

Ill.mo SIGNOR SINDACO

della CITTA' di SALUZZO

Ill.mo ASSESSORE all'URBANISTICA

del Comune di SALUZZO

Ill.mo DIRIGENTE

del Settore Sviluppo Compatibile del Territorio

del Comune di SALUZZO

PROTOCOLLO D'INTESA sottoscritto il 20/04/'10 tra il Comune di Saluzzo e il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo, l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cuneo e l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cuneo.

Esame delle linee guida sulla documentazione necessaria per i procedimenti edilizi da parte del Collegio dei Geometri.

OSSERVAZIONI E PROPOSTE MIGLIORATIVE NELLO SPIRITO DI "LEALE COLLABORAZIONE E BUONA FEDE"

Il COLLEGIO DEI GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI della Provincia di Cuneo, in seguito alle riunioni degli iscritti sia residenti e/o operanti nel Comune di Saluzzo che residenti ed operanti nei comuni limitrofi in data del 24/06 e 05/07, si permette di avanzare alcune osservazioni e proposte alle linee guide elaborate dal Dirigente del Settore Sviluppo Compatibile del Territorio del Comune di Saluzzo –Arch- Edoardo Bonicelli-.

“In primis” si deve dare atto ed esprimere compiacere per l’osservanza delle tempistiche – in relazione anche della corposità degli atti- concordate nel protocollo d’intesa.

Le linee guide sulla documentazione necessarie per i procedimenti edilizi consistono, in pratica, nella redazione di nuova modulistica per l'ottenimento dei vari titoli abilitativi, con allegato commenti, riferimenti normativi, giurisprudenziali ovvero notizie utili a discrezione dell'ufficio.

Se da un lato pone chiarezza e capisaldi certi sulla documentazione da produrre e sull'interpretazione, da parte dell'ufficio, delle norme regionali e nazionali ovvero del P.R.G.C., dall'altro lato, sicuramente, visto la corposità e l'esaustività degli atti elaborati non si possono sicuramente ricondurre le predette linee nell'alveo della semplificazione.

Nello spirito della collaborazione ed al fine di indirizzare gli iscritti all'osservanza degli indirizzi prodotti, emerge chiaramente che in alcuni punti sono richieste documentazioni strettamente pertinenti all'istruttoria interna delle pratiche ovvero più rivolte alla redazione dei piani attuativi che non per interventi edilizi di limitato peso.

A beneficio della sintesi espositiva si fa riferimento, nell'esporre le osservazioni, ai singoli punti dei titoli abilitativi contemplati.

1°)

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Attestazione di tecnico abilitato afferente le opere da realizzare e relativa loro asseverazione.

- Tra gli accertamenti emerge la “verifica dello stato autorizzato tramite specifica ricerca di archivio”.
 - Tale pratica è particolarmente avversa alla maggior parte dei progettisti, in quanto:
 - Nessuna norma richiede tale adempimento, dovrebbe essere compito dell'ufficio in sede di istruttoria verificare nell'archivio l'esistenza di titoli abilitativi sul fabbricato in esame, la loro corrispondenza al rilievo prodotto, ecc. E' notorio che qualsiasi ufficio pubblico non può richiedere documentazione già in suo possesso;

- E' risaputo, pure, che con l'evoluzione normativa, della giurisprudenza e della dottrina in materia, i fabbricati o unità esistenti – specialmente edificati ante legge 765/'67 o 56/'77- difficilmente sono perfettamente conformi al progetto assentito. Le difformità esistenti – realizzate in buona fede- erano dovute alla povertà degli elaborati progettuali presentati, alla diversa interpretazione della norma e ad un concetto diverso (a tutti i livelli) della difformità edilizia. Sovente si ravvisa fabbricati dotati dell'allora abitabilità (previo sopralluogo del tecnico comunale e dell'Ufficiale sanitario) non perfettamente conformi nei prospetti, nelle destinazioni d'uso, delle distribuzioni interne, ecc. con relative note da parte dell'ufficio inserite nella pratica. Ne consegue che l'onere dell'accertamento di conformità (art. 36 D.P.R. 380/'01) grava solo ed esclusivamente sull'attuale ignaro proprietario;
 - La ricerca da effettuare presso l'archivio comunale è a volte estremamente laboriosa, per la complessità della documentazione, per gli impegni degli addetti e per la gestione dell'archivio;
 - A volte si deve procedere preventivamente tramite una visura alla Conservatoria dei Pubblici RR.II. per conoscere i nominativi dei vari dante causa dell'attuale proprietario, in quanto la ricerca nell'archivio comunale si fa solo per nominativo e non con altri elementi (numeri di mappa, stradario, numeri civici, ecc.);
- Punto b) dell'attestazione: dotazione degli standard urbanistici ex art. 21 L.R. 56/'77 e s.m.i.
 - Tale richiesta appare compito prettamente riservato all'istruttore. Tale verifica è di norma nella redazione dei piani attuativi o quantomeno nei P.di C. e non per il grado di DIA.
- Asseverazione. Il progettista asseveratore assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità a mente degli artt. 359 e 481 del C.P. con le pene contemplate dal 3°

comma dell'art. 29 del DPR 380/'01 solo per le false dichiarazioni richieste dal 1° comma dell'art. 23 del predetto T.U.;

- Compilazione del modello DIA. Era richiesto, con l'attuale modulistica, la compilazione del modello solo ed esclusivamente a mano a carattere stampatello: pertanto i modelli sono scaricabili solo in formato pdf. E' normale che attualmente quasi tutti gli studi professionali lavorano tramite computer, con indubbio vantaggio della celerità, della modificabilità della compilazione, della costituzione di un database della pratica, ecc. Quindi sarebbe bene che tutti i modelli fossero scaricabili in formato Word. Non penso che in un rapporto di "leale collaborazione e buona fede" si possa ancora pensare che qualche professionista modifichi il modello.
- Tra le note delle tipologie d'intervento viene prescritto – punto f- che “ gli interventi che riguardano lo stesso immobile non possono essere artificiosamente frazionati al fine di superare limitazioni od incombenze normative di tipo edilizio- urbanistico; al fine di tale valutazione si terranno in utile considerazione gli interventi in corso di validità e quelli che sono stati ultimati nei 5 anni precedenti la richiesta in esame”.
 - Orbene, tale affermazione, oltre a non essere contemplata da nessuna norma di legge, vincola interventi che possono presentarsi necessari negli anni allorquando si verificano cambio di titolarità. Se l'Amministrazione, in questo caso l'Ufficio, deve svolgere una funzione sociale, deve capire le varie esigenze legittime dei cittadini-proprietari di cespiti immobiliari, con esigenze diverse nell'arco di pochi anni senza considerare gli eventuali aventi causa.
 - Tale norma, estremamente soggettiva, può implicare da parte dell'istruttore un processo alle intenzioni sempre deleterio al rapporto di “leale collaborazione e buona fede” che dovrebbe sempre esserci tra Ufficio-cittadino e in questo caso tra Ufficio-professionista.

- Non ultimo (è onesto ammetterlo) a volte tale espediente, nella forma della massima legalità e trasparenza, può risolvere, anche per l'Ufficio, delle situazioni delicate.
- Per i suddetti motivi si chiede di abbandonare tale orientamento.
- Tra gli allegati alla Denuncia di Inizio Attività figura la produzione del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) del legale rappresentante della ditta incaricata dei lavori.
 - Orbene, la richiesta è legittima, ma prima dell'inizio effettivo dei lavori.
 - Difatti il comma 10 lett. b-ter dell'art. 86 del D.Lgs 276/03 richiede che si “trasmetta all'amministrazione concedente prima dell'inizio dei lavori, oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, il nominativo delle imprese esecutrici dei lavori unitamente alla documentazione di cui alle lettere b) e b-bis)”;
 - E' pure vero che la DIA non necessita di una dichiarazione formale per l'inizio dei lavori, ma anche vero che in seguito a richieste integrative o sospensioni per richiesta di pareri/autorizzazioni o assensi da altri uffici i tempi si dilatano ben oltre alla validità del DURC, con l'obbligo di reiterarlo all'inizio dei lavori;
 - Sarebbe meglio richiedere la sua produzione all'atto dell'effettivo inizio dei lavori. Non penso che, nello spirito di “leale collaborazione e buona fede”, qualche tecnico non lo fornisca in tempo utile in quanto “è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo”.

2°)

PERMESSO DI COSTRUIRE

Punto 2 delle dichiarazioni

- Il punto 2° delle dichiarazioni richiede la citazioni delle provenienze della proprietà.
 - E' consuetudine in tutti gli uffici, all'atto di presentazione, richiedere un attestazione dell'atto di notorietà in forza dell'art. 76 del DPR 445/'00 nella quale si dichiara di essere proprietario o meglio avere titolo alla presentazione dell'istanza.

- Tale dichiarazione, alla quale viene allegato un documento di riconoscimento, è fatta richiamando le pene che va incontro in caso di mendace dichiarazione, e sostituisce in tutto e per tutto la presentazione del titolo che era in uso precedentemente all'emanazione della norma;
- Al punto 13° della scheda tecnica si richiede l'individuazione della localizzazione dell'immobile in funzione alla pericolosità geomorfologica.
 - Tale elemento dovrebbe far parte dell'istruttoria della pratica da parte dei tecnici comunali.

3°)

PRATICHE CHE RICHIEDONO L'ESAME PREVENTIVO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

Nelle consultazioni con gli iscritti si è discusso anche sulle pratiche soggette all'esame preventivo della "Commissione Locale per il Paesaggio".

Se da un lato non si può mettere in discussione le tempiste dell'iter delle pratiche e la documentazione da produrre dettate dalla legge regionale e conseguente Comunicato dell'Assessore regionale del 16/01/'10, dall'altro lato si deve richiamare al funzionamento della Commissione stessa. Un problema sentito in ogni parte del Piemonte, per la carenza di parametri valutativi delle pratiche. E' che sovente le decisioni dipendono esclusivamente da una valutazione (o gusti) personale dei singoli componenti della Commissione stessa.

Diverso il discorso, sia sulla corposità degli elaborati da produrre che sulla valutazione di merito, allorquando si esamina una pratica di ristrutturazione di cespiti in centro storico, dove la Commissione viene investita da poteri vincolativi, che quando si esamina una pratica di straordinaria manutenzione, nella quale l'edificio cambia solo leggermente l'aspetto esteriore, in zone elencate dagli 142 o 157 del D.Lgs 42/'04 (ex legge Galasso o Galassino) .

Nel merito si concorda pienamente l'ottimo parere legale scritto dalla dr.ssa C. Orlando, allora Segretario Comunale.

4°)

TEMPISTICA DELLE PRATICHE

Nelle riunioni tra gli iscritti (24/06 e 05/07) è emerso la necessità di confrontarsi con tempi certi per l'espletamento delle pratiche.

- E' segnalato che per certe pratiche di Denuncia di Inizio Attività vengano richieste più volte integrazioni degli elaborati o altro al 29° giorno con recapito della comunicazione, per l'interruzione dei termini, al 32° e 33° giorno. Tali situazioni fanno dilatare i tempi per una normale pratica, a volte, fino a 60/80 giorni.
 - Pertanto si chiede che ci sia solo ed esclusivamente un'interruzione dei termini per la formazione del silenzio assenso con richiesta d'integrazioni da effettuare entro 15 giorni dalla data di presentazione, in modo che- dopo la loro presentazione nel termine di norma di 4/6 giorni- la pratica possa essere conclusa nell'arco di circa 50/55 giorni massimo;
- E' emerso che per certe pratiche di Permesso di Costruire, (non soggette alla Commissione locale del Paesaggio) oltre a richiedere più volte integrazioni della documentazione, non ci sono termini precisi d'istruttoria e conseguente rilascio del documento autorizzativo. Era buona norma – tempi addietro allorquando venivano esaminate dalla C.E.C.- che le pratiche presentate entro il giorno 15-20 di un certo mese venissero portate (ed istruite) all'esame della Commissione entro il mese successivo. In assenza di una tempistica, il rilascio del predetto documento avviene a volte su sollecitazioni personale ai singoli tecnici.
 - Pertanto si chiede che ci sia solo ed esclusivamente una richiesta di documentazioni integrativa da richiedere entro 30 giorni dalla data di presentazione.

- E' emerso che certe pratiche per lo svincolo della polizza fidejussoria sono ferme da diversi mesi (anzi più di un anno), con indubbio onere da parte del contribuente per la reiterazione della garanzia.
 - Pertanto si chiede che in tali pratiche venga rilasciato lo svincolo entro il termine di 15 giorni dalla data della richiesta.

Tali discrasie emerse nei convegni forse riguardano casi particolari in situazioni particolari, ma darsi una tempistica per la conclusione delle pratiche instaura nel cittadino un senso di fiducia e lealtà alle leggi.

In ultimo si richiama l'attenzione sulla possibilità – allorquando ci si appresta allo studio di interventi particolari che richiedono uno o più confronti preventivi con gli uffici comunali- che il tecnico con il quale si instaura un dialogo interpretativo delle norme di legge, del P.R. o sugli orientamenti dell'ufficio sia poi quello che istruisce la pratica una volta a presentata.

A volte capita che si abbiano indicazioni interpretative non condivise poi da un altro tecnico o dal dirigente in fase istruttoria della pratica.

Quanto sopra le osservazioni e proposte che i geometri esercenti la professione in città e/o nei comuni limitrofi propongono nello spirito del protocollo d'intesa.

A disposizione per eventuali consultazioni

Saluzzo/Cuneo, li

Collegio dei Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Cuneo
Il Presidente
(geom. Pier Giuseppe Rinaudo)

