

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1459

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

GALAN, PALMIZIO, PETRENGA

Nuova disciplina degli interventi edilizi

Presentata il 1° agosto 2013

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente proposta di legge mira a fornire un contributo concreto al concetto di semplificazione e di responsabilità in materia urbanistica. Una riforma, a costo zero, tesa a ridisegnare connotati sfumati nel tempo, ovvero, restituendo agli enti pubblici i loro compiti costituzionali di programmazione, pianificazione e controllo, al soggetto privato la pienezza del suo diritto di proprietà e ai professionisti il ruolo di artefici e di responsabili, ovvero certificatori, del proprio lavoro. L'obiettivo è quello di prevedere, in un testo di pochi articoli, significative e decisive modifiche all'attuale disciplina edificatoria basata sull'abolizione del permesso di costruire, nell'intento di modificare il sistema vigente.

Il settore della disciplina edificatoria infatti è, attualmente, disciplinato da un sistema di regole pubbliche consolidate: le leggi urbanistiche e i piani regolatori e di

dettaglio. Questi ultimi sono ormai estesi all'intero territorio nazionale, per il quale già prevedono, disegnano e organizzano, compiutamente e minutamente, le trasformazioni nei singoli comuni (in modo molto più puntuale di qualsiasi strumento direttamente derivante dall'originaria legge n. 1150 del 1942), adempiendo al dettato costituzionale del «contemperamento della proprietà in funzione sociale».

La presente proposta di legge mira quindi a prevedere l'abolizione *tout court* del permesso di costruire, anche nelle forme meno stringenti (rilascio per silenzio-assenso, autorizzazione, dichiarazione di inizio lavori, pur estesa al maggior numero di tipologie di intervento) che, sebbene siano segnali inequivocabili della necessità universalmente sentita di semplificazione e acceleramento, ancora implicano e sostengono la possibilità dell'intervento impediente del comune, confer-

mando e consolidando il falso-logico dell'intervenuta separazione dello « *ius aedificandi* ».

Si tratta, da un'altra angolatura, di « depurare » il processo costruttivo da tutti quei vincoli derivanti dalla cosiddetta « discrezionalità tecnica » che sostiene proceduralmente gli interventi vietanti o prescrittivi del comune, accertata l'inequivocabile lontananza dalla logica tecnica del progetto modulato su valori di soglia (entro i quali in nessun modo potrebbe essere impedito — e oltre i quali in nessun modo potrebbe essere ammesso — costruire).

Risulta, infatti, necessario affidare la necessaria verifica delle corrispondenze tra il singolo progetto edilizio e le previsioni incidenti sull'area pianificata non più ai pochi tecnici comunali — vero « collo di bottiglia » procedurale — ma all'intero corpo nazionale dei tecnici abilitati.

Secondo la soluzione che si propone il diritto a costruire non viene più trasferito in capo al proprietario su sua richiesta per concessione del comune, ma si perfeziona e si estrinseca nel momento stesso in cui il progetto costruttivo si conforma a tutte le prescrizioni urbanistiche del piano e a tutte le disposizioni edificatorie del regolamento edilizio, comprese quelle igienico-sanitarie, di prevenzione degli incendi, di conformità degli impianti eccetera.

La prevista conformità attestata da professionisti iscritti all'albo, in forma di certificazione apposta sul progetto da conservare insieme al certificato di destinazione urbanistica negli uffici di cantiere, sostiene e annuncia la corrispondenza dei lavori in corso alle previsioni dei piani e dei regolamenti, garantendone operativamente e automaticamente l'implementazione regolativa e di merito.

Questo accesso « detemporalizzato » all'attività costruttiva, in stretta conformità alla pianificazione esistente, appare in grado di superare incisivamente il nodo delle incertezze realizzative nelle aree pianificate. Infatti, a tutt'oggi, poco sono serviti sia i richiami delle Alte Corti sulla necessità di ridurre i tempi di attesa dei piani, sia l'incerto percorso dei « programmi pluriennali di attuazione » di cui

all'articolo 13 della legge n. 10 del 1977 (volti, nell'ispirazione, a dare cadenze temporali certe alla realizzazione del piano regolatore generale e ora dormienti nel dimenticatoio).

L'evidente obiettivo è quello di rendere efficiente il diritto a costruire, in quanto, potendo essere attuati subito, attraverso la conformazione ai vigenti strumenti urbanistici dei progetti di intervento a cura di tecnici abilitati, senza attendere inutili rallentamenti burocratici e senza dipendere dall'attività burocratica del comune, né dalle mutabili e caduche sorti delle amministrazioni, i momenti dell'ideazione, del progetto e della realizzazione saranno coincidenti e permetteranno di intervenire tempestivamente ed efficacemente nella trasformazione della città.

La presente proposta di legge mostra la sua immediata applicabilità limitandosi a riordinare in modo appropriato le relazioni tra regole vigenti, funzioni esistenti e soggetti operanti, alla stregua della rivoluzione copernicana (che, all'interno del già esistente e funzionante sistema solare, si limitava ad attribuire nuovi e diversi compiti, invertendo i ruoli al sole e alla terra).

È importante evidenziare che non stiamo subdolamente tentando di escogitare nulla di nuovo che necessiti di essere capito, recepito, adottato e approvato dalle regioni e dai comuni, bensì, molto semplicemente, ci apprestiamo a riordinare la materia in un'ottica di semplificazione. Ci apprestiamo quindi a riconfermare il diritto del comune di pianificare il suo territorio stimolandolo alla produzione di piani sempre migliori e tendenzialmente confluenti in un unico strumento, in coerenza e al servizio di obiettivi economici, ecologici, sociali e identificativi della città. Quindi, non più un'immutabile fotografia « *ex ante* » dell'assetto urbanistico venturo, da custodire e da perseguire con feroce rigore, ma piuttosto strumenti sensibili, attenti ai bisogni emergenti, pronti a germinare nuove previsioni in sostituzione di quelle che il progredire dei tempi ha reso obsolete o inadeguate e tesi a colmare il

distacco tra pianificazione e processi civili e culturali.

L'attività urbanistica del comune, anziché dedicarsi precipuamente all'aspetto finale del processo, cioè il rilascio o il rifiuto del permesso di costruire, dovrà puntare alla previsione di strumenti progettuali atti al perseguimento di sempre migliori prestazioni urbane, ricorrendo anche all'uso di « indicatori di effetti », cioè a modelli logico-matematici in grado di garantire ragionevole misurabilità, confrontabilità e forza persuasiva agli obiettivi attesi nonché di costruire una scala di priorità per le decisioni sul futuro della città e sulle quali il comune sarà effettivamente responsabilizzato (articolo 1).

Ai professionisti abilitati nelle materie edificatorie (architetti, ingegneri e geometri) titolari della potestà di attivare lo « *ius aedificandi* » dei proprietari attraverso la predisposizione di progetti conformati alla strumentazione urbanistica ed edilizia, è attribuito questo nuovo ruolo attivo come occasione di rinascita professionale, intrinsecamente funzionale allo sviluppo economico e al progresso civile, in posizione eticamente rilevante, eventualmente sanzionata con pene molto severe (articolo 2).

Alla luce di alcuni disastrosi eventi accaduti negli ultimi tempi e in considerazione dell'alta età media dello *stock* abitativo, si è inteso prevedere il dispositivo dello libretto dell'immobile, sia per le

nuove costruzioni, sia per gli interventi sull'edificato, fondato su una più avanzata accezione di « manutenzione programmata » intesa come un programma di interventi volti a conservare l'efficienza della costruzione in ogni sua parte e impianto in linea con le esigenze della sicurezza degli abitanti e della qualità totale dei prodotti, ossia intrinseco al progetto (articolo 3).

L'abolizione del permesso di costruire non priverà i comuni degli introiti afferenti al corrispettivo concessorio in quanto potrebbe essere abolito il cosiddetto onere « Bucalossi », cioè la tassa per l'esercizio del diritto a costruire, confermando l'onerosità dell'edificazione attraverso oneri di urbanizzazione intesi come quote o contributi al comune (articolo 4).

Al comune sarà comunque riservato il diritto-dovere di controllare la conformità del progetto alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e anche la conformità dei lavori eseguiti, o in corso di esecuzione, al progetto attestato (articolo 5).

Tuttavia, prima di procedere agli interventi sanzionatori nel caso di non conformità dei lavori al progetto attestato, la contestazione del comune e le eventuali opposizioni degli interessati dovranno trovare obbligatoriamente prima istanza di chiarimento e di composizione presso la commissione di conciliazione edilizia (articolo 6).

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Attestazione di conformità).

1. Nelle aree comunali pianificate a livello esecutivo, o per le quali il piano regolatore generale prevede interventi diretti non sottoposti a vincoli ambientali o monumentali, è possibile dare inizio ai lavori dopo che il progetto dell'intervento ha ottenuto, dal responsabile del procedimento di cui all'articolo 2, l'attestazione di conformità ai presupposti e ai requisiti di legge nonché alle prescrizioni dei vigenti piani urbanistici e del regolamento edilizio comunale e dopo trenta giorni dal deposito del medesimo progetto presso il comune.

2. In particolare, il responsabile del procedimento di attestazione di cui all'articolo 2 accerta:

a) la conformità urbanistica del progetto, in relazione sia al certificato di destinazione urbanistica, di cui è necessario disporre, sia ad ogni altra vigente prescrizione o condizione di utilizzo derivante dai piani vigenti sull'area, nonché da normative particolari di tutela a cui la stessa area è eventualmente soggetta;

b) la conformità edilizia del progetto, in conformità sia alle disposizioni del vigente regolamento edilizio comunale sia ad ogni altra prescrizione o condizione derivante da fonti normative o regolamentari relative a presupposti tecnici, modalità e precauzioni costruttive, comprese le misure di sicurezza del cantiere e quelle igienico-sanitarie.

ART. 2.

(Responsabile del procedimento di attestazione di conformità).

1. Sono titolati ad assumere la funzione di responsabile del procedimento di atte-

stazione di conformità, di seguito denominati « progettisti responsabili », dei progetti edilizi alle prescrizioni dei piani e dei regolamenti vigenti sull'area o sul bene oggetto dell'intervento i progettisti abilitati iscritti da almeno tre anni all'albo degli ingegneri o a quello degli architetti, allo scopo incaricati per scritto dal committente:

a) che sono in regola con gli obblighi fiscali, contributivi e assistenziali previsti dalla legislazione vigente e in particolare dalla regolamentazione dell'albo professionale;

b) che non hanno procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione prevista dall'articolo 6 del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159;

c) nei cui confronti non sussiste nessuna delle cause ostative previste dall'articolo 67 del codice di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159;

d) nei cui confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, ovvero di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale che comporta effetti sull'iscrizione all'albo per qualsiasi reato che incide sull'affidabilità morale o professionale, ovvero per delitti finanziari;

e) che non si sono resi responsabili, nell'esercizio della propria attività, di errore professionale grave formalmente accertato;

f) che non hanno reso, nell'esercizio della propria attività, false dichiarazioni accertate.

2. I progettisti responsabili allegano la lettera d'incarico del committente, di cui all'articolo 1, al progetto di intervento, che deve essere conservato nei luoghi del cantiere. I progettisti devono altresì conservare la documentazione certificante le condizioni di cui al citato comma 1.

3. I progettisti responsabili sono tenuti a esercitare le proprie attività con competenza, diligenza, correttezza e trasparenza, acquisendo ogni informazione necessaria e operando in modo da assicurare al committente ogni adeguata informazione.

4. L'attestazione di conformità, che deve essere evidenziata come voce separata nella parcella del progettista responsabile, è soggetta al pagamento di un corrispettivo pari al 2,5 per cento dell'importo del progetto.

5. Salvo che il fatto non costituisca più grave reato, l'esercizio dell'attività di progettista responsabile, senza i requisiti previsti dal comma 1, è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da 50.000 a 100.000 euro.

6. L'esercizio dell'attività di progettista responsabile senza il possesso dei requisiti richiesti per l'iscrizione al relativo albo, comporta l'immediata sospensione dei lavori in corso di esecuzione.

7. Le violazioni di cui al comma 6, se reiterate per più di tre volte, comportano la sospensione temporanea, per un periodo di sei mesi, dell'iscrizione dei progettisti responsabili al relativo albo.

8. Il 50 per cento delle entrate derivanti dall'applicazione delle sanzioni di cui al presente articolo è utilizzato dai comuni per l'effettuazione di controlli sull'attività edilizia.

ART. 3.

(Libretto dell'immobile).

1. Il libretto dell'immobile è allegato al progetto attestato e ne fa parte integrante.

2. Il libretto dell'immobile è redatto a cura del progettista responsabile, secondo apposite modalità stabilite con regolamento adottato con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti entro un mese dalla data di entrata in vigore della presente legge. Il libretto dell'edificio, redatto in base al progetto realizzato, contiene una relazione sulle caratteristiche igienico-sanitarie della costruzione e le

informazioni, destinate al proprietario dell'immobile, su tutte le operazioni utili all'uso appropriato e alla conservazione dello stesso immobile, compreso un calendario dei controlli e degli interventi da eseguire a cadenze prefissate, nonché le nozioni necessarie per riconoscere tempestivamente fenomeni di deterioramento anomalo, al fine di sollecitare gli opportuni interventi.

3. Entro sessanta giorni dal termine dei lavori è fatto obbligo al proprietario dell'immobile di darne notizia al comune competente, unitamente al progetto attestato, a una copia autenticata del libretto dell'immobile e a tutti i documenti di cui agli articoli 1, 2 e 4, comma 1.

ART. 4.

(Oneri per le opere di urbanizzazione).

1. Il progetto attestato contiene un apposito elaborato grafico e descrittivo, denominato capitolato delle opere di urbanizzazione, in cui, in conformità alle prescrizioni dei piani vigenti incidenti sull'area o sull'immobile oggetto di trasformazione, sono evidenziate le opere di urbanizzazione previste.

2. Le opere di urbanizzazione, ove non già realizzate, sono eseguite direttamente durante i lavori a cura e a spese del proprietario dell'area o dell'immobile, ovvero, se specifiche circostanze realizzative, evidenziate nel capitolato per le opere di urbanizzazione a cura del progettista responsabile, non lo consentono, possono essere monetizzate e l'importo è versato al comune prima dell'inizio dei lavori o altrimenti rateizzato secondo le norme regionali vigenti, dopo che lo stesso progettista lo ha calcolato in base alle tabelle vigenti.

ART. 5.

(Controlli del comune).

1. Il comune, entro trenta giorni dal deposito del progetto attestato, controlla la

conformità del progetto stesso alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia segnalando eventuali discordanze. Decorso tale termine, è possibile dare inizio ai lavori. Il comune ha altresì facoltà, durante l'esecuzione dei lavori, di controllare la rispondenza degli stessi al progetto attestato.

2. In caso di opere in corso eseguite in assenza del relativo progetto attestato, in totale difformità dallo stesso o con varianti essenziali, il comune ingiunge la fine dei lavori e la demolizione delle relative opere.

3. Se il proprietario non adempie alla demolizione di cui al comma 2 e non provvede al ripristino dello stato dei luoghi entro 90 giorni dall'ingiunzione, il comune vi provvede in proprio rivalendosi sul proprietario stesso e il bene e l'area di sedime sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio comunale.

4. Qualora il comune rilevi difformità tra il progetto attestato e le prescrizioni pianificatorie ed edificatorie in essere sull'area o sul bene oggetto dell'intervento, prima di procedere ai sensi dei commi 2 e 3, convoca il proprietario, il progettista responsabile e l'impresa costruttrice presso la camera di conciliazione edilizia, di cui all'articolo 6, per valutare le loro ragioni ai fini dei necessari chiarimenti e adeguamenti.

5. Nel caso in cui i soggetti di cui al comma 4, qualora non ricorrano casi di impedimento o di ritardo causati da motivi di forza maggiore, non si presentino presso la camera di conciliazione edilizia nel giorno e nell'ora stabiliti, il comune procede ai sensi dei commi 2 e 3.

ART. 6.

(Camera di Conciliazione Edilizia).

1. In ogni comune è istituita, nella stessa composizione della Commissione edilizia comunale di cui all'articolo 4, comma 2, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive disposizioni normative regionali, camera di conciliazione

edilizia, il cui finanziamento è a carico del medesimo comune.

2. La camera di conciliazione edilizia, come organismo di fiducia del comune e dei privati, è tenuta a operare nel rispetto del principio dell'indipendenza del giudizio e nell'assenza di qualunque interesse che possa determinarne comportamenti parziali o discriminatori.

3. La camera di conciliazione edilizia, nel caso previsto dall'articolo 5, comma 4, sentite le parti, sottopone alle stesse un progetto di revisione, fondato su motivate e documentate ragioni.

ART. 7.

1. Gli abusi edilizi sono soggetti alle sanzioni penali, civili e amministrative previste dalle disposizioni vigenti in materia.

ART. 8.

1. Le regioni, anche a statuto speciale, e le province autonome di Trento e di Bolzano adeguano le proprie leggi alle disposizioni della presente legge.

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA

€ 1,00



17PDL0011350