



Brescia, 28/06/2013  
Prot. n. 2710/13  
Circolare telematica N. 30

A TUTTI I GEOMETRI ISCRITTI  
ALL'ALBO  
LORO SEDI  
e p.c.  
A TUTTI I GEOMETRI PRATICANTI ISCRITTI  
AL REGISTRO  
LORO SEDI

Oggetto: **Edilizia più semplice.**

Su richiesta dei membri della Commissione Urbanistica e con il sostegno favorevole all'iniziativa espresso dai membri del Consiglio Direttivo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia propongo all'attenzione dei colleghi il progetto "Edilizia più semplice".

In allegato:

- Una breve presentazione dell'obiettivo proposto dalla Commissione e alcune indicazioni sulla modalità di trasmissione;
- Alcune schede già compilate dalla Commissione Urbanistica;
- Una scheda da utilizzare per la compilazione da parte degli iscritti e da inviare all'indirizzo email [urbanistica@collegio.geometri.bs.it](mailto:urbanistica@collegio.geometri.bs.it).

Cordiali saluti

IL PRESIDENTE  
(Geom. Giovanni Platto)



## Edilizia più semplice

L'attività professionale degli operatori dell'edilizia è regolata dalle procedure e dai tempi delle leggi e dai regolamenti. In una sola parola: dalla burocrazia.

Quando questa diventa esagerata viene percepita con un senso spregiativo: i procedimenti si complicano, i tempi si allungano e la nostra attività professionale diventa un percorso a ostacoli.

Anche gli Enti che adottano leggi, regolamenti e iniziative all'insegna della "semplificazione" spesso ottengono l'effetto contrario.

Decenni di "semplificazioni" hanno portato ad una burocrazia esasperata.

Il Collegio Geometri e Geometri Laureati di Brescia, su iniziativa della Commissione Urbanistica, avvia questa iniziativa "**Edilizia più semplice**" con lo scopo dichiarato non di "semplificare" le procedure, ma di "**far uscire allo scoperto**" le piccole e grandi semplificazioni che ci possano veramente aiutare, senza proclami.

Chi meglio degli addetti ai lavori ci può aiutare?

Ci rivolgiamo quindi ai colleghi geometri, agli altri ordini professionali, ai funzionari pubblici i Comuni e altri Enti: **segnalateci una vostra idea** o un vostro problema da risolvere che possa essere di utilità generale.

Per far capire meglio cosa si intende riportiamo di seguito qualche scheda già predisposte dalla commissione urbanistica.

Attendiamo **il vostro contributo**, in qualsiasi settore dell'edilizia e qualsiasi procedimento riguardi; anche piccole idee.

Per comodità e uniformità vi chiediamo di utilizzare l'**allegata scheda da restituire all'indirizzo e-mail [urbanistica@collegio.geometri.bs.it](mailto:urbanistica@collegio.geometri.bs.it)** riportando nell'oggetto dell'e-mail: "**Idee per un'edilizia più semplice**".

Al termine di una prima fase di raccolte di contributi sarà cura della commissione urbanistica del collegio **renderle pubbliche** affinché chiunque possa trarne spunti per l'esercizio dell'attività.

Verranno inoltre selezionate le idee di portata maggiore **da sottoporre agli Enti competenti** (Regione e Comuni in particolare) per i necessari adeguamenti normativi e regolamentari.

Inoltre, **le migliori idee verranno premiate** con una speciale menzione e riconoscimento da parte del Collegio.

01)

## Il modello semplificato per l'Edilizia

### Il problema

Ogni Comune ha in carico **decine di procedimenti** riguardanti l'attività edilizia.

Per citarne alcuni: permessi di costruire, denunce inizio attività, segnalazioni certificate inizio attività, comunicazioni, autorizzazioni per vincolo idrogeologico, autorizzazioni per vincolo paesaggistico, sanatorie, piani attuativi, agibilità, certificazioni, ecc. ecc..

Ogni Comune ha una sua modulistica e, soprattutto, ha un modulo per ogni procedimento. Anche ogni ente diverso dal Comune coinvolto nel procedimento (*Provincia, Comunità Montana, Parco*) ha pure la sua modulistica.

I professionisti (*per conto dei cittadini e delle imprese*) si dibattono quindi tra **centinaia di moduli**.

### Il progetto

Si propone di valorizzare e diffondere l'allegato modello semplificato già in uso in molti comuni della Provincia di Brescia a cura del Collegio Geometri (*per carità, potrà essere migliorato....*) che in realtà è un **modello unico per l'edilizia**.

Esso è anche strutturato per lo **sportello unico dell'edilizia**.

Può essere utilizzato anche in **modalità telematica**.

### Il punto di forza

**Un modello uniforme per tutti!**

02)

## Il super-provvedimento semplificato per l'Edilizia

### Il problema

Per realizzare un'opera edilizia, in relazione alla presenza di vincoli, è necessario ottenere **diversi titoli abilitativi**, il più delle volte di **competenza dello stesso Comune**. Per esempio: permesso di costruire (o DIA), autorizzazione paesaggistica e autorizzazione per vincolo idrogeologico.

Gli uffici comunali impostano quindi i vari procedimenti che si concludono con il rilascio di distinti provvedimenti.

Un Comune si trova quindi a rilasciare, per esempio, tre provvedimenti per lo stesso progetto. Ogni provvedimento è spesso preceduto da un avviso di rilascio, lettere accompagnatorie, pagamenti di diversi bolli e diritti.

### Il progetto

Se è vero che ogni procedimento ha una sua specificità e autonomia (*come quelli paesaggistici che devono essere disgiunti da quelli edilizio-urbanistici*) **il provvedimento finale può essere unico**. Naturalmente ogni "parte" del provvedimento manterrebbe una sua autonomia giuridica e specificità. Infatti nel provvedimento viene scritto:

*"Si da atto che le suesposte autorizzazione per il vincolo paesaggistico, idrogeologico e permesso di costruire costituiscono atti autonomi (di cui le prime presupposte al permesso). Vengono scritte su un unico provvedimento per il prevalere del principio di economicità degli atti amministrativi, nonché in ottemperanza al principio del divieto di aggravamento del procedimento amministrativo di cui alla L. 241/90"*

Meno lavoro per gli uffici pubblici e meno adempimenti epr i cittadini. **Più pratico per tutti.**

### Il punto di forza

**1 progetto, 1 provvedimento.**

## Il problema

Qualsiasi intervento edilizio nelle zone di vincolo idrogeologico è soggetto ad apposita autorizzazione.

Tale procedura, che si somma agli altri procedimenti in materia edilizia, urbanistica e paesaggistica, comporta **adempimenti a carico dei privati, dei professionisti e delle pubbliche amministrazioni** interessate e **allungamento delle procedure**.

Nella nostra regione sono interessate quasi tutte le zone vallive e montane in base a una **perimerazione fatta** in base al R.D. 3267 del 1923.

L'attuale L.R. 31/2008 " *Testo unico in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale*" attribuisce la competenza a vari enti: **Province, Comunità Montane, Parchi e Comuni**. Questi ultimi, in particolare hanno la delega per ampliamenti, recinzioni e interventi comportanti scavi fino a 100 m<sup>3</sup> (art. 44).

In conformità a un'introvabile circolare regionale del 1976 (*emanata dopo la Legge Forestale 8/76 e integrata nel 1989 dolo le modifiche introdotte con la L.R. 80/89*) quasi tutte le amministrazioni esigono quindi **la compilazione di un modulo, il deposito al Comune, la pubblicazione all'albo pretorio della domanda per quindici giorni (adempimento questo assolutamente inutile e non previsto dalla Legge ma inopinatamente previsto dalla citata circolare regionale), la trasmissione alla Comunità Montana** o altro Ente delegato il quale rilascia poi l'autorizzazione con eventuale cauzione e lo **trasmette al Comune**.

## Il progetto

I Comuni lombardi sono tutti dotati di **studi geologici e idrogeologici largamente recepiti nei P.R.G. o P.G.T. (art. 55 e seguenti L.R. 12/2005)**. Tali studi superano di gran lunga la semplice perimetrazione fatta nel 1923 sia come analisi del territorio che come prescrizioni già recepite nelle norme tecniche di attuazione.

L'attribuzione delle competenze ai Parchi, alle Province e alle Comunità Montane diventa così un **mero adempimento burocratico** senza che questi Enti detengano in realtà alcun strumento a supporto dell'istruttoria delle domande. Prova ne è che, in tutto questo anni, ben poche sono le domande rigettate. Di fatto viene approvato tutto.

Ecco perché **deve essere il Comune, come già avviene** per ampliamenti e altri interventi anche significativi, **a mantenere la competenza per tutti gli interventi**.

Ciò **ridurrebbe gli adempimenti**, anche per la pubblica amministrazione in generale mentre per i Comuni si tratterebbe di un modesto estendimento dell'attività istruttoria certamente compensato con il **minor carico di lavoro (si eviterebbe infatti di dover ricevere domande, pubblicarle, trasmetterle, attendere autorizzazioni, archivarle ecc.)**.

In sostanza l'autorizzazione per il vincolo idrogeologico verrebbe inglobata nella normale istruttoria edilizia.

Inoltre, per alcuni tipi di intervento minore che **non comportano trasformazione del bosco**, l'autorizzazione potrebbe essere **sostituita da una asseverazione di conformità e idoneità del progettista** da includere nella denuncia di inizio attività o nella richiesta di permesso di costruire.

## Il punto di forza

**Meno passaggi inutili; competenze a chi le ha!**

04)

## Il vincolo paesaggistico

### Il problema

Qualsiasi intervento edilizio nelle zone di vincolo paesaggistico (bellezze d'insieme, boschi, fiumi, laghi ecc.) è soggetto ad apposita autorizzazione rilasciata dal Comune o dal Parco previo parere vincolante della Soprintendenza.

Tale procedura prevede che l'**autorizzazione**, una volta rilasciata, venga **inviata anche alla Regione** (punto 5.1.1. D.G.R. 2727/2011 e art. 146 comma 11 D.L.vo 42/2004)

### Il progetto

Tale **adempimento è inutile** in quanto l'autorizzazione, una volta rilasciata, è efficace e la Regione non ha più alcuna competenza.

Quindi si tratterebbe **non non più trasmetterla alla Regione**, come peraltro già avviene per le procedure semplificate (*D.P.R. 139/2010*).

In subordine la Regione portebbe richiedere la semplice trasmissione del **provvedimento finale in pdf a un indirizzo mail dedicato** (*come fanno già oggi alcune Soprintendenze*).

### Il punto di forza

**Cosa se ne farà la Regione della raccolta di decine di migliaia di autorizzazioni?**

05)

## **I permessi di costruire all'albo pretorio.**

### **Il problema**

Il permesso di costruire, una volta rilasciato deve essere **pubblicato all'albo pretorio** del Comune come previsto dall'art. 38 comma 7 della L.R. 12/2005. Tale adempimento comporta un adempimento a carico del Comune e ritarda il rilascio.

### **Il progetto**

La pubblicazione all'albo del permesso è **inutile** in quanto non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Peraltro tale trattamento non riguarda gli interventi per i quali viene scelta la denuncia di inizio attività che, in Lombardia, è alternativa al permesso.

In riferimento allo stesso obbligo stabilito dall'art. 20 comma 6 del D.P.R. 380/2001, esso potrebbe essere disapplicato integrando l'art. 103 della L.R. 12/2005.

### **Il punto di forza**

**Permesso di costruire subito!**

06)

## La posta elettronica certificata.

### Il problema

L'art. 5 del D.P.R. 380/2001 prevede che lo sportello unico per l'edilizia *“accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente **con modalità telematica** e provvede all'invio telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento”*.

A oggi ben pochi Comuni si sono organizzati.

### Il progetto

In verità la soluzione del problema è molto semplice: è sufficiente utilizzare la Posta Elettronica Certificata che ogni Comune ha già o, meglio, fare in modo che ogni comune si doti di una PEC dedicata. Ad esempio: **edilizia.pec@comune.xxxxxx.bs.it**.

Poi ogni Comune potrebbe girare le pratiche per gli eventuali pareri alle pec dell'Asl, dell'ARPA, della Provincia, del Parco, della Soprintendenza, e così via.....

Regione Lombardia potrebbe supportare i Comuni a dotarsi di una **pec dedicata**; in verità è una cosa molto semplice ed economica, ma molti non sono in grado di approntarla.

Inoltre è necessario evitare il pericolo che i Comuni impongano l'utilizzo di costosi (*per i Comuni o loro associazioni*) programmi e software della gestione (*generalmente promossi da informatiche private*) di nessuna utilità e, peggio, **diverso uno dall'altro**.

### Il punto di forza

**La pec ti da una mano; gratis!**



07)

## Il pagamento on-line

### Il problema

La modalità telematica per lo sviluppo di ogni procedimento amministrativo trova spesso un ostacolo nella necessità **di garantire il pagamento di somme**, spesso di modesto importo, dovute per bolli, diritti di segreteria, diritti di istruttoria, contributi vari.

**I Comuni**, tranne rari casi, **non sono attrezzati per il pagamento on-line**.

Questo comporta un dispendio di procedure e tempo, per esempio, per l'acquisto di una marca da bollo da 14,62 €, per la richiesta e integrazione sempre della marca da bollo, per pagare magari solo 30 € di diritti di segreteria.

Inoltre, nel corso di un procedimento, i pagamenti sono diversificati nel tempo. Ad esempio i diritti di segreteria vengono richiesti all'inizio, il bollo nella fase di istruttoria e i contributi alla fine.

### Il progetto

Innanzitutto i Comuni dovrebbero esigere i vari **pagamenti in un'unica occasione**.

Poi Regione Lombardia potrebbe sviluppare una **modalità di pagamento on-line** di qualsiasi somma, per qualsiasi causale e a beneficio di qualsiasi Ente.

In particolare i bolli potrebbero essere pagati in **modalità virtuale** in accordo con l'Agenzia delle Entrate (*è già possibile ma è poco utilizzato dagli Enti Locali*).

### Il punto di forza

**Pago da casa mia. E tutto insieme!**

08)

## L'agibilità degli edifici

### Il problema

Per utilizzare un edificio, una volta costruito o ristrutturato, deve essere richiesto e ottenuto il **certificato di agibilità** (*per la residenza*) o fatta la **dichiarazione di agibilità** (per le attività economiche – come previsto dall'art. 5 della L.R. 1/2007).

Per la residenza è quindi necessario fare una domanda, produrre documenti, e attendere il certificato o il silenzio assenso dopo 60 giorni.

Anche gli uffici comunali sono impegnati in quest'attività.

Inoltre l'attesa del certificato ritarda spesso gli atti notarili di compravendita.

### Il progetto

Come già avviene da anni per le attività economiche (produttive, terziarie, agricole) la **dichiarazione di agibilità** potrebbe essere estesa **anche alla residenza**.

D'altronde proprio la residenza ha certamente meno problematiche di tipo strutturale, impiantistico e di sicurezza rispetto alle altre attività.

Inoltre il certificato di agibilità, che ha da tempo perso la valenza di controllo della salubrità degli ambienti rispetto a quando fu istituito con il Testo Unico delle Leggi Sanitarie del 1934, non è altro che un mera raccolta di altre certificazioni puntualmente elencate dalla Legge (*art. 25 D.P.R. 380/2001: collaudo, accatastamento, dichiarazioni impianti, salubrità e prosciugatura muri ecc.*) la cui "esistenza" può ben essere attestata non necessariamente dalla pubblica amministrazione.

Peraltro, se è vero, com'è vero, che **per "costruire"** un edificio è sufficiente una **comunicazione** (come la DIA) non si può immaginare come ciò non possa avvenire **solo per "usarlo"**.

Così anche gli uffici pubblici saranno meno impegnati.

### Il punto di forza

**Costruisco un edificio con una DIA; non ho bisogno di un permesso per usarlo!**

09)

## I parcheggi pertinenziali

### Il problema

Le autorimesse interraste possono, di norma, essere realizzate in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/89, cd "Legge Tognoli".

L'art. 66 comma 2 della L.R. 12/2005 richiede un atto unilaterale di vincolo pertinenziale trascritto. In concreto bisogna rivolgersi a un Notaio e, oltre i tempi e le incombenze, il committente si trova a spendere mediamente 2.000 €.

### Il progetto

L'atto trascritto è assolutamente inutile.

La nozione di pertinenza è già contenuta nel codice civile e l'obiettivo di "legare" l'autorimessa al fabbricato principale potrebbe essere agevolmente raggiunto senza un atto trascritto (*peraltro non previsto dalla Legge 122/89*) ma semplicemente riportando un vincolo sul titolo abilitativo ovvero un permesso di costruire e non una denuncia di inizio attività.

Le autorimesse conformi agli strumenti urbanistici potrebbero essere ovviamente sempre realizzate con semplice DIA.

### Il punto di forza

**Risparmio 2.000 euro per pratica.**

**Titolo:**

*(facoltativo)*

**Il problema:**

*(descrivere il problema o la situazione che comporta la complicazione del procedimento)*

**Il progetto**

*(descrivere la soluzione proposta per la risoluzione del problema)*

**Il punto di forza**

*(facoltativo: descrivere in una sola frase il punto di forza dell'idea)*