale.</p>
<p>Art. 15 SCIA con inizio dei lavori differito</p>	<p>La disposizione dà facoltà al privato di iniziare i lavori a conclusione del controllo di merito (dopo 30 giorni) oppure in un momento successivo comunque fino ad un anno dalla data di presentazione della SCIA. Con la presentazione di SCIA differita l'interessato può chiedere al SUE di acquisire le autorizzazioni e gli atti di assenso preliminari all'inizio dei lavori.</p>

Art. 16 Validità della SCIA	E' regolata l'efficacia temporale della SCIA. E' stata semplificata la proroga che è solo comunicata dall'interessato. Inoltre gli stessi termini possono essere più volte posticipati.
Art. 17 Interventi soggetti a permesso di costruire	Eseguibili con permesso le nuove costruzioni, le ristrutturazioni urbanistiche e gli interventi di ripristino tipologico.
Art. 18 Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	Prevista una fase di 10 giorni lavorativi per la verifica di completezza documentale che comporta, in caso di esito negativo, l'improcedibilità della richiesta di rilascio e la necessaria trasmissione di una nuova istanza.
Art. 19 Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire	Anche per il permesso è solo comunicata la proroga dei termini di inizio e di fine dei lavori con possibilità di più rinnovi .
Art. 20 Permesso di costruire in deroga	Per eseguire interventi di riqualificazione degli edifici può essere utilizzato l'istituto del permesso in deroga. E' evidente la finalità della disposizione di promozione di tali interventi.
Art. 21 Valutazione preventiva	E' prevista l'uniformazione del costo della valutazione attraverso criteri definiti con un atto di coordinamento tecnico regionale.
Art. 22 Varianti in corso d'opera	Ampliati gli interventi in variante da regolarizzare con SCIA alla fine dei lavori. La norma esclude la variante in corso d'opera per: <ul style="list-style-type: none"> - interventi di diversa tipologia rispetto a quelli iniziali; - interventi totalmente diversi rispetto a quelli iniziali per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione; - incrementi volumetrici che danno luogo ad un organismo, o parte di esso, con specifica rilevanza e autonomamente utilizzabili.
Art. 23 Certificato di conformità edilizia e di agibilità	Previsto l'immediato utilizzo dell'unità immobiliare a seguito della trasmissione al SUE della completa documentazione di fine lavori e di agibilità. Stabilito il controllo sistematico delle opere di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica e degli interventi che hanno comportato varianti in corso d'opera. Per i restanti casi il controllo sulle opere eseguite è effettuato su un campione minimo del 25%.
Art. 24 Scheda tecnica descrittiva	E' stato chiarito che il professionista allega nella scheda tecnica descrittiva le certificazioni e le dichiarazioni di conformità provenienti dai tecnici abilitati allo specifico settore tecnico.
Art. 25 Agibilità parziale	Maggiore flessibilità nel rilascio dell'agibilità che a prestabilite condizioni può riguardare singoli edifici, parti di edifici, singole unità immobiliari.
Art. 26 Sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione dell'istanza di agibilità	Introduce una sanzione calcolata in base al ritardo della richiesta di agibilità e la sanzione, da applicare previa diffida, in caso di mancata richiesta.
Art. 28 Mutamento d'uso	E' escluso il mutamento d'uso dei locali delle aziende florovivaistiche adibiti alla vendita di prodotti fino ad una superficie massima di 500 mq.
Art. 30 Oneri di urbanizzazione	Modificata la nozione di carico urbanistico riferito al

	frazionamento immobiliare.
Art. 32 Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione	Aggiunti tra gli interventi esonerati la realizzazione dei parcheggi pertinenziali nella misura prevista dalla legge 122 del 1989 e dall'art. 41-sexies della legge 1150/1942; e il frazionamento immobiliare connesso ad opere che non comportino un organismo in tutto o in parte diverso da quello originario e non comportino aumento delle superfici utili e il cambio di destinazione d'uso con incremento del carico. La Giunta regionale deve indicare le fattispecie di frazionamento esonerato. Precisati gli interventi esonerati nelle unità unifamiliari.
Art. 41 Inserimento dell'art. 14-bis nella legge regionale n. 23 del 2004. Variazioni essenziali	E' stata aumentata dal 10 al 20% l'entità degli scostamenti che danno luogo alla variazione essenziale
Art. 44 Inserimento dell'art. 16-bis nella legge regionale n. 23 del 2004. Sanzioni per interventi di attività edilizia libera.	Precisata l'applicazione della sanzione pecuniaria per interventi eseguiti in assenza di CIL e in assenza di comunicazione per le opere temporanee e per il mutamento senza opere da abitazione rurale ad abitazione civile.
Art. 46 Inserimento dell'art. 17-bis nella legge regionale n. 23 del 2004. Varianti in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977.	La disposizione è diretta a regolarizzare, previa sanzione, le difformità parziali eseguite nel corso di esecuzione di opere edilizie autorizzate prima dell'entrata in vigore della legge 10 del 1977. Si tratta quindi di difformità parziali realizzate precedentemente alla previsione normativa delle varianti in corso d'opera, avvenuta appunto con la citata legge 10.
Art. 48 Modifiche all'art. 21 (Sanzioni pecuniarie) della legge regionale n. 23 del 2004	Stabilita una modalità semplificata per calcolare l'importo delle sanzioni pecuniarie collegate al valore delle opere abusive. La sanzione viene calcolata dal Comune in base alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle entrate.
Art. 50 Inserimento dell'art. 18-bis nella legge regionale n. 20 del 2000. Semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.	Per semplificare, uniformare ed alleggerire gli apparati normativi dei piani e dei regolamenti è previsto il divieto di riprodurre in essi disposizioni appartenenti a fonti normative sovraordinate. Per rendere efficace la disposizione, la Regione attraverso atti di coordinamento individua le normative autoapplicative che non necessitano di recepimento. Inoltre dall'atto di coordinamento decorre un tempo di 180 giorni per l'adeguamento degli strumenti da parte degli enti locali, trascorso il quale l'atto di coordinamento prevale sulle diverse disposizioni di piano o di regolamento.
Art. 51 Modifiche all'articolo 19 (Carta unica del territorio) della legge regionale n. 20 del 2000	Introduce la tavola dei vincoli, allegata ai piani urbanistici, come strumento utile per dare certezza alle trasformazioni ammissibili e a individuare immobili soggetti ad autorizzazioni preliminari di amministrazioni preposte a vincoli e tutele. La tavola deve essere predisposta insieme al piano a cui si riferisce e relativamente allo stesso ambito territoriale, fino alla predisposizione o all'aggiornamento del PSC.
Art. 55 Misure per favorire la ripresa economica	Sono prorogati per legge i termini di inizio e di fine lavori dei titoli edilizi in corso di validità alla data di entrata in vigore della medesima disposizione (31.7. 2013). Agevolati anche i frazionamenti delle unità immobiliari adibite ad attività

	d'impresa, che sono attuati in deroga ai limiti dimensionali e quantitativi definiti dagli strumenti urbanistici.
Art. 56 Semplificazione della pubblicazione degli avvisi relativi ai procedimenti in materia di governo del territorio	Definiti i piani e i procedimenti la cui pubblicazione avviene mediante avviso su siti web in luogo degli avvisi sui quotidiani.
Art. 57 Procedimenti in corso	I comuni hanno 180 giorni decorrenti dal 30 luglio 2013 per adeguare i propri regolamenti alle definizioni tecniche contenute nella delibera dell'Assemblea legislativa 279 del 2010
Art. 59 Abrogazioni	Eliminato il parere integrato AUSL ARPA preliminare agli interventi edilizi per attività produttive caratterizzate da impatti sulla salute e sull'ambiente. Eliminate le deliberazioni regionali sul regolamento edilizio tipo, sui requisiti edilizi cogenti e volontari
Art. 61 Entrata in vigore	Il 28 settembre 2013 entra in vigore la legge regionale, mentre l'art. 55 recante le misure per favorire la ripresa economica è entrato in vigore sin dal 31 luglio 2013.
Allegato ristrutturazione edilizia	Gli interventi eseguiti senza il rispetto della sagoma e dell'area di sedime originarie rientrano nella categoria della ristrutturazione edilizia.