ORDINE DEGLI INGEGNERI DI VERONA E PROVINCIA

COLLEGIO GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI della Provincia di Verona

Verona, 28 aprile 2020

**Egr. SINDACO Federico Sboarina**
e-mail sindacovr@comune.verona.it

**p.c.** **Egr. VICE SINDACO Luca Zanotto**
e-mail luca.zanotto@comune.verona.it

**p.c.** **Egr. ASSESSORE Ilaria Segala**
e-mail ilaria.segala@comune.verona.it

Gentile Sindaco,

Le scriviamo a nome di un gruppo di lavoro nato spontaneamente tra l'Ordine degli Ingegneri e il Collegio dei Geometri di Verona.

Vista la particolare situazione di recessione economica che sta vivendo il nostro Paese, abbiamo sentito forte l'esigenza di garantire il nostro contributo professionale per dare impulso alla ripresa del comparto delle costruzioni, con la speranza che possa fungere da traino all'intero sistema italiano.

La settimana scorsa ha preso il via l'interessante gruppo di lavoro “Restart”, guidato proprio dall'Amministrazione per sburocratizzare il settore dell'edilizia e agevolare alcuni settori strategici dell'economia cittadina in vista della ripartenza dopo il periodo di quarantena dovuto al coronavirus.

Sappiamo che il cronoprogramma va avanti e che in dieci giorni si propone di arrivare a stilare un documento con proposte concrete per snellire la burocrazia.

Reputiamo fondamentale guardare all'immediato, all’urgenza di far riprendere il Paese dopo una terribile caduta, che ha inflitto un duro colpo all'economia.

Con i nostri Ordini e Collegi stiamo collaborando a più livelli per produrre proposte per la semplificazione del DPR 380/2001 e ci saremmo aspettati di affrontare anche a livello comunale gli aspetti della crisi nell'ambito della già esistente "Commissione Norme". Constatiamo, invece, con rammarico che si preferisce dare priorità all’avvio di nuovi tavoli sulla base delle proposte del momento. Condividiamo buona parte degli spunti presentati

ma riteniamo che un tavolo per il rilancio di un intero comparto debba coinvolgere tutti le parti sociali che hanno voce in capitolo.

Per questo motivo abbiamo costituito un gruppo con lo scopo di garantire anche il nostro contributo alla ripresa dell'economia, riformulando e aggiungendo una serie di proposte facilmente attuabili in meno di 30 giorni, in concomitanza con il riavvio dei cantieri.
Tra queste proponiamo nuovi criteri per VENETO 2050, strumenti in deroga per velocizzare l'approvazione delle pratiche, snellimento nelle valutazione delle pratiche edilizie, proseguendo con proposte con obiettivi a medio termine attuabili in alcuni mesi come riduzione oneri, cambio di destinazione d'uso e modifiche al regolamento edilizio e, per finire, alcune proposte da portare al tavolo nazionale come modifiche al Testo Unico 380/2001, nuove tempistiche per i tempi di rientro delle detrazioni fiscali e la derubricazione dei titoli edilizi.

La preghiamo, quindi, non solo di tenere conto delle nostre considerazioni e di accogliere le proposte in allegato con fiducia e rispetto per le nostre competenze, ma anche di fare affidamento sulla nostra professionalità, coinvolgendoci in tematiche che interessano il nostro ambito e su cui sappiamo di poterci esprimere con perizia e cognizione di causa.

Il nostro impegno è unanime per fare ripartire Verona e l'Italia.

Distinti saluti

Presidente Ordine Ingegneri Verona
ing. Andrea Falsirollo

Presidente Collegio Geometri di Verona
Geom. Fiorenzo Furlani

**PROPOSTE DI SNELLIMENTO E SEMPLIFICAZIONE AMMINISTRATIVA NEL CAMPO DELL'EDILIZIA E DELL'URBANISTICA**

**PROPOSTE APPROVABILI IN ALCUNE SETTIMANE:**

**1° VENETO 2050:** stabilire criteri di riferimento per ampliamenti e demolizioni indicando tempi e modalità di applicazione; *VENETO 2050 - Occorre dare maggiore certezza agli operatori sulle regole che permettono gli ampliamenti di cui all'art. 6 della LR 14/19 e le demolizioni e ricostruzioni di cui all'art. 7, adottando i provvedimenti necessari e superando interpretazioni burocratiche restrittive:*

1. *Per ampliamenti art. 6 superare l'interpretazione restrittiva che obbliga alla presentazione del PDC convenzionato in presenza di un condominio esistente di 2.000 mc, indipendentemente dalla quantità di volume in ampliamento. La legge prevede il PDC convenzionato (art. 11, comma 2) per la "**realizzazione** di un edificio superiore a 2.000 mc" e quindi non riguarda la realizzazione di ampliamenti inferiori a 2.000 mc. Si deve verificare insomma ciò che si realizza ex novo e non la volumetria esistente.*
2. *Standards urbanistici. L'art. 3, comma 2, prevede la necessaria presenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero il loro adeguamento in ragione del maggior carico urbanistico. Nell'applicare il nuovo art. 180, introdotto dalla Variante 23, occorre tener presente che, trovandoci all'interno della Città consolidata, non vanno richiesti standards urbanistici aggiuntivi se l'intervento non supera la soglia minima di rilevanza di cui all'art. 17 delle NTO. Negli altri casi, quando sono cioè dovuti perché l'ampliamento supera la soglia minima di rilevanza, occorre privilegiare la possibilità di monetizzare gli standards; a tale scopo si chiede che l'amministrazione fornisca agli uffici specifica direttiva, anche adottando un'apposita deliberazione, analogamente a quanto già fatto precedentemente con il piano casa.*

**2° STRUMENTI IN DEROGA:**

- *Con DCC n. 57/2019 sono stati forniti dei criteri operativi. Tuttavia, l'introduzione del contributo straordinario desunto dall'art. 16 del DPR 380/01 ha avuto l'effetto pratico di sospendere o rallentare o bloccare le varie pratiche presentate e da presentarsi. Sarebbe più opportuno fornire un criterio certo desunto dall'art. 157 delle NTO, così come d'altronde già espressamente indicato dall'art. 5, comma 4*

*delle NTO, introducendo uno "sconto" specifico per le riqualificazioni urbanistiche (minimo 50%), in modo da incentivare il riuso di edifici esistenti e disincentivare nuovo consumo di suolo.*

- *GARANZIE FIDEIUSSORIE PER CONTRIBUTO STRAORDINARIO/ SOSTENIBILITA': Prevedere la possibilità di sostituire la fideiussione bancaria/assicurativa a garanzia del pagamento dei contributi perequativi di sostenibilità o straordinario con un'ipoteca sull'immobile da trasformare, come succede per la garanzia per le anticipazioni bancarie. Prevedere lo svincolo automatico e senza ulteriori necessità mediante determinazione dirigenziale man mano che vengono pagate le rate e svincolo definitivo con il collaudo. Tale modifica sarebbe a costo sostanzialmente quasi 0 per la pubblica amministrazione ed eviterebbe sia il pagamento dei premi nei confronti delle banche/società di assicurazione oltre a risolvere tutte le problematiche connesse al rilascio delle fideiussioni da parte degli istituti di credito in un momento di crisi economica*.

**3° PRIORITÀ:**

- *Sotto il profilo dell'organizzazione si propone di supportare la ripresa garantendo continuità nell'azione amministrativa di rilascio di titoli edilizi per nuovi interventi ed in sanatoria, raccogliendo il monito a mente del quale "nel D.L. Cura Italia non c'è l'alibi per fermare tutto" (CINTOLI F., Sole 24 ore 22/04/2020). Per fare ciò occorrerà riorganizzare il lavoro degli Uffici distribuendolo su più turni alternati ma continui.*
- *Proseguendo nella stessa ottica, occorre concentrare le risorse umane sulle priorità del momento, privilegiando gli interventi di sviluppo ed investimento. Per le altre pratiche, ed in particolare per gli interventi di manutenzione straordinaria e restauro, si propone di esercitare il controllo tecnico solo a campione.*

**4° CONTROLLO EDILIZIO:**

- *Il controllo edilizio riveste un ruolo strategico nella ripresa economica del settore edilizio, coinvolgendo da un lato valori rilevantissimi, quali ad esempio la tutela delle esigenze abitative e lavorative di famiglie ed imprese e potendo consentire, d'altro lato, il reperimento di vitali risorse economiche, ad esempio attraverso l'istituto della fiscalizzazione dell'abuso.*

  *In questa prospettiva, si propone un'applicazione "liberale" dell'art. 34 T.U. edilizia, che sia conforme al "diritto vivente" nel formante giurisprudenziale, sotto i profili: (i) dei presupposti applicativi e (ii) dei criteri di quantificazione della sanzione.*

*In primo luogo, si potrà ammettere la fiscalizzazione dell'abuso non già solo in ipotesi di impossibilità assoluta di demolire bensì anche in ipotesi di pregiudizio della parte eseguita in conformità (CdS 2347/2017; Cass. Pen. 16548/2016; CdS 3179/2015; TAR Aosta 12/2013; Cass. Pen. 20565/2010; TAR Roma 316/2014; CdS 4982/2011; TAR Venezia 1268/2013; CdS 1912/2013; CdS 4493/2013).*

*In secondo luogo, si potrà accogliere un'interpretazione più ampia di difformità parziale ravvisandola ad esempio anche quando l'abuso sia risalente nel tempo e sia stato commesso da terzi e le violazioni delle distanze siano minimali (TAR Veneto 1542/2014 e 38/2014; CdS 2653/2015) o ancora quando, ad esempio, vi sia una traslazione totale risalente (CdS 2512/2015). I casi sono, poi, i più vari.*

*Infine, si potrà quantificare la sanzione sulla base del costo base di produzione al metro quadrato sussistente al momento dell'abuso e non al momento in cui viene applicata la sanzione (TAR Bologna 910/2015; TAR Napoli 7393/2006; TAR Brescia 1792/2016).*

- *Sempre nell'ottica di preservare esigenze primarie (abitative e lavorative) che anche il patrimonio edilizio abusivo esistente soddisfa, si propone che il legislatore statale adotti norme ispirate alla ratio della Legge regionale n. 50/2019, oggi al vaglio della Consulta, al fine di giungere ad una regolarizzazione di abusi minori risalenti.*

**PROPOSTE APPROVABILI IN ALCUNI MESI:**

**5° RIDUZIONE DEGLI ONERI:**

- *Nei tessuti delle aree di urbanizzazione consolidata dovrà essere sempre ammessa la monetizzazione degli standards di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente dovuti per il maggior carico urbanistico indotto dall'intervento.*
- *Nel caso di interventi volti al recupero e riqualificazione degli edifici esistenti che prevedono la demolizione e ricostruzione con ampliamento, come disposto dall'articolo 7 della L.R. 14/2019, si propone che il contributo di costruzione venga applicato per la sola parte in ampliamento.*

**6° CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO:**

- *Per favorire la rigenerazione urbana e in generale il recupero del patrimonio edilizio esistente, nella prima variante urbanistica utile, come potrebbe essere la variante n. 29, introdurre una maggiore flessibilità nei cambi d'uso con particolare riguardo alla ZAI Storica*.

**7° REVISIONE DEL R.E. PER RECEPIRE IL R.E.T. REGIONALE:**

- *si propone la riduzione del contributo di costruzione, in particolare negli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e riqualificazione edilizia degli immobili, anche tramite la demolizione e ricostruzione, ed in particolare nei casi di cambi d'uso.*
- *Si propone che tutte le norme di tipo Igienico Sanitario vengano allineate a quelle meno riduttive di livello superiore.*
- *In considerazione delle vigenti disposizioni del DPR 380/2001, così come modificate dal D.Lgs. n. 222/2016, predisporre un "Prontuario degli Interventi" nel quale siano riportati in modo chiaro, semplice ed immediato e a 360° tutti gli interventi ammessi e la relativa disciplina edilizia (vedi Tabella A, Sez. II, allegata al D.Lgs. 222/2019).*
- *Va semplificata la procedura di accesso agli atti prevedendo la messa al bando di un servizio di scansione e digitalizzazione di tutti i progetti depositati.*

**PROPOSTE DA PORTARE AI TAVOLI REGIONALE E NAZIONALE**

**8° MODIFICA T.U. 380/2001**

- *Si propone che tutti gli edifici esistenti realizzati prima della data di approvazione della L. 10/1977 e già provvisti di un certificato di abitabilità/agibilità non siano soggetti alla verifica edilizio-urbanistica ai fini della legittimità dello stato attuale. Per le piccole difformità sarà invece prevista una minisanatoria con sanzione amministrativa.*
- *modificare il limite di tolleranza per le opere realizzate in difformità al progetto approvato dal 2% al 4-5% ;*
- *per varianti in corso d'opera che non incidano oltre il 25% sui parametri edilizi/urbanistici e che, se soggette a B.A., rientrino tra gli interventi di "lieve entità" sia prevista la presentazione di una SCIA di fine lavori senza che le opere realizzate rappresentino abuso edilizio.*

**9° DETRAZIONI FISCALI:**

- *prevedere la proroga delle detrazioni fiscali vigenti con l'accorciamento dei tempi di rientro;*
- *introduzione di due sole aliquote I.V.A.: 4 % per interventi "prima casa d'abitazione" e 10 % per tutti gli altri interventi.*
- *prevedere degli incentivi a fondo perduto nei limiti dell' 1% del fatturato dell'anno precedente, vincolati esclusivamente a spese di regolarizzazione e messa in*

*sicurezza dei luoghi di lavoro fino al perdurare dell'emergenza (es. Acquisto di DPI, Sanificazione ambienti, incarichi a professionisti per rimodulazione di protocolli, PSC, POS, DVR).*

**10° DERUBRICAZIONE DEI TITOLI EDILIZI:** *A livello nazionale e regionale si potrebbero aumentare gli interventi attivabili con CILA fino a ricomprendere tutti quelli soggetti a SCIA di cui all'art. 22*. Certo tale intervento sarebbe certamente più efficace se ci fosse a monte una semplificazione delle norme.