



RETE TOSCANA PROFESSIONI TECNICHE

PROT.

Firenze li 22/08/2017

Oggetto: **Modifiche alla L.R.T. N° 65/2014 – Considerazioni sul testo comparato consegnato alla R.T.P.T. dalla IV^a Commissione del Consiglio Regionale della Toscana in data 27.07.2017.**



Indice generale

PREMESSA.....3
CONSIDERAZIONI GENERALI.....3
ESAME DELL' ARTICOLATO.....5



PREMESSA

Seguendo l'articolato del testo comparato di modifica della L.R.T. N° 65/2014 – T.U. Regionale delle norma di Governo del Territorio nella versione di fine luglio 2017, si esprimono delle considerazioni generali e dei commenti all' articolato proposto.

Tali considerazioni sono fatte anche alla luce delle informazioni ricevute dalla Rete Toscana delle Professioni Tecniche che il 18.04.2017 è stata invitata presso la Direzione regionale ed e' stata informata riguardo alla prossima modifica della L.R.T. N° 65/2014 sostanzialmente per recepire quanto disposto dal D.L. 222/2016 cosiddetto "SCIA 2" oltre ad altri interventi minori sul testo.

Si prende atto che rispetto alle versioni del giugno scorso (vedi il cd. "doppio binario" PC/SCIA, accatastamenti, etc.) il testo e' stato modificato anche recependo osservazioni e contributi che la R.T.P.T. aveva già proposto.

CONSIDERAZIONI GENERALI

La Rete auspica anche una revisione futura del testo regionale a valle di una riflessione ampia e condivisa promossa dalla stessa Regione Toscana, con le Categorie economiche, sociali e professionali che possa rendere piu' snello in testo regionale nell' ottica di una reale semplificazione e riduzione degli oneri e vincoli imposti da procedure spesso troppo articolate.

Inoltre si considera necessario e non più rinviabile l'attivazione di un analogo processo di dialogo e riflessione, con l'obiettivo di giungere ad una nuova lettura del testo unico regionale, nel rispetto del T.U. nazionale, che possa agevolare e semplificare il recupero del tessuto edificato esistente attraverso interventi di ristrutturazione, di ristrutturazione urbanistica oltre chè di rigenerazione e riuso.



RETE TOSCANA PROFESSIONI TECNICHE

Tale riflessione riteniamo sia **inevitabile** se vogliamo veramente:

- Rinnovare le nostre città edil patrimonio edilizio esistente;
- Dare lavoro ed occupazione ad un importante settore produttivo;
- Rendere più efficiente ed anche comprensibile la lotta al consumo di suolo;
- Avviare finalmente un efficace contrasto, almeno a livello locale, ad alcune delle principali cause che inducono il repentino cambiamento climatico.

Infine negli artt. 197 – 200 – 201 – 203 – 206 – 209, si rileva un aumento deciso delle sanzioni, che appare esoso ed inaccettabile.

Oggi in taluni casi le sanzioni o i cd. “diritti di segreteria” spesso superano in quantità l’importo degli oneri concessori. Il “diritto di segreteria” o la “sanzione” si sono trasformate in vere e proprie imposte indirette.



ESAME DELL' ARTICOLATO

Art. 70 ...

NUOVA MODIFICA INSERITA RISPETTO A PRIMA: Al comma 3. Lettera a) è stato cassato il riferimento all'art. 135 ed inserito quello dell'art 134 comma 2.

Leggendolo non e' chiaro il senso. Il comma modificato verrebbe così "Intervento edilizio realizzabile mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ai sensi dell'articolo 134 comma 2....." Ma tali interventi sono i primo luogo soggetti a Permesso a Costruire ai sensi dell'art. 134 Comma 1 lett. b ter), anche se in realtà sono soggetti a PC solo gli interventi non temporanei e quelli con opere di trasformazione permanenti sul suolo .

Si ripropone una riscrittura del testo per evitare il rischio di generare confusione.

ART 95 – PIANO OPERATIVO

NUOVA MODIFICA INSERITA RISPETTO A PRIMA: Proposta l'eliminazione comma 8 bis che recita: "Gli interventi di cui all'articolo 134, comma 1, lettera g), e di cui all'articolo 135, comma 2, lettera e), qualora finalizzati al rialzamento del sottotetto o alla realizzazione di servizi igienici, se carenti, non incidono sul dimensionamento del piano, purché non configurino nuovi organismi edilizi."

Si propone una riflessione una riscrittura del testo perché questa modifica potrebbe far saltare tutti i "bonus volumetrici" previsti dalle normative di settore.



Art. 133 comma 1 punto 7 ...

La SCIA presentata per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 134 comma 2 e 135 dà conto della preventiva verifica della legittimità dello stato di fatto dell'unità immobiliare (128) o dell'immobile oggetto dell'intervento.

Se la verifica di legittimità riferita all'immobile oggetto di intervento volesse significare che quando si interviene in un appartamento di un condominio di maggior mole oppure in una villetta di immobile a schiera composto di più u.i.u. si deve verificare la conformità/legittimità dello stato di fatto dell'intero immobile (condominio/schiera) ci parrebbe oggettivamente esagerato anche perché dovremmo entrare nel merito di immobili di proprietà di Terzi.

Nel testo di legge è OPPORTUNO prevedere la verifica della u.i. solo per le parti oggetto d'intervento, ad esempio inserendo nel testo della norma: una possibile stato di fatto delle unità immobiliari oggetto dell'intervento.

Art. 134 comma 1 lettera d)

Si ritiene opportuno precisare che non rientrano nell'applicazione di tale articolazione gli impianti nel sottosuolo con limitate opere in soprassuolo (pozzetti, chiusini, coperchi etc)

Art. 134 comma 1 lettera h) punto 2

Si propone di modificare la frase iniziale "interventi di demolizione e ricostruzione comunque configurata" con "interventi di demolizione e ricostruzione comunque configurata e ricollocata"?

Art. 134 comma 2 lettera a)

Il concetto cit. "recanti precise disposizioni plano-volumetriche" temiamo lasci il fianco scoperto a molteplici interpretazioni operative.



Art. 134 comma 1 lettera "m"

In considerazione che ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 3 (L) comma 1 lett. e.6) del D.P.R. 380/2001 gli interventi pertinenziali di nuova realizzazione di volumetria inferiore in termini percentuali al 20% del volume dell'edificio principale, non costituiscono "interventi di nuova costruzione" e che sono realizzabili, secondo legge nazionale e regionale (perfettamente allineate) con titolo auto dichiarato (SCIA/CILA), ci si domanda se sia corretto applicare il Permesso di Costruire quale titolo edilizio obbligatorio e non sostituibile con quello auto dichiarato per le piscine. Si considera infatti:

- Che ad oggi la realizzazione di nuova costruzione di locali accessori pertinenziali nel limite del 20% del fabbricato principale è realizzabile con titolo auto dichiarato. Ad esempio, ad una villa di mc. 1.000 è realizzabile una nuova costruzione di locali accessori pertinenziali (garages, ripostigli, sgomberi, ecc.) per una volumetria massima di mc. 200 con titolo auto dichiarato. Se alla stessa villa viene realizzata una piscina privata pertinenziale, di minore impatto visivo in quanto opera a terra e non costituente volumetria fisica, occorre obbligatoriamente il permesso di costruire.
- Quanto sopra, appare una contraddizione sostanziale che evidenzia una disapplicazione del suddetto art. 3, co. 1 lett. e.6) del D.P.R. 380/2001, in quanto sia i locali accessori di nuova realizzazione, sia la piscina, sono quanto meno equiparabili come opere edilizie, in termini di inquadramento giuridico, in quanto entrambe le fattispecie:
 - Costituiscono pertinenza del fabbricato principale;
 - Costituiscono trasformazione urbanistico-edilizia permanente del territorio;
 - Sono opere che incidono sulle risorse essenziali del territorio.

In relazione a quanto sopra, nel perfetto rispetto delle disposizioni della legge nazionale, si ritiene giuridicamente corretto, nonché necessario, opportuno e coerente, che le piscine in qualità di



pertinenze, peraltro di minore impatto (non sono volume) rispetto agli accessori pertinenziali, quindi equiparate agli stessi sotto il profilo dell'inquadramento giuridico, siano ugualmente assentite con titolo edilizio auto dichiarato.

Art. 135 comma 2 lettera b)

Nel comma dove si definisce la manutenzione straordinaria con incidenza sulle strutture, si rileva che è stata inserita l'impossibilità di modifica dei prospetti.

Probabilmente questa scelta è dovuta al testo del cd. SCIA2 che si rifà ad un costante orientamento giurisprudenziale in materia.

Si rileva tuttavia che questo elemento complicherà l'attività edilizia, creando molto malumore, andando a modificare prassi operative consolidate da molti decenni. Ogni modifica anche minima che interesserà i prospetti scivolerà per forza tra gli interventi di ristrutturazione, con notevoli conseguenze procedurali e di soggezione al pagamento del contributo sul costo di costruzione.

Art. 136 comma 2 lettera a bis)

Ci è più di una volta capitato nella professione di operare su "parti strutturali degli edifici" ancorché l'intervento fosse irrilevante dal punto di vista statico-strutturale (vedasi ex art. 12 Regolamento 36/R). Sarebbe possibile eliminare la suddetta dicitura sostituendola con un rinvio diretto a tale Regolamento? (sempre che il reg. 36/R sia ancora in regime di validità...)

Art. 135 comma 2 lettera e bis)

Nel caso in cui l'Amministrazione comunale non è dotata del Piano delle Funzioni, sembra non essere necessario il ricorso ad un "titolo abilitante" o ad un' "Istanza di parte" . Oppure si procede con PC come indicato dalla Madia ?



RETE TOSCANA PROFESSIONI TECNICHE

Si ritiene opportuno dare indicazioni precise previo confronto con le parti interessate e con le categorie professionali che possono anche portare delle esperienze concrete già verificatesi su un tema così importante, nell'ottica del riuso del tessuto edilizio esistente.

Infatti leggendo il combinato disposto dell'art. 98 con il presente 135 comma 2 lettera e bis non è chiaro in modo inequivocabile a quale "titolo abilitante"/"istanza di parte" siano assoggettati i mutamenti di destinazione d'uso senza opere preordinate.

Se, come apparrebbe evidente dalla lettura del testo di riferimento, non sia necessario nessun "titolo edilizio"/"istanza di parte" in assenza di P.F., e' opportuno nell'ottica della semplificazione che ciò sia espressamente previsto.

Infatti leggendo il testo con un'altra chiave di lettura più rigida nei comuni dotati di piano delle funzioni si va con SCIA, mentre negli altri con PC. Tutto ciò però sarebbe appunto in evidente contrasto con il senso della norma prevista al comma 1 dell'art. 98.

Art. 135 comma 2 lettera e ter)

Invece del riferimento a interventi di nuova edificazione, si ritiene piu' opportuno utilizzare il concetto di "non contestuale recupero della loro volumetria" o similare.

Art. 136 comma 1 lettera f bis)

Si ritiene opportuno Inserire anche: le vasche, le loro tubazioni e pozzetti correlati, necessari per il soddisfacimento delle normative inerenti l'aumento della permeabilità/impermeabilità dei suoli dei lotti a corredo dell'edificato esistente.

Art 136 comma 2 lettera f) bis)

Vedasi considerazione esposta per l' Art. 136 comma 2 lettera a bis).



Art. 136 comma 2 lettera f ter)

Vedasi quanto sopra. A maggior ragione visto l'utilizzo delle parole "privi di rilevanza strutturale" che altrimenti lasciano il fianco scoperto a molteplici interpretazioni.

Art. 136 comma 2 lettera f quater)

Vedasi considerazione esposta per l' Art. 136 comma 2 lettera a bis).

Art. 141 comma 5)

La modifica, se non imposta da norme rigide e non valicabili, ci lascia profondamente perplessi.

Così come formulato al professionista non è più dato facoltà di dare valutazioni tecnico discrezionali e quindi dovremo rientrare sempre e comunque nei rigidi parametri di legge.

Per contro anche le USL non potranno più esprimersi con valutazioni tecnico discrezionali ma potranno derogare solo dove espressamente previsto dalla norma. Ma se espressamente previsto dalla norma che senso ha richiedere un parere?

SI RITIENE CHE IL RECEPIMENTO DI QUESTO CONTRIBUTO SIA VERAMENTE IMPORTANTE

Art. 141 comma 1 punto 5

Un chiarimento. Sono attribuite sempre al Professionista le verifiche di rispondenza delle norme igienico-sanitarie; mentre all'AUSL solo in caso di deroga prevista dalla normativa vigente.

Le possibili deroghe sono molteplici e le ASL tendono sempre più ad evitare il preliminare confronto con i Tecnici (propedeutici alle richieste di deroga) e rimettere ogni decisione alle formali richieste.



Non sappiamo se sia possibile (o se sia questa la sede) ma sarebbe auspicabile che venisse codificato un sempre maggior confronto costruttivo per le numerose problematiche che si possono creare.

Art. 141 comma 14

Sembra essere stata inserita una SANZIONE da € 516 a € 1000 in caso. Si ritorna al concetto che tali importi sembrano esosi per il semplice cittadino, per opere che possono essere veramente modeste.

Art 147 comma 1)

Non ci pare chiaro come e' organizzato e dovrà procedere il tutto.

Se l'interessato presenta "alla spicciolata" la richiesta dei vari pareri come fa lo sportello unico ad indire la conferenza dei servizi? Direi che va o prescritto all'interessato di presentare un'unica pratica con SCIA + richiesta di tutti i pareri, o specificare che la conferenza viene indetta solo in presenza di richiesta da parte dell'interessato di tutti i pareri necessari alla successiva presentazione della SCIA.

Art. 149 comma 3 bis)

Quali sono i termini prescritti per l'attestazione asseverata ne casi indicati dal comma 2)?

Attenzione a dare termini nella presentazione per l'agibilità laddove si dovrà certificare la salubrità degli ambienti e quindi l'avvenuta prosciugatura degli elementi edilizi, cosa che spesso avviene a distanza di mesi/anno/i. Non ci sono solo le civili abitazioni, ma anche gli impianti, stabilimenti speciali, procedure articolate. Le funzioni e le destinazioni d'uso sono molteplici, non e' pensabile e attuabile dare un termine che sia valido per tutte.



La nostra proposta e' stata recepita solo in parte, NON SONO state recepite le CRITICITA' che avevamo evidenziato.

Infatti appare evidente che e' una scrittura SUPERFICIALE della norma: entro 15 gg dai lavori di finitura dell'intervento dobbiamo dare l'agibilita' ! ... altrimenti e' prevista una sanzione (esosa, perche' non produce nessun effetto sul manufatto o sui titoli abilitanti) da € 100 a € 500 !

... le murature in quel lasso di tempo saranno umide, non saremo in possesso ad esempio delle certificazioni previste dalla legge quali: collaudi strutturali, certificazioni D.M. 37/2008 etc. etc.. I lavori dovranno essere finiti 6 mesi prima della naturale scadenza del titolo abilitativo per rispettare questa tempistica.

Appare veramente immotivata ed irrazionale l'introduzione di tale tempistica.

Si PROPONE DI CASSARE IL TEMA DALLA LRT65/2014 E RINVIARLO al R.E.T. - Regolamento Edilizio Tipo – che in questi giorni la Regione Toscana, La RTPT e ANCI stanno elaborando anche perche' quello e' il naturale contesto di tali dettagli procedurali.

Diversamente il tempo utile deve essere fissato in 6 mesi. Le legge non riguarda solo le civili abitazioni, ma anche attività produttive, attività speciali ed i 15 giorni sono immotivati e sembrano essere introdotti solo per "fare cassa". Inoltre deve essere prevista una deroga per impianti e/o costruzioni speciali e/o particolari.

Art. 175 comma 4bis)

Ci appare evidente che il concetto di "regolare esecuzione" è più legato alla normativa sui LLPP e tocca anche concetti che poco hanno a che fare con l'edilizia.... Forse sarebbe più idoneo ricollegarlo all'Attestazione asseverata di conformità di cui all'art 149.

Appare un inaccettabile un aumento deciso delle sanzioni; non si puo' fare cassa con tutto quello che "passa il convento".



Art. 198 Tolleranze di costruzione.

Si ritiene opportuno inserire una specifica che indichi chiaramente che la percentuale del 2% di tolleranza si applica anche alle singole misure (tolleranza di misurazione). Oltre che ai fini edilizio-urbanistici si richiede che tali tolleranze siano riconosciute da tutti i soggetti, anche ai fini igienico-sanitari.

ART. 222 "Disposizioni transitorie generali per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014"

E' stato inserito un nuovo comma 2.

Questa norma limita fortemente gli interventi nei comuni che nei 5 anni non hanno avviato il procedimento per la formazione del nuovo PS.

Il Coordinatore