



**Comune  
di Verona**

**Martedì 3 settembre 2024**

**dalle ore 14:00 alle ore 19:00**

**Auditorium Palazzo della Gran Guardia**

**Piazza Bra 1, Verona**



ORDINE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA  
DI VERONA

ORDINE  
ARCHITETTI  
MANTOVA



ORDINE DEGLI  
INGEGNERI  
DI VERONA  
E PROVINCIA



COLLEGIO GEOMETRI  
e GEOMETRI LAUREATI  
della Provincia di Verona



Ordine degli Avvocati di Verona

**ANCE** | VERONA

**LEGGE N. 105/2024 "SALVA CASA" &  
RIFORMA TESTO UNICO EDILIZIA**

**Arch. Fabrizio Pistolesi**

Verona, 03.09.2024

## **Il DPR 380/2001 Testo Unico dell'Edilizia**

accompagna l'opera dei professionisti e più in generale dell'edilizia da ormai 23 anni

Il documento, che rappresenta l'asse portante della legislazione in materia edilizia, sconta da anni numerose problematiche dovute al fatto che era stato concepito in un'epoca in cui la maggior parte degli interventi era di nuova costruzione, mentre oggi oltre il 90% degli interventi riguarda la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Per tale ragione ha subito negli anni più di 60 interventi legislativi tra modifiche, correzioni e proroghe che ne hanno sconvolto l'impianto rendendone problematica l'applicazione.

## **Testo Unico Edilizia e Decreto Salva Casa 2024: modifiche del D.L. 69/2024 al D.P.R. 380/2001**

Il "[decreto salva casa](#)" ([D.L. 69/2024](#)) ha apportato importanti modifiche al testo unico dell'edilizia.

Le principali modifiche riguardano i seguenti ambiti:

- edilizia libera;
- tolleranze costruttive ed esecutive;
- accertamento di conformità;
- mutamento di destinazione d'uso;
- stato legittimo dell'immobile.

## Le modifiche del Salva Casa

Tabella di sintesi delle modifiche del Salva Casa.

<b>Art.</b>	<b>Rubrica</b>
<b>2-bis</b>	Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati
<b>6</b>	Edilizia libera
<b>9-bis</b>	Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili
<b>10</b>	Interventi subordinati a permesso di costruire
<b>23-ter</b>	Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante
<b>24</b>	Agibilità
<b>31</b>	Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali
<b>32</b>	Determinazione delle variazioni essenziali
<b>34-bis</b>	Tolleranze costruttive
<b>34-ter</b>	Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo
<b>36</b>	Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità
<b>36-bis</b>	Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali
<b>37</b>	Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività

# Come si arriva al nuovo Codice dell'edilizia

## L'AGENDA PER LA SEMPLIFICAZIONE 2015-2017

Documento completo con gli aggiornamenti finalizzati ad allineare le attività e le tempistiche dell'Agenda a quelle dei decreti attuativi della riforma (SCIA, modulistica, ricognizione dei procedimenti, conferenza di servizi, ecc.) approvati dal Comitato interistituzionale per la semplificazione.

(Preso d'atto della Conferenza Unificata del 21 luglio 2016)





## 4. L'EDILIZIA

*L'edilizia è un settore particolarmente critico: **l'Italia è al 112° posto della graduatoria Doing Business della Banca Mondiale**. I cittadini e le imprese segnalano le seguenti complicazioni: 1) tempi lunghi e costi burocratici eccessivi per il rilascio dei titoli abilitativi; 2) un numero eccessivo di amministrazioni a cui rivolgersi; 3) differenziazione delle procedure tra un Comune e l'altro e incertezza sugli adempimenti.*

***Il dipartimento della Funzione Pubblica ha stimato costi burocratici in edilizia pari a 4,4 miliardi di euro all'anno e un tempo medio di rilascio del permesso di costruire di 175 giorni.***

*Ridurre i tempi e i costi, assicurare un interlocutore unico per cittadini e imprese, standardizzare i moduli e gli adempimenti è essenziale per agevolare la ripresa di un settore fortemente colpito dalla crisi.*

# SEMPLIFICAZIONE PER LA RIPRESA: AGENDA 2020-2026

AGGIORNAMENTO MARZO 2022

Nella seduta dell'11 maggio 2022 la Conferenza unificata ha sancito l'Intesa tra Governo, Regioni, Province autonome ed Enti locali sull'aggiornamento dell'**Agenda per la semplificazione 2020-2026**. Il nuovo testo allinea l'Agenda al Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), per massimizzare gli interventi e facilitare la "messa a terra" delle linee di attività già individuate nell'ambito del PNRR stesso.

## **1. PROCEDURE SEMPLIFICATE E REINGEGNERIZZATE**

1.1. SEMPLIFICAZIONE E REINGEGNERIZZAZIONE DELLE PROCEDURE E ADOZIONE DELLA MODULISTICA STANDARDIZZATA.....	8
1.2. SEMPLIFICAZIONE DEI CONTROLLI SULLE IMPRESE.....	13

## **2. PROCEDURE PIÙ VELOCI**

2.1. SUPPORTO ALLE AMMINISTRAZIONI PER L'ACCELERAZIONE DELLE PROCEDURE COMPLESSE .....	16
2.2. SUAP E NUOVI MODELLI PER LA GESTIONE DELLE PROCEDURE COMPLESSE .....	18
2.3. MISURAZIONE DEI TEMPI EFFETTIVI DI CONCLUSIONE DEI PROCEDIMENTI.....	20

## **3. SEMPLIFICAZIONE E DIGITALIZZAZIONE**

3.1. DIGITALIZZAZIONE DELLE PROCEDURE PER EDILIZIA E ATTIVITA' PRODUTTIVE E OPERATIVITA' DEGLI SPORTELLI UNICI .....	23
--	----

## **4. SETTORI CHIAVE PER IL PIANO DI RILANCIO**

4.1. TUTELA AMBIENTALE E GREEN ECONOMY.....	29
4.2. EDILIZIA E RIGENERAZIONE URBANA.....	32
4.3. BANDA ULTRA LARGA .....	34
4.4. SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA DI CONTRATTI PUBBLICI.....	37

## 1. PROCEDURE SEMPLIFICATE E REINGEGNERIZZATE

Un primo gruppo di azioni riguarda la semplificazione e reingegnerizzazione sistematica delle procedure per l'avvio e l'esercizio delle attività economiche, in funzione dell'attuazione dei principi europei e della digitalizzazione.

**Il PNRR** ha definito l'ambizioso traguardo di :

**200 procedure semplificate e reingegnerizzate entro la fine del 2024 e 600 entro il 2026.**

L'Agenda intende

contribuire al raggiungimento di tali obiettivi mediante la predisposizione di un “**catalogo delle procedure**” diretto a uniformare i regimi amministrativi, eliminando gli adempimenti e le autorizzazioni non necessarie. Tale attività rappresenterà, inoltre, la base per interventi di snellimento di procedure particolarmente critiche, selezionate con gli stakeholders. Infine, saranno definiti moduli e form digitali standardizzati e semplificati per l'accesso telematico alle procedure.

## Revisione del Testo Unico per l'Edilizia

La disciplina delle attività edilizie contenuta nella Parte Prima del DPR 380/2001 è stata oggetto negli anni di numerosi interventi da parte del legislatore. Si è trattato in prevalenza di modifiche puntuali alla disciplina finalizzate alla liberalizzazione di talune fattispecie di intervento e all'introduzione di snellimenti procedurali, che nel loro complesso hanno prodotto effetti tutt'altro che trascurabili, incidendo sui molti principi-cardine della disciplina.

**Per un lungo periodo di tempo la semplificazione si è perseguita aggiungendo norme**

Tra i provvedimenti di riforma più significativi meritano di essere segnalati: il D.lgs. 27/12/2002, n. 301; la Legge 24/11/2003, n. 326 (condono 2003); la Legge 22/05/2010, n. 73; la Legge 12/07/2011, n. 106 (di conversione del c.d. 'Decreto Sviluppo'); la Legge 07/08/2012, n. 134 (di conversione dell'ulteriore c.d. 'Decreto Sviluppo'); la Legge 09/08/2013, n. 98 (di conversione del c.d. 'Decreto del fare'); la Legge 11/11/2014, n. 164 (di conversione del Decreto c.d. 'Sblocca-Italia'); il D.lgs. 30/06/2016, n. 127; il D.lgs. 25/11/2016, n. 222 (c.d. 'SCIA 2'), con la Tabella A allegata; la Legge 21/06/2017, n. 96. A cui seguono altri interventi anche a seguito degli incentivi fiscali in edilizia.

## Le «**semplificazioni**» apportate al D.P.R. 380/2001 Trattandosi in genere di provvedimenti di urgenza

finalizzate per lo più a stimolare l'iniziativa imprenditoriale nel settore dell'edilizia, duramente colpito dalla pesantissima crisi economica degli anni dal 2008 ad oggi –  
le recenti riforme 'emergenziali' hanno per molti aspetti destabilizzato l'impianto complessivo della disciplina, determinando notevoli problematiche interpretative ed applicative

e rendendo ormai improcrastinabile l'esigenza di procedere ad un riordino/aggiornamento complessivo e ad una ricomposizione organica di tutto il quadro delle disposizioni che regolano l'attività edilizia,

non solo in funzione di una più efficace azione amministrativa, ma anche e soprattutto al fine di supportare i processi di pianificazione e gli investimenti prioritariamente orientati alla

rigenerazione urbana e al contenimento del consumo di suolo.



## **Camera dei Deputati**

Uffici di Presidenza riuniti della Commissione X (Attività produttive, commercio e turismo) e Commissione VIII (Ambiente, territorio e lavori pubblici)

***Audizione nell'ambito dell'esame dello "Schema di decreto legislativo recante individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti" (A.G. 322 cd. SCIA 2)***

Roma, 29 settembre 2016



*Presidenza del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici  
Il Presidente*

**A tutti i componenti designati**  
(V. elenco allegato)

**Ministero Economia e Finanze**  
**IGAE – Ufficio VII**  
[mef@pec.mef.gov.it](mailto:mef@pec.mef.gov.it)

**Ministero dell'Ambiente**  
[segreteria.capogab@minambiente.it](mailto:segreteria.capogab@minambiente.it)

e p.c. **Gabinetto del Ministro**  
S E D E  
[ufficio.gabinetto@pec.mit.gov.it](mailto:ufficio.gabinetto@pec.mit.gov.it)

**Ufficio legislativo**  
S E D E  
[ufficio.legislativo@pec.mit.gov.it](mailto:ufficio.legislativo@pec.mit.gov.it)

**Oggetto:** Predisposizione di un testo di legge recante la disciplina delle costruzioni.  
Tavolo tecnico fra Ministeri, Conferenza Stato-Regioni, Enti locali e Rete professioni tecniche.

Con riferimento alla nota n. 6517 in data 13.07.2017 di questo Consiglio Superiore, inerente la composizione di un Tavolo tecnico avente come obiettivo la proposta di legge di cui in oggetto, preso atto delle designazioni dei vari rappresentanti da parte delle Amministrazioni interessate, tenuto conto delle disponibilità segnalate, si comunica che la prima riunione di insediamento del gruppo di lavoro è fissata per il giorno 17 gennaio p.v. alle ore 10,30 presso il Consiglio Superiore, via Nomentana 2 – Roma, 4° piano, sala Parlamentino; si è ritenuto importante tenere la prima riunione presso questo Consiglio Superiore che coordina il Tavolo tecnico, nella sala del Parlamentino, ancorchè priva di collegamento in videoconferenza. Pregando tutti di fare il possibile per partecipare a questa prima riunione, anche mediante sostituto, si conferma che per le prossime si farà poi il possibile perché siano tenute presso sale dotate del predetto collegamento.

Il Ministero dell'Economia ed il Ministero dell'Ambiente, per i quali non è ancora pervenuta la designazione del rappresentante, sono evidentemente invitati a partecipare alla predetta riunione con un loro rappresentante, indipendentemente dalla nomina, che potrà essere formalizzata successivamente.

per il Presidente:  
il coordinatore

**LUCCHESI ANTONIO**  
ANTONIO LUCCHESI  
09 gen 2018 12:25

<i>Rappresentante</i>	<i>Tel</i>	<i>Ente</i>	<i>e-mail</i>
Ing. Giuseppe IIRITANO		Calabria	<a href="mailto:g.iiritano@regione.calabria.it">g.iiritano@regione.calabria.it</a>
Ing. Alberto Romeo		Campania	<a href="mailto:a.gentile@regione.campania.it">a.gentile@regione.campania.it</a>
Ing. Loris MARTINA		Piemonte	<a href="mailto:loris.martina@regione.piemonte.it">loris.martina@regione.piemonte.it</a>
Dr. Leonardo ARCALENI		Umbria	<a href="mailto:larcaleni@regione.umbria.it">larcaleni@regione.umbria.it</a>
Ing. Luciano MACROPODIO		Veneto	<a href="mailto:luciano.macropodio@regione.veneto.it">luciano.macropodio@regione.veneto.it</a>
Dr. Enrico SPERA		UPI	<a href="mailto:enrico.spera@provinciapotenza.it">enrico.spera@provinciapotenza.it</a>
Arch. Maurizio CABRAS		ANCI	<a href="mailto:maurizio.cabras@comune.cimisello-">maurizio.cabras@comune.cimisello-</a>
Arch. Lorenzo PAOLI		ANCI	<a href="mailto:l.paoli@comune.scandicci.fi.it">l.paoli@comune.scandicci.fi.it</a>
Ing. Marcello FALBO		ANCI	<a href="mailto:marcello.falbo@comune.cosenza.it">marcello.falbo@comune.cosenza.it</a>
Ing. Federica DEL CONTE		ANCI	<a href="mailto:assurbanistica@comune.ra.it">assurbanistica@comune.ra.it</a>
Arch. Roberto BANCHINI		MIBAC	<a href="mailto:roberto.banchini@beniculturali.it">roberto.banchini@beniculturali.it</a>
Dr.ssa Sabrina AGRESTA		Min. Interno	<a href="mailto:sabrina.agresta@interno.it">sabrina.agresta@interno.it</a>
Ing. Giovanni CARDINALE		RPT	<a href="mailto:giovanni.cardinale@cni-online.it">giovanni.cardinale@cni-online.it</a>
Arch. Fabrizio PISTOLESI		RPT	<a href="mailto:f.pistolesi@archiworld.it">f.pistolesi@archiworld.it</a>
Geom. Cesare GALBIATI		RPT	<a href="mailto:c.galbiati@cng.it">c.galbiati@cng.it</a>
Geol. Raffaele NARDONE		RPT	<a href="mailto:raffaele.nardone@cngeologi.it">raffaele.nardone@cngeologi.it</a>
		MEF	
Ing. Pierluigi ALTOMARE		Min. Ambiente	<a href="mailto:altomare.pierluigi@minambiente.it">altomare.pierluigi@minambiente.it</a>
D.ssa Raffaella MARTUCCI		Min. Ambiente	<a href="mailto:martucci.raffaella@minambiente.it">martucci.raffaella@minambiente.it</a>
		Aff. Regionali	
Ing. Giuseppe D'ANGELO		Conferenza SR	<a href="mailto:giuseppe.dangelo@regione.campania.it">giuseppe.dangelo@regione.campania.it</a>
D.ssa Silvia PAPARO		Funz. Pubblica	<a href="mailto:s.paparo@funzionepubblica.it">s.paparo@funzionepubblica.it</a>
D.ssa Annalisa D'AMATO		"	<a href="mailto:a.damato@governo.it">a.damato@governo.it</a>
Ing. Claudio MORONI		Protezione Civ.	<a href="mailto:claudio.moroni@protezionecivile.it">claudio.moroni@protezionecivile.it</a>
Loredana CAMPAGNA		Gabinetto	<a href="mailto:loredana.campagna@mit.gov.it">loredana.campagna@mit.gov.it</a>
Claudia IMPERI		Legislativo	<a href="mailto:claudia.imperi@mit.gov.it">claudia.imperi@mit.gov.it</a>
Franco BRAGA		Consup	<a href="mailto:braga.franco@virgilio.it">braga.franco@virgilio.it</a>
Emanuele RENZI		Consup	<a href="mailto:emanuele.renzi@mit.gov.it">emanuele.renzi@mit.gov.it</a>
Mario AVAGNINA		Consup	<a href="mailto:mario.avagnina@mit.gov.it">mario.avagnina@mit.gov.it</a>

#### Supplenti dei rappresentanti delle Regioni

<i>Supplente</i>	<i>Tel</i>	<i>Ente</i>	<i>e-mail</i>
Ing. Laura SANTAROSSA		Friuli V.G.	<a href="mailto:laura.santarossa@regione.fvg.it">laura.santarossa@regione.fvg.it</a>
Ing. Laura CASANOVA		Puglia	<a href="mailto:l.casanova@regione.puglia.it">l.casanova@regione.puglia.it</a>
Dr. Giovanni SANTANGELO		Emilia-Rom.	<a href="mailto:giovanni.santangelo@regione.emilia-romagna.it">giovanni.santangelo@regione.emilia-romagna.it</a>
Ing. Luca GORI		Toscana	
Ing. Lucia PAOLINI		Lombardia	<a href="mailto:lucia.paolini@regione.lombardia.it">lucia.paolini@regione.lombardia.it</a>

# Gli obiettivi fondamentali

1. Riordino e **reformulazione organica della disciplina edilizia**, eliminando incongruenze e contraddizioni derivanti dalle riforme 'puntuali' degli ultimi anni
2. Definizione di un quadro normativo atto a favorire i processi di **rigenerazione urbana** e di **recupero/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente** in luogo dell'utilizzo di suolo ineditato per nuove edificazioni
3. **Riorganizzazione delle categorie di intervento edilizio**, con più chiara distinzione tra interventi sul patrimonio edilizio esistente e interventi di trasformazione del territorio
4. **Razionalizzazione degli adempimenti amministrativi** per gli interventi edilizi
5. Definizione di un **più calibrato sistema sanzionatorio** atto a favorire da un lato un più efficace contrasto all'abusivismo edilizio, dall'altro la regolarizzazione delle difformità prive di rilevanza sostanziale sotto il profilo dell'interesse pubblico

# Disciplina delle attività edilizie

- 1. Categorie di intervento edilizio
- 2 . Titoli abilitativi e regimi amministrativi degli interventi edilizi
- 3. Onerosità degli interventi edilizi
- 4. Sanzioni edilizie e repressione degli abusi
- 5. Rilevanza penale degli interventi edilizi e sanzioni penali per le violazioni edilizie
- 6. Competenze dello Stato e delle Regioni in materia edilizia

# ***Proposta di legge - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI***

## **TITOLO I - CONTENUTI E DISPOSIZIONI GENERALI**

## **TITOLO II - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' EDILIZIE**

- CAPO I - Disposizioni di carattere generale
- CAPO II - Categorie di intervento urbanistico-edilizio e regimi amministrativi
- CAPO III – Onerosità degli interventi edilizi
- CAPO IV - Agibilità degli edifici
- CAPO V - Vigilanza sulle costruzioni
- CAPO VI - Accertamento di conformità
- CAPO VII - Provvedimenti sanzionatori
- CAPO VIII - Disposizioni fiscali

## **TITOLO III – RESISTENZA E STABILITA' DELLE COSTRUZIONI**

- CAPO I - Disposizioni generali
- CAPO II - Attori del processo
- CAPO III – Adempimenti tecnico-amministrativi e competenze
- CAPO IV – Disposizioni particolari
- CAPO V – Controlli amministrativi e sanzioni
- CAPO VI – Anagrafe delle costruzioni

## **TITOLO IV – SOSTENIBILITA' DELLE COSTRUZIONI**

## **TITOLO V – ELIMINAZIONE O SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NELLE COSTRUZIONI**

## **TITOLO VI – DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

## **TITOLO VII – DISPOSIZIONI FINALI**

# Riordino delle competenze Stato / Regioni in materia edilizia

- Natura prescrittiva e inderogabile della normativa statale per quanto riguarda:
  - definizione delle categorie di intervento edilizio
  - titoli abilitativi e relativi ambiti di applicazione
  - interventi edilizi 'liberalizzati'
  - criteri di riferimento per l'onerosità degli interventi edilizi
  - regime sanzionatorio (amministrativo e penale)
  - repressione degli abusi edilizi

# Riordino delle competenze Stato / Regioni in materia edilizia

- Attribuzione/conferma esplicita di competenza delle Regioni per quanto riguarda:
  - semplificazioni procedurali aggiuntive rispetto alla disciplina statale
  - sub-articolazioni delle categorie funzionali
  - disciplina dell'agibilità degli edifici
  - disciplina di determinazione dei contributi di costruzione e relative modalità di pagamento / disciplina delle sanzioni per omesso o ritardato pagamento
  - annullamento del permesso di costruire / poteri sostitutivi in caso di inadempienza comunale

# Autonomia, Calderoli: "Ecco il comitato per i Lep, presiede Cassese".



Il ministro per gli Affari regionali e le Autonomie, Roberto Calderoli

Con la firma sul decreto della presidente del Consiglio è stato istituito il Comitato per l'individuazione dei **livelli essenziali delle prestazioni**, preliminari per l'Autonomia differenziata, che supporterà il lavoro della cabina di regia. "Il Comitato è presieduto dal professor Sabino Cassese e per la prima volta si riuniscono 61 tra le massime autorità del campo amministrativo e accademico, del diritto costituzionale, europeo ed internazionale, dell'economia e della matematica", selezionate dal ministro per gli Affari Regionali Roberto Calderoli.

*Tra i nomi del gruppo di persone **per l'individuazione dei livelli essenziali delle prestazioni**, ci sono anche Giuliano Amato, Ignazio Visco, Franco Gallo, Luciano Violante, Franco Bassanini, Anna Finocchiaro, Paola Severino, ecc.*

## TABELLA B

### LEP – PROCEDIMENTI EDILIZI

LEP <sup>1</sup>							
a) Partecipazione	X	X	X	X	X	X	X
b) Responsabile	X	X	X	X	X	X	X
c) Termine concl.	X	X	X	X	X	X	X
d) Misura tempi concl.							
e) Accesso docum.	X	X	X	X	X	X	X
f) Durata massima							
<b>PROCEDIMENTI EDILIZI<sup>2</sup></b>	A	B	C	D	E	F	G

A) Permesso di Costruire

B) SCIA in alternativa al permesso di costruire

C) Segnalazione certificata di agibilità

D) Permesso di costruire convenzionato

E) Permesso in sanatoria

F) Certificato di destinazione urbanistica

G) Autorizzazione inizio lavori in zona sismica

## Punti di forza del nuovo T.U.

- Revisione delle categorie di intervento;
- Rivisitazione e riduzione dei titoli abilitativi e dei regimi amministrativi;
- Intervento sull'onerosità degli interventi edilizi a favore della riqualificazione dell'esistente;
- Interventi per la repressione degli abusi e rimodulazione delle sanzioni;
- Definizione della competenza dello stato e delle regioni nella normativa concorrente.
- Semplificazione della procedura di accertamento di conformità per le piccole difformità dall'assentito con la parziale abolizione della "doppia conformità" e riportando la conformità alla sola normativa edilizia-urbanistica vigente; proposta di revisione delle tolleranze.
- Riunione dei due sportelli Unici S.U.E. e S.U.A.P.;
- Abrogazione delle leggi superate in materia;

## Punti su cui intervenire per un ulteriore miglioramento e semplificazione

- **Modulistica unificata su tutto il territorio nazionale**, Regioni a statuto speciale e Provincie autonome comprese, sull'esempio del Modello CILA Superbonus;
- **Digitalizzazione degli sportelli Unici e delle procedure edilizie**;
- **Unica piattaforma nazionale per l'inoltro e l'istruttoria delle pratiche edilizie** sull'esempio di quella regionale attiva in Emilia Romagna o, in subordine, l'emanazione di criteri univoci forniti da A.G.I.D. a cui le piattaforme dei comuni e degli enti interessati al processo edilizio dovranno attenersi.
- **Unico repository o archivio nazionale delle pratiche edilizie** da porre sotto l'egida dell'Agenzia del Territorio (catasto) integrando il nuovo SIT.
- **Anagrafe dei fabbricati con graduale inserimento dei dati** riguardanti la classificazione sismica del fabbricato, la compatibilità con la normativa impiantistica e di sicurezza, classificazione energetica delle unità immobiliari;
- **Conferenza dei servizi semplificata** per l'ottenimento anche di un solo nulla osta necessario per l'iter della pratica edilizia, con tempistiche ridotte e certe e silenzio provvedimentale in caso di mancata risposta nei termini di legge;
- **Distinzione nella vincolistica tra vincoli diretti e vincoli d'area**, e soluzioni semplificate per i secondi;
- **Rivisitazione delle "tolleranze"** distinguendole per periodo di realizzazione del manufatto.

## **Punti su cui intervenire per un ulteriore miglioramento e semplificazione**

La Commissione ha ritenuto che al fine di mantenere il testo più inalterato e duraturo nel tempo, al contrario di quanto avvenuto per il D.P.R. 380/2001, **dovrebbe essere “asciugato” delle norme esecutive e di dettaglio, mantenendo saldi i principi generali.**

**I regolamenti attuativi e le norme di dettaglio** potrebbero essere oggetto di allegati, la cui approvazione e le eventuali successive revisioni, dovrebbero essere di competenza del Consiglio Superiore dei LL.PP. sentiti i Ministeri competenti.

**Dovrebbe essere rafforzato il concetto di sussidiarietà** (vedi documento della RPT), relegando il titolo edilizio provvedimentale (permesso di costruire) alle sole pratiche edilizie complesse (permesso di costruire convenzionato ecc.) sostituendolo con la SCIA in sostituzione del permesso di costruire.

Molto spesso il ricorso al PdC da parte dei tecnici è motivato dalla poca chiarezza della normativa.

A questo proposito i comuni potrebbero adottare un **sistema di "soccorso istruttorio"**. Il professionista o il committente, prima dell'inoltro della pratica edilizia, potrebbe richiedere un parere ad una commissione snella formata da professionisti esperti di chiara fama e integrata da dirigenti o istruttori della PP.AA. e da un legale esperto in materia per i quesiti più importanti.

**Certificato di Regolarità urbanistico-edilizia** degli immobili esistenti;

**I tempi di risposta dovrebbero essere certi** (max 15 gg), l'istanza dovrebbe essere trasmessa per pec o sulla piattaforma informatica del comune, completa dei diritti di istruttoria che il comune potrebbe stabilire.

**Le risposte ai pareri saranno poi citate e/o allegate nella pratica edilizia** e, nel complesso, andranno a costituire un archivio informatico del Comune consultabile da chi dovesse affrontare in futuro le medesime problematiche.

Le PP.AA. **verrebbero alleggerite dai compiti di istruttoria e di verifica** delle pratiche edilizie, mantenendo e rafforzando il **compito di controllo**.

## **In parallelo alla approvazione del Testo Unico dovrebbero essere aggiornati almeno:**

- Il D.m. 1444/1968 e gli standard urbanistici, trasformando gli stessi in **standard qualitativi** e non più **quantitativi**, e ripensando il concetto di **“zone omogenee”** al fine di favorire la rigenerazione urbana.
- Il Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 adattandolo alle nuove tecnologie (ventilazione meccanica controllata, camini solari ecc.).
- Il decreto legislativo n. 42 del 2004, distinguendo i vincoli puntuali dai vincoli d'area.

Ogni altra norma in contrasto con il nuovo testo e gli obiettivi in esso perseguiti.

## **CAPO VI – Anagrafe delle costruzioni**

### **Art. 109**

#### *Anagrafe delle costruzioni*

1. È istituita l'anagrafe delle costruzioni per la gestione e il controllo del territorio, sia per le opere pubbliche che per le opere private.
2. Per le opere pubbliche l'anagrafe delle costruzioni è disciplinata dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con la Conferenza unificata delle Regioni e delle Province Autonome, la Conferenza delle province e le città metropolitane, in accordo con l'Archivio Informatico Nazionale delle Opere Pubbliche (AINOP) istituito dalla legge 16 novembre 2018, n. 130, e con l'Agenzia Nazionale per la Sicurezza delle Ferrovie e delle Infrastrutture Stradali e Autostradali (ANSFISA).
3. Per le opere private l'anagrafe delle costruzioni opera in accordo con il sistema informativo catastale nazionale, fatte salve le possibili interazioni con il sistema di gestione delle opere pubbliche di cui al comma 2.

## Art. 111

### *Contenuti del fascicolo digitale delle costruzioni*

1. La struttura ed i contenuti del fascicolo digitale delle costruzioni sono definiti dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con specifico regolamento, da emanare entro 6 mesi dalla data di approvazione della presente legge.
2. Il Governo, le Regioni e le Autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono, in sede di Conferenza unificata, accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997 n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di fascicolo digitale della costruzione tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti.
3. Nel processo di cui al comma 2 sono coinvolti i Consigli nazionali delle professioni tecniche e le rappresentanze delle imprese costruttrici e delle associazioni di categoria interessate.
4. Il fascicolo digitale della costruzione deve essere redatto ogniqualvolta si realizzi una nuova costruzione, sia pubblica che privata. Il fascicolo deve essere altresì redatto o aggiornato ogniqualvolta si eseguano su una costruzione esistente, sia pubblica che privata, interventi che richiedano un titolo abilitativo.
5. Per le costruzioni esistenti prive del fascicolo, sulle quale non si intervenga, lo stesso deve essere comunque redatto:
  - a) entro 12 mesi dall'entrata in vigore della presente legge, per edifici di interesse strategico e opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, nonché edifici e opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un loro eventuale collasso;
  - b) entro 60 mesi dall'entrata in vigore della presente legge, per edifici pubblici e opere infrastrutturali che non rientrano nella fattispecie di cui alla lettera a).
6. La costruzione priva del fascicolo non può essere oggetto di benefici contributivi, fiscali o assicurativi.

## Art. 112

### *Contenuti relativi all'affidabilità strutturale della costruzione*

1. Con riferimento al livello di affidabilità strutturale delle costruzioni, i principali dati strutturali del fascicolo digitale riguardano:
  - a) classificazione del sito (zona, coordinate geografiche, categoria di sottosuolo, condizioni topografiche, categoria di esposizione, classe di rugosità);
  - b) classificazione della costruzione (classe di rischio, classe d'uso, vita nominale, categoria d'uso);
  - c) caratteristica, comportamento e tipologia strutturale (regolarità in pianta e in altezza, comportamento strutturale non dissipativo e dissipativo, tipologia strutturale: calcestruzzo, acciaio, acciaio-calcestruzzo, legno, muratura);
  - d) strutture di fondazione;
  - e) strutture di elevazione.
  
2. I documenti tecnici e amministrativi comprendono:
  - a) titolo abilitativo delle opere e lavori strutturali (autorizzazione, deposito);
  - b) relazione a strutture ultimate, con allegati disegni "as built";
  - c) certificato di collaudo statico, o dichiarazione di regolare esecuzione, o certificato di idoneità strutturale.
  
3. Nel caso di aggiornamento del fascicolo a seguito di un intervento di carattere strutturale, sono evidenziate in particolare le modifiche apportate con l'intervento alla classificazione sismica ed al comportamento strutturale della costruzione, con indicazione del nuovo livello di affidabilità raggiunto.



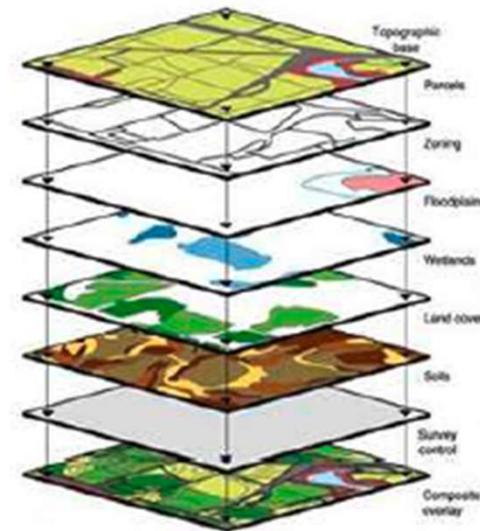
Il nuovo "Sistema Integrato del Territorio"

La particolarità di un Sistema Informativo Territoriale, rispetto ad altri sistemi grafici, differisce per tre aspetti:

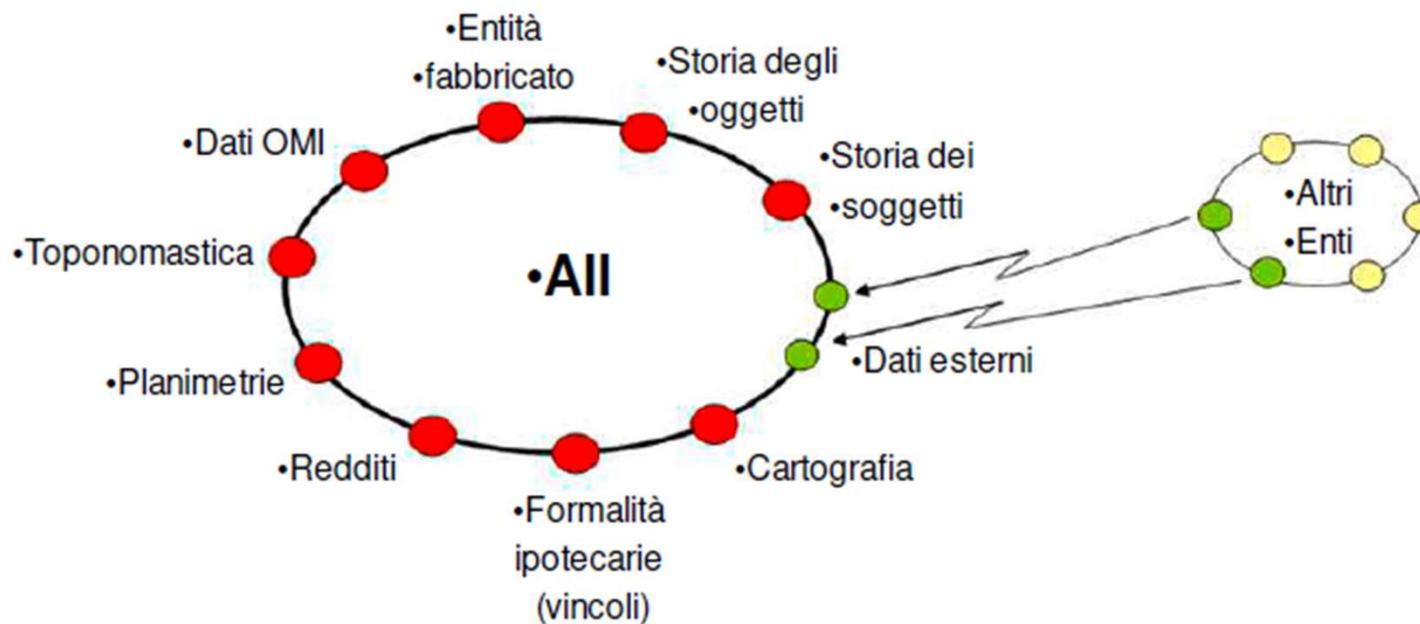
- 1) I **dati** sono **geo-riferiti** a coordinate di un **particolare sistema di proiezione cartografica**

Questo permette precisi **posizionamenti** di determinate caratteristiche sulla superficie terrestre ed il mantenimento di relazioni spaziali tra le caratteristiche mappate.

Come risultato, i dati referenziati possono essere **sovrapposti** per determinare relazioni fra gli elementi forniti



L'obiettivo del SIT è quello di realizzare la predisposizione di un complesso database di informazioni, utile alla gestione integrata dei dati relativi al patrimonio immobiliare italiano.



**Info**

Indirizzo	Comune	Cat. Com.	Set.	Set. Uff.	Foglio	Metrica	Destinazione
T	SIENA (SI)	7206	-	-	132	51	abitativa
F	SIENA (SI)	7206	-	-	132	51	Residenziale generico preesistente

[Mostra/Nasconde Dettaglio](#)

Siena (SI) - Toscana

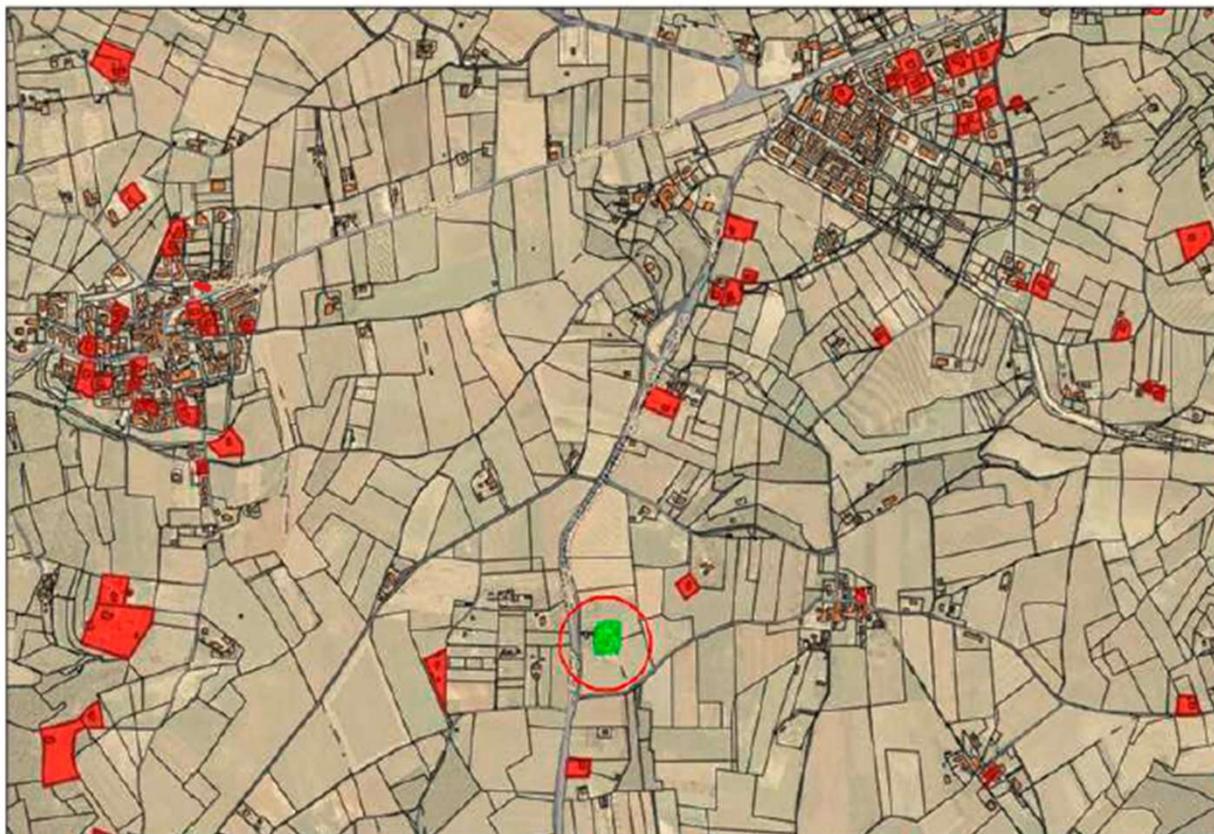
WGS84 ETRS 2000 - Long: 11.320012 Lat: 43.318186

PARTICELLE	FABBRICATI	USU	Mostra / Nasconde Info										
9	SIENA(SI)	7206	-	-	132	51	16	1	002	0	00 mq	4090	VIA DEL PIAN D' OIVILE n. 74, piano T
10	SIENA(SI)	7206	-	-	132	51	7	1	A04	4	6,8 vani	4030	VIA DI VAL SERO 121 n. 77, piano S 1
11	SIENA(SI)	7206	-	-	132	51	9	1	A02	3	1 vani	41.537	VIA DEL PIAN D' OIVILE n. 72, piano S
12	SIENA(SI)	7206	-	-	132	51	10	1	A02	3	5 vani	4050	VIA DEL PIAN D' OIVILE, piano S1-T-1
13	SIENA(SI)	7206	-	-	132	51	18	1	007			417.100	VIA DEL PIAN D' OIVILE n. 80, piano T
14	SIENA(SI)	7206	-	-	132	51	25	1	A04	4	2,5 vani	4002	VIA DEL PIAN D' OIVILE n. 104, piano S1 T

La piattaforma sintetizza i dati contenuti in tutti gli archivi catastali, agevolandone la presentazione e la lettura in forma integrata



In figura la distribuzione delle p.lle contenenti uiu classificate a 'Uffici e Studi privati'



In figura p.lle con uiu a destinazione A/7 o A/8 e la possibilità di indagine comparata di uiu con diverso classamento



**Grazie per l'attenzione**