

## X LEGISLATURA

### IV COMMISSIONE PERMANENTE

(lavori pubblici, edilizia, espropriazione, pianificazione territoriale, viabilità, trasporti, porti e aeroporti civili, navigazione, protezione civile, energia, parchi e riserve naturali, caccia, pesca nelle acque interne, tutela dell'ambiente e del paesaggio, cave, miniere, acque minerali)

#### Verbale n. 55

Seduta del 17 settembre 2009

		PRESENTI	ASSENTI
Alessandro COLAUTTI	Presidente	Sì	
Roberto NOVELLI	Vicepresidente	Sì	
Stefano ALUNNI BARBAROSSA	Vicepresidente	Sì	
Maurizio BUCCI	Segretario	Sì	
Roberto ASQUINI		Sì	
Giorgio BRANDOLIN		Sì	
Luigi CACITTI		Sì	
Alessandro CORAZZA			Sì
Luigi FERONE		-	-
Daniele GALASSO		Sì	
Sergio LUPIERI		Sì	
Roberto MARIN		Sì	
Gianfranco MORETTON		Sì	
Danilo NARDUZZI		Sì	
Mara PICCIN		-	-
Enore PICCO		Sì	
Stefano PUSTETTO		Sì	
Maurizio SALVADOR		-	-
Mauro TRAVANUT		Sì	
Roberto ASQUINI sostituisce FERONE		Sì	
Danilo NARDUZZI sostituisce PICCIN		Sì	
Edoardo SASCO sost. Salvador		Sì	
	TOTALE	18	1

Il giorno 17 settembre 2009, alle ore 10.00, nell'Aula del Consiglio regionale, si riunisce la IV Commissione permanente, con il seguente ordine del giorno:

**1. Audizioni in merito al disegno di legge n. 80 "Codice regionale dell'edilizia" con i seguenti soggetti:**

**Ore 10.00**

- **Presidente del Consiglio delle Autonomie locali**
- **ANCI**
- **UPI**
- **UNCEM**
- **Soprintendenza per i beni architettonici ed il paesaggio e per il patrimonio storico, artistico ed etnoantropologico del Friuli Venezia Giulia**
- **Federazione regionale delle Unioni agricoltori FVG, Confederazione italiana agricoltori, Federazione regionale Coldiretti, KMEČKA ZVEZA - Associazione agricoltori**
- **Associazioni ambientaliste riconosciute dal Ministero dell'ambiente**
- **Organizzazioni civili slovene**
- **INU**

**Ore 14.30**

- **Confartigianato**
- **Confederazione italiana piccola e media industria – federazione regionale**
- **CNA**
- **Associazione regionale collegio costruttori edili del Friuli Venezia Giulia**
- **Federazione regionale del Friuli Venezia Giulia dell'Ordine professionale degli ingegneri**
- **Federazione regionale del Friuli Venezia Giulia dell'Ordine professionale degli architetti pianificatori, paesaggisti e conservatori**
- **Ordine professionale dei geologi - sezione regionale del Friuli Venezia Giulia**
- **Federazione regionale del Friuli Venezia Giulia dell'Ordine professionale dei dottori agronomi e forestali**
- **Collegi dei geometri di Trieste, Gorizia, Udine e Pordenone**
- **Associazione geometri della provincia di Pordenone**
- **Collegio professionale dei periti agrari e dei periti agrari laureati della provincia di Udine**
- **Collegi dei periti industriali e dei periti industriali laureati di Trieste, Gorizia, Udine e Pordenone.**

(Presidenza del Presidente Colautti)

Alle ore 10.20, verificata la sussistenza del numero legale, il PRESIDENTE dichiara aperta la seduta.

Sono presenti l'assessore alla pianificazione territoriale, autonomie locali e sicurezza, Federica Seganti, il direttore della direzione centrale pianificazione territoriale, autonomie locali e sicurezza, Luciano Agapito ed i funzionari della medesima direzione centrale Fabrizio Luches e Angela Di Giacomo.

Sono altresì presenti i soggetti di cui all'elenco allegato sub 1 al presente verbale di cui costituisce parte integrante e sostanziale.

Il PRESIDENTE introduce i lavori e ringrazia i presenti per aver aderito all'invito. Cede, quindi, la parola al sig. Dri che interviene per l'Istituto nazionale di urbanistica.

Il sig. DRI illustra e deposita la memoria che viene allegata sub 2 al presente verbale di cui costituisce parte integrante e sostanziale.

Interviene, di seguito, in rappresentanza del WWF il sig. SANTORO che illustra e deposita la memoria che viene allegata sub 3 al presente verbale di cui costituisce parte integrante e sostanziale.

Per l'unione economica culturale slovena interviene il sig. MERMOLJA il quale precisa che l'urbanistica e l'edilizia oltre a non essere sempre in sintonia fra loro, spesso non lo sono neppure con il particolare ambiente del Carso. Da questa premessa rileva l'importanza che nel disciplinare la materia edilizia, ed in particolare gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, si presti particolare attenzione alla metodologia da seguire nelle zone carsiche onde evitare interventi poco conferenti all'ambiente, nonché il rischio di un'eccessiva urbanizzazione. Evidenzia che gli aspetti da tenere in considerazione sono, non solo urbanistici ed edilizi, ma anche architettonici e culturali e che gli stessi vanno conservati in maniera intelligente evitando speculazioni fini a se stesse.

Il sig. BELFANTI interviene in rappresentanza dell'ANCI ed illustra e deposita la memoria che viene allegata sub 4 al presente verbale di cui costituisce parte integrante e sostanziale.

Per la CIA interviene il sig. BENEDETTI il quale evidenzia che le previsioni di cui all'articolo 5, lettere da m) a p) potrebbero essere accorpate in un'unica voce. Osserva, inoltre, che la ridefinizione delle classificazioni produce effetti anche sull'articolo 15 la cui formulazione dovrebbe essere conseguentemente rivista. Con riferimento all'articolo 17, lettera i), ritiene che potrebbe essere precisato che i recinti per il pascolo degli animali rientrano nell'attività edilizia libera, mentre per quanto attiene la lettera b) dell'articolo 21 sottolinea che si tratta di una previsione avente effetti sul territorio in senso generale. Propone di estendere la disposizione di cui all'articolo 30 anche ai famigliari che esercitano attività agricola ed infine, per quanto attiene il permesso di costruire in sanatoria, propone di affrontare la questione che spesso in passato ha creato problemi degli interventi aventi la conformità solo al momento dell'edificazione.

Il sig. STOKA, che interviene per le organizzazioni civili slovene osserva che nella nostra Regione dopo il terremoto del 1976 la riedificazione è stata effettuata nel rispetto della tradizione e ritiene che questo valore debba essere presente anche per chi edifica al giorno d'oggi. Un ulteriore aspetto da tenere in considerazione è l'esigenza, sempre più avvertita, di andare incontro alle esigenze dei nuclei famigliari che si vogliono ampliare.

Il sig. VATRI per COLDIRETTI dichiara di condividere le osservazioni già proposte dal sig. Benedetti ed esprime particolare apprezzamento per la previsione di cui all'articolo 33 che valorizza gli apprezzamenti agricoli spesso modesti.

Conclusi gli interventi, il PRESIDENTE cede la parola ai consiglieri che la richiedono per le domande.

Il consigliere MORETTON osserva che nei loro interventi i soggetti che hanno partecipato all'audizione sono stati molto chiari e precisi. Ricontrato, inoltre, che i temi oggetto dell'audizione

sono particolarmente sentiti, esprime l'auspicio che ci possano essere altre audizioni sul provvedimento al fine di recepire ulteriori spunti di miglioramento.

A tale riguardo interviene anche il consigliere TRAVANUT il quale osserva che poiché nella seduta dell'11 settembre, dedicata all'illustrazione del provvedimento, il Presidente non ha chiesto se ad avviso di taluno dei consiglieri ci fosse la necessità di ampliare l'elenco dei soggetti di invitare in audizione, formalizza ora la richiesta di implementare il novero dei soggetti da audire con i seguenti: API, CONFINDUSTRIA, SUNIA, Cooperative e Lega delle cooperative, AGCI, Sindacati di categoria, INAIL, INPS, ANMIL e Associazioni dei disabili.

Il consigliere GALASSO dichiara di comprendere la necessità di implementare le audizioni, cui pertanto, non si oppone, ma contesta la premessa politica del consigliere Travanut esposta in presenza dei soggetti invitati in audizione. Ricorda che le audizioni servono per comprendere i diversi punti di vista sui temi di volta in volta trattati dalla Commissione e gli interventi dei consiglieri dovrebbero essere circoscritti e domande e richieste di chiarimento.

Il PRESIDENTE ringrazia tutti i presenti per l'utile apporto fornito nel corso dell'audizione e li congeda. Si dichiara, quindi, disponibile ad implementare le audizioni, precisando che per quanto riguarda i sindacati la questione era già stata considerata dall'Ufficio di Presidenza della Commissione che ha ritenuto non necessario convocarli in audizione. Propone di integrare le audizioni con la Consulta regionale dei disabili, l'Inps, l'Inail, la Confcooperative, la Lega delle cooperative e la Federazione regionale dell'Associazione generale cooperative italiane. All'uopo propone di intergere l'ordine del giorno di martedì 22 settembre prevedendo le audizioni alle ore 10.00 prima di iniziare l'esame del provvedimento. La Commissione approva.

Il PRESIDENTE sospende, quindi, la seduta. Sono le ore 12.10.

La seduta riprende alle ore 14.45.

Sono presenti l'assessore alla pianificazione territoriale, autonomie locali e sicurezza, Federica Seganti, il direttore della direzione centrale pianificazione territoriale, autonomie locali e sicurezza, Luciano Agapito ed i funzionari della medesima direzione centrale Fabrizio Luches e Angela Di Giacomo.

Sono altresì presenti i soggetti di cui all'elenco allegato sub 5 al presente verbale di cui costituisce parte integrante e sostanziale.

Il PRESIDENTE introduce i lavori e ringrazia i presenti per aver aderito all'invito. Cede, quindi, la parola al sig. Guaran per l'Ordine degli ingegneri.

Il sig. GUARAN e la sig. PALUSA illustrano e depositano la memoria che viene allegata sub 6 al presente verbale di cui costituisce parte integrante e sostanziale.

Per l'Ordine dei geometri di Udine interviene il sig. BARBIERO che, insieme al sig. PAPA, in rappresentanza dell'Ordine dei geometri di Trieste, illustrano e depositano la memoria congiunta che viene allegata sub 7 al presente verbale di cui costituisce parte integrante e sostanziale.

In rappresentanza dell'Ordine dei periti di Udine interviene il sig. COMISSO che illustra e deposita la memoria che viene allegata sub 8 al presente verbale di cui costituisce parte integrante e sostanziale.

Per la Federazione degli architetti e pianificatori prende la parola il sig. ROCCO che si riserva di trasmettere il documento che la Federazione ha già trasmesso al Governo nazionale in tema di Piano casa.

Per l'ANCE interviene il sig. RICCESI che illustra e deposita la memoria che viene allegata sub 9 al presente verbale di cui costituisce parte integrante e sostanziale.

Conclusi gli interventi e verificato che non vi sono richieste di intervento da parte dei consiglieri, il PRESIDENTE ringrazia i presenti per essere intervenuti e per gli utili apporti forniti.

Esauriti i punti all'ordine del giorno, il PRESIDENTE, non essendoci osservazioni, dichiara chiusa la seduta. Sono le ore 16.50.

IL PRESIDENTE  
Alessandro Colautti

IL CONSIGLIERE SEGRETARIO  
Maurizio Bucci

IL RESPONSABILE DELEGATO DI PO  
Barbara Sepuca



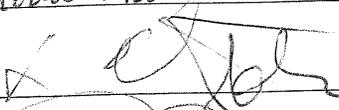
**IV COMMISSIONE  
AUDIZIONI SUL DISEGNO DI LEGGE N. 80  
<<CODICE REGIONALE DELL'EDILIZIA>>**

**Giovedì 17 settembre ore 10.00**

- Presidente del Consiglio delle Autonomie locali
- ANCI
- UPI
- UNCEM
- Soprintendenza per i beni architettonici ed il paesaggio e per il patrimonio storico, artistico ed etnoantropologico del Friuli Venezia Giulia
- Federazione regionale delle Unioni agricoltori FVG, Confederazione italiana agricoltori, Federazione regionale Coldiretti, KMEČKA ZVEZA - Associazione agricoltori
- Associazioni ambientaliste riconosciute dal Ministero dell'ambiente
- Organizzazioni civili slovene
- INU

Elenco partecipanti

Nome, cognome e carica  
(scrivere in stampatello)

x	Presidente Sezione regionale Istituto Nazionale Filosofici	GIORGIO DRI
y	DIRETTORE REGIONALE LEGAMBIENTE FVG	LINO SANTORO
y	Slovensko kulturna gospodarska zveza UECS	MERMOLJA FRANCESCO - ACE
		
y	 ANCI	GIOSEPPINA ZAVUTTIG
y	PRESIDENTE CIA / CERMICAZ	BENEDETTI EUNIO
	TECNICI CIA	ZAINA ANDREA
y	Consigliere Regionale WWF	GIANLUCA DE VIDO
y	SINDACO / ANCI	STEFANI LEO
y	FED. REG. COL. DIRETTI	GIAN CARLO VATTI
y	SSO - Confederazione	
	org. pub.	DIAZ STOKA

**CONTRIBUTO DELLA  
SEZIONE REGIONALE FRIULI VENEZIA GIULIA DELL'ISTITUTO NAZIONALE DI URBANISTICA  
SUL DISEGNO DI LEGGE N. 80  
«CODICE REGIONALE DELL'EDILIZIA»**

**UNA BREVE PREMESSA**

L'INU fa parte delle associazioni di protezione ambientale riconosciute dal Ministero dell'Ambiente, ma si differenzia alquanto dalle altre: si chiama Istituto di Urbanistica e la "urbanistica" è la materia specifica di sua competenza.

L'INU è un ente riconosciuto a livello nazionale, e sia a livello nazionale e sia in molte regioni è interlocutore importante degli enti pubblici in materia di pianificazione e di gestione del territorio.

Fra i soci della sezione Friuli Venezia Giulia c'è anche l'Ente Regionale: per questa comune condivisione di finalità e di sensibilità non occorre neppure dire quanto grande sia l'interesse che la sezione presta alle iniziative della Regione e quanto forti siano le aspettative che l'INU pone a una concreta considerazione da parte della Regione delle proposte che ha avanzato.

**UNA CONSIDERAZIONE DI MERITO**

Poiché l'audizione - in sede di Commissione permanente consiliare - di associazioni e organizzazioni non è un momento di formazione di un provvedimento ma un dialogo tra gli amministratori regionali (che hanno proposto e che sono chiamati a discutere e ad approvare il provvedimento) e alcuni interlocutori istituzionali (che in tale occasione esprimono il proprio punto di vista sull'iniziativa in oggetto), il contributo della sezione regionale dell'INU non è tanto rivolto ad aspetti puntuali del testo presentato (che pure ci sono, dato <sup>che</sup> in alcuni casi si leggono formulazioni imprecise e poco appropriate, probabilmente frutto di una conoscenza incompleta dello specifico linguaggio tecnico nelle sue concrete applicazioni) quanto alla sua "filosofia", agli effetti cioè che il provvedimento prevedibilmente produrrà sul territorio, su chi lo gestisce, su chi lo trasforma, su chi lo vive.

A proposito degli aspetti puntuali, e proprio per evitare discorsi astratti, vengono considerate, a titolo esemplificativo, alcune definizioni dei parametri edilizi (art. 3) che non riescono a dare certezza normativa. Le definizioni considerate sono quelle di "edificio" (orientata più su aspetti catastali-patrimoniali piuttosto che sulla sua identità specifica di manufatto), di "pertinenza dell'unità immobiliare o dell'edificio" (che nel successivo art. 16 ha una prima elencazione di manufatti rientranti in questa categoria, dove si auspica che venga compreso anche il garage), di "altezza dell'edificio" e di "altezza utile dell'unità immobiliare" (che contengono per lo meno una contraddizione tra intradosso ed estradosso), di "edifici antistanti" e di "edifici non antistanti" (con la seconda definizione probabilmente pleonastica).

## IL CONTRIBUTO DELLA SEZIONE REGIONALE FRIULI VENEZIA GIULIA DELL'INU

### Un paio di motivi di soddisfazione

- L'auspicio fatto dalla nostra sezione all'assessore Federica Seganti, nel corso di un incontro pubblico a Palmanova nel luglio dello scorso anno, di far riacquistare alla Regione la potestà primaria in materia urbanistica, e quindi di abbandonare il Testo Unico del decreto 380, è stato accolto. Questo è un buon motivo di soddisfazione.

Però, non è improbabile che questo "ritorno all'antico" possa produrre qualche difficoltà agli uffici tecnici comunali (come conseguenza del cambio di definizioni, della modifica delle procedure, del rinnovo della modulistica, ecc.): per ridurre al minimo i disagi si propone che la Regione elabori dei modelli tipo di domande, di certificati, di dichiarazioni, ecc. per le diverse pratiche edilizie, fornendo un reale contributo alla unificazione dei procedimenti, molte volte ipotizzata ma mai arrivata alla conclusione. Tutto questo va visto anche nella prospettiva di una effettiva "semplificazione" (che figura proprio fra le finalità del codice) degli adempimenti e delle procedure necessarie per dare avvio alle opere edili.

- I tempi ipotizzati dall'assessore Seganti all'inizio dell'anno, nel corso della presentazione delle modifiche introdotte alla LR n. 12, sono stati rispettati.

Anche questo aspetto è motivo di soddisfazione perché fa ben sperare in tempi altrettanto certi, e veloci, per un generale riordino della materia urbanistico-edilizia regionale e per far recuperare alla nostra Regione quel ruolo attivo nella pianificazione che è sempre stato un suo vanto, dalla sua istituzione fino alla fine degli anni Novanta (dalla prima legge urbanistica n. 23 del 1968 al Piano Urbanistico Regionale alla LR 52 del 1991). Un generale riordino della materia che faccia risaltare quella positiva esperienza nella gestione del territorio che si percepisce ancora nell'alta professionalità delle strutture tecnico-amministrative (dalla Regione ai Comuni) preposte alla programmazione e al controllo, che si percepisce nella risposta positiva delle categorie professionali (dai professionisti agli imprenditori) chiamate a raccordare le esigenze pubbliche con quelle private, che è presente in forma diffusa nella coscienza della società civile che condivide la necessità della pianificazione.

### Un paio di motivi di perplessità, anzi più di un paio

- L'inserimento fra le "norme ordinarie" del Codice regionale dell'Edilizia di una serie di "norme straordinarie" (quelle che si rifanno al Piano Casa e che contengono misure legislative volte a favorire il rilancio dell'economia attraverso meccanismi di promozione dell'attività edilizia) potrebbe vanificare l'effetto di accelerazione delle iniziative imprenditoriali perseguito con l'Intesa Stato-Regioni dell'aprile di quest'anno. Infatti, se la mancanza di un limite temporale produce senz'altro l'effetto di calmierare il mercato, dall'altro lato finisce per ridurre (fino ad annullare) l'efficacia del provvedimento anticongiunturale, per sua natura tempestivo e limitato nel tempo.

Al proposito, non sembri irriverente la considerazione che le Regioni che hanno già approvato in varie forme misure di sostegno del settore edilizio e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente hanno introdotto delle limitazioni temporali alla validità del provvedimento legislativo.

In conclusione, si ritiene opportuno che vengano tenute distinte le norme straordinarie dal più ampio contesto ordinario, poiché la disciplina dell'attività edilizia nella attuale fase congiunturale dovrebbe essere diversa dalla futura, auspicabilmente più prossima possibile, fase di espansione dei mercati.

Se questa differenza non dovesse emergere si prefigura una alternativa sulla quale la nostra sezione esprime dissenso: o la attuale emergenza è sottovalutata (e ciò può spiegare la scelta di produrre non una legge snella ma un più impegnativo codice e il rinvio a un regolamento di attuazione) o si confida che le misure eccezionali siano funzionali anche alla gestione ordinaria, annullando - di fatto - le normative che fino ad oggi hanno disciplinato la gestione del territorio, con risultati giudicati ottimi da tutti gli osservatori.

- L'art. 2 introduce il "regolamento di attuazione" del Codice regionale dell'Edilizia: sarebbe auspicabile che codice e regolamento entrassero in vigore contemporaneamente per evitare periodi di "vuoto normativo", un vuoto normativo che - a norma dell'art. 63 - si dovrebbe protrarre per almeno 6 mesi.
- Fra l'altro, molte norme (ad esempio, le definizioni dei parametri edilizi contenute nell'art. 3) sarebbero più propriamente materia regolamentare piuttosto che legislativa, rendendo più agevole - se necessario - la loro modifica o consentendo di adeguarle meglio alle specificità territoriali - al momento del loro recepimento.
- L'art. 23 stabilisce l'efficacia temporale (3 anni) del permesso di costruire e ne ammette la dilazione nel tempo fino a un massimo di 6 anni. Quest'ultima possibilità (si consideri il riferimento alla "nuova costruzione") appare piuttosto svincolata da criteri oggettivi che legittimino le richieste di proroga e si presta quindi a essere considerata il termine ordinario di ultimazione delle opere. Se così fosse anche la costruzione di piccoli e diffusi interventi edilizi nel territorio potrebbe comportare cantieri aperti per lungo tempo, e per lo più senza seri motivi, con una negativa incidenza sul piano funzionale, di sicurezza del lavoro e, in generale, di immagine per quanto concerne il contesto paesaggistico e la realtà urbana.

A tal proposito si auspica che si ponga attenzione al caso di edifici iniziati e non completati, con i termini di ultimazione scaduti, che mostrano le loro precarietà strutturali, cantieristiche, formali: se scade il permesso di costruire senza che l'opera sia completata, come si deve considerare quanto realizzato (una parte solamente): un'opera "abusiva" in quanto il progetto autorizzato non era quello che è stato realizzato?

- Le norme che disciplinano la "attività libera" (art. 16) o che, introducendo "deroghe agli strumenti urbanistici comunali" (art. 35), consentono la realizzazione di pertinenze o

l'ampliamento degli edifici esistenti, non pongono - di fatto - alcuna limitazione alle zone urbanistiche, e quindi non escludono la applicazione anche nei centri storici. Il riferimento, più volte ripreso, a specifiche norme tipologico-architettoniche dei piani comunali per escludere l'applicazione nelle zone "A" e "BO" non pare sufficiente a evitare interventi diffusi su tutto il patrimonio edilizio che, anche proprio per essere esenti da ogni controllo preventivo, possono arrecare rilevanti effetti negativi alla immagine storicamente consolidata delle aree centrali dei nostri paesaggi urbani.

- La precedente considerazione si raccorda inoltre con il concetto di "miglioramento della qualità architettonica", che diventa premiale nel codice, del quale non viene dato nessun criterio di definizione. Eppure, il tema della "qualità architettonica" è presente in vari dibattiti legislativi (non ultimo il disegno di legge-quadro sulla Qualità Architettonica) e, seppure con non poca difficoltà, inizia a essere considerato un tema fondamentale per la costruzione e la valorizzazione delle città.
- Un ultimo rilievo viene fatto sulla previsione di entrata in vigore del codice (art. 63). Si ribadisce quanto detto prima a proposito della tempestività dell'azione di promozione dell'attività edilizia e del "vuoto normativo", e si ritiene non utile il rinvio dell'operatività del codice di 6 mesi dalla sua approvazione.

Allegato sub 3 al verbale del 17.09.2009, seduta n. 55

**WWF Italia Nostra Legambiente LIPU**

Udine-Trieste, 15 settembre 2009

CONSIGLIO REGIONALE  
DEL FRIULI VENEZIA GIULIA

Trieste, 17/09/2009

PROT. GEN.

Alla Presidenza della  
IV Commissione del Consiglio regionale  
piazza Oberdan 6  
34132 TRIESTE  
(fax n. 040 3773190)

Classifica 2-2-2

N. 0006474 / A

**Oggetto: ddir n. 80. Parere per l'audizione del 17 settembre 2009**

### Premessa

Dal 1950 al 2000 in Friuli Venezia Giulia la superficie complessiva delle aree residenziali è aumentata del 44,5%, mentre quella delle aree industriali e commerciali è aumentata dell'81,8% (Rapporto Moland 2000 della Regione FVG). Il trend non si è ancora fermato.

Un altro dato preoccupante, sia dal punto di vista edilizio sia da quello economico, è segnalato dal "Centro studi casa ambiente e territorio" di Assoedilizia: nel Nord-Est vi è il record italiano di case disabitate e inutilizzate: 41 mila in Friuli Venezia Giulia, 250 mila solo in Veneto e 200 mila in Trentino Alto Adige. Ancor più preoccupante è il fatto che chi cerca casa perché ne ha bisogno, non riesce a trovarla a causa dei prezzi elevati, e non si prevedono nemmeno politiche per l'immissione sul mercato di queste abitazioni.

Il nuovo "Codice regionale dell'Edilizia" contenuto nel ddir n. 80 non si impegna ad affrontare queste criticità o a migliorare la qualità dei nostri centri abitati, ma punta soltanto ad incrementarne le dimensioni producendo altro cemento. In questo la Regione Friuli Venezia Giulia, pur avendo potestà legislativa primaria ed esclusiva in materia urbanistica, non ha difeso e valorizzato la propria autonomia ma si è allineata alla tendenza seguita dalle altre Regioni italiane.

Il disegno di legge in questione prevede, infatti, una serie di misure finalizzate a superare la crisi economica, ma in realtà prive di scadenze temporali, che definiscano la fine della situazione d'emergenza; l'effetto prevedibile è pertanto che servano solo a favorire la speculazione di pochi costruttori a danno della qualità di vita degli altri cittadini.

Infatti, gli aumenti di cubatura previsti in deroga ai piani regolatori – si prevede un aumento del 35% rispetto all'esistente – non faranno altro che incrementare la cementificazione della nostra Regione, portando, a lungo termine, ad un abuso edilizio autorizzato. La mancanza di limiti temporali alle deroghe e la possibilità di scavalcare l'autorità dei Piani regolatori comunali avranno quindi come effetto quello di annullare qualsiasi controllo sul territorio, facendo venir meno le già poche tutele per l'ambiente e il paesaggio.

Si potrebbe proporre, al limite, per evitare un non governo del territorio, una densificazione dell'edificato controllata, in termini di zone decise dall'amministrazione locale dove aumentare le cubature, di aumenti di cubatura regolati da scelte progettuali mirate e soprattutto con limiti temporali ben definiti, in modo da evitare ulteriore consumo di suolo.

Nel disegno di legge mancano anche politiche, indirizzi, finanziamenti per le aree urbane dismesse, che rappresentano un'opportunità da sfruttare e potrebbero essere un volano per l'intera economia, non solo per l'edilizia. Non si prende in considerazione la possibilità di recuperare gli edifici esistenti inutilizzati o intere parti di città degradate che, con piani attuativi mirati, potrebbero incrementare l'economia di settore e migliorare la qualità dell'esistente, arrestando così l'immotivata espansione urbana, che sta consumando territorio ad uso agricolo.

Alla luce di queste considerazioni ci chiediamo: in che modo una legge che favorisce l'incremento delle aree cementificate può sollevare un settore già in crisi, in cui l'offerta eccede la domanda, quando esistono altre soluzioni più compatibili con il territorio e l'ambiente come quelle appena descritte?

## **CAPO I**

### **Disposizioni generali**

#### **Articolo 1 (Oggetto e ambito di applicazione)**

In tutto il DDLR non si fa cenno al DPR 380/2001 e s.m.i. (T.U. dell'edilizia), che pure costituisce il modello di riferimento del DDLR stesso; solo negli articoli finali si rinviene un cenno all'art. 44 del DPR, concernente le sanzioni penali. Sembrerebbe invece opportuno inserire un comma per stabilire che la norma regionale costituisce specificazione e adattamento alle peculiarità del Friuli Venezia Giulia di quanto già stabilito dalla citata legge dello Stato.

#### **Articolo 2 (Regolamento di attuazione)**

Ancora una volta un testo normativo che dovrebbe mettere ordine in un campo molto complicato, e privo di indicazioni, rimanda ad un regolamento alcune importanti decisioni, non colmando così il vuoto normativo; si chiede perciò che in questo testo vengano introdotte le indicazioni impropriamente rinviate al regolamento di attuazione.

#### **Articoli 3 e 4 (Definizioni dei parametri edilizi) e (Definizioni degli interventi edilizi)**

In proposito si chiede di eliminare l'articolo, in quanto gli attuali piani regolatori comunali fanno riferimento a definizioni diverse e, conseguentemente, gli obiettivi e le strategie degli stessi si fondano su parametri edilizi che differiscono da quanto enunciato dall'art. 3. L'introduzione di dette definizioni all'entrata in vigore della legge renderebbe di fatto gli attuali Piani Regolatori Comunali inattuabili obbligando i Comuni a rivederne gli obiettivi. In molte parti gli articoli in questione sembrano un mero elenco di definizioni che non avranno nessuna applicazione, neppure negli articoli successivi.

#### **Articolo 6 (Attività edilizia in decadenza dei vincoli o in assenza di pianificazione attuativa)**

Da un'attenta lettura di questo articolo, scritto in maniera alquanto contorta, se non incomprensibile, si deduce che qualora il Piano comunale fosse illegittimo si deve applicare un processo di urbanizzazione delle aree contigue a quelle edificate prendendo ad esempio i parametri delle aree contigue, fino alla possibilità di aumentare l'edificato di un 0,03 mc/mq e un 1/10 della superficie per le aree produttive. Ciò significa che il consumo di territorio andrebbe aumentando sempre di più e senza nessun controllo, in quanto ci sarebbero sempre zone contermini alle aree di espansione previste, considerato anche che le aree che si andrebbero ad edificare a loro volta diventerebbero aree di espansione, innescando così un meccanismo non regolarizzato e non controllato.

Ci chiediamo come si possano rispettare le leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, considerato che se l'urbanizzazione si estende al di fuori delle aree di valore storico-culturale-paesaggistico anche quest'ultime ne verrebbero danneggiate.

Ci chiediamo inoltre come un ulteriore aumento sino al 25% (comma b) di unità realizzate in aree già normate dal PRGC vigente, ed aventi già uno strumento attuativo, non possa comportare nessuna ricaduta sul paesaggio e sull'ambiente circostante anche se non tutelato da leggi in materia.

#### **Articolo 9 (Osservatorio regionale della pianificazione territoriale e urbanistica)**

Ci si chiede l'utilità di questo Osservatorio regionale della pianificazione territoriale e urbanistica, che di fatto è privo di contenuti, e non si comprende come dovrà essere strutturato; inoltre va reso noto che tale Osservatorio è già previsto dalla Legge Regionale 5/2007 con le medesime funzioni, ma negli ultimi tre anni non ve ne è traccia e non si hanno riscontri dell'attività da esso svolta.

## CAPO II

### Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

#### Articolo 10 (Opere pubbliche statali, regionali e provinciali)

Si propone di inserire alla fine del comma 8 la seguente frase: "ove nella Conferenza di Servizi venga espresso e confermato il motivato dissenso di Amministrazioni statali o regionali preposte alla tutela del patrimonio storico, artistico, culturale, naturale e paesaggistico, nonché della salute e della sicurezza pubbliche, restano ferme le disposizioni, le procedure e i tempi stabiliti dalla legge 241/1990 così come integrata dalla legge 15/2005" (è questo un punto fondamentale nel controverso sistema delle Conferenze di Servizi, che deve assolutamente essere mantenuto fermo sia perché assicurare la difesa del patrimonio culturale, dell'ambiente e della sicurezza pubblica è dovere irrinunciabile, sia perché ciò è quanto prevedono le leggi statali finora susseguite. In sintesi, la norma stabilisce che quando in C.D.S. venga confermato il "motivato dissenso" delle amministrazioni preposte alla tutela dei c.d. "interessi sensibili" detta opposizione non può essere scavalcata da votazioni a maggioranza, ma può solo dare ricorso al deferimento della decisione a una sede superiore, che qualora l'amministrazione "dissenziante" sia statale – ad es. una Soprintendenza – è la Conferenza Stato/Regioni oppure il Cons. dei Ministri).

Inoltre, al comma 13 (sempre dell'art. 10) si nota che le opere urgenti "in vista di un rischio di emergenza" potrebbero consistere in qualsiasi cosa, dal momento che potenziali rischi possono esserci ovunque e le parole "in vista" esprimono un concetto assolutamente soggettivo. Occorrerebbe limitare la deroga alle situazioni di emergenza dichiarate e in corso (fermo restando che poi, in caso di "vera" emergenza, subitanea e improvvisa, la Protezione civile e tutti gli interessati fanno quello che possono...).

#### Articolo 11 (Opere pubbliche comunali)

Manca qualsiasi riferimento agli interventi che ricadano in Aree protette nazionali o regionali, o in zone sottoposte a tutela storico/culturale o paesaggistica, laddove in base alla Parte II e/o alla Parte III del Codice dei Beni C.P. è sempre necessaria la preventiva autorizzazione stabilita dalle rispettive leggi.

#### Articolo 12 (Attività edilizia dei privati su aree demaniali)

La complessa questione della realizzazione da parte di privati concessionari di opere edilizie sui suoli demaniali meriterebbe uno studio approfondito. Qui ci limitiamo a suggerire di fare una scelta di rigore (nonché di sicurezza pubblica), stabilendo che nuove opere a carattere edilizio permanente non sono più consentite sul demanio marittimo, lacuale e fluviale.

Ci si chiede come in un articolo che riguarda le aree demaniali e l'attività edilizia privata non compaia nessun accenno alle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, considerato anche che molte aree demaniali corrispondono a beni tutelati dall'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004; l'articolo in questione stabilisce soltanto l'obbligo di pagare il contributo dovuto, il che pare un po' poco considerati gli ambiti soggetti a tutela che in alcuni casi andrebbero toccati.

## CAPO III

### Regime edificatorio

#### Articolo 16 (Attività edilizia libera)

Si ritiene che la realizzazione di alcune delle opere previste in questo articolo comporti rischi non indifferenti, in assenza di un'attività controllata di progettazione: si pensi a soltanto alle tettoie che, se costruite non a regola d'arte, potrebbero crollare ad esempio a seguito di una calamità naturale (alluvione, terremoto).

#### Comma 1, Lettera c

Si ammette la realizzazione di opere temporanee per la ricerca nel sottosuolo, senza fissare un limite di tempo per queste strutture; sussiste quindi la possibilità che queste restino in loco per anni fino a diventare permanenti.

#### Comma 1, Lettera d

Le opere di sistemazione e bonifica agricola, hanno un impatto elevato sul territorio, se solo si pensi alla costruzione di gradoni per la realizzazioni di vigneti, attività questa mai normata da alcun strumento pianificatorio e che presenta impatti sul paesaggio trasformandolo notevolmente, anche laddove i territori sottoposti a sistemazione non si trovino all'interno di aree tutelate ai sensi delle vigenti norme in materia di paesaggio.

#### Comma 1, Lettera e

Andrebbe stabilito che i depositi merce o di materiali devono essere scoperti, o quanto si dovrebbe fissare un limite per la costruzione di questi; diversamente, si finirebbe per ammettere la possibilità di costruire altri capannoni al di fuori delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali per le aree produttive. Quanto meno andrebbe meglio definito cosa si intende per deposito merce o di materiali.

#### Comma 1, Lettera h

Si fa notare che a volte lungo la viabilità esistono filari e siepi: va evitato che le attività di manutenzione di cui alla norma in questione, si traducesse nella possibilità di cancellare filari e siepi da un giorno all'altro.

#### Comma 1, Lettera j

La norma proposta incentiva la realizzazione di stanze che in passato erano da considerarsi abusive, il che porterebbe alla creazione ad altri vani nell'unità immobiliare, senza un controllo da parte di nessuno e per di più senza neanche registrare le variazioni agli Uffici Catastali.

#### Comma 1, Lettera r

Si propone di integrare il comma in modo tale che, qualora le strutture ricettive si trovino al interno di ambienti naturali quali boschi, pinete, prati, questi subiscano il minor danno possibile da tali interventi.

### **Articolo 17 (Interventi subordinati a denuncia di inizio attività)**

Ci si chiede come sia possibile realizzare alcune delle opere contenute in questo articolo (cfr. Commi a, f, g, l, n), senza prima presentare prima la richiesta di permesso di costruire. Le stesse potrebbero infatti minare l'integrità strutturale dell'edificio.

### **Articolo 20 (Autorizzazione temporanea per interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali)**

Si propone di eliminare ogni riferimento alle "opere precarie", che potrebbe incentivare ogni genere di occupazioni abusive.

## **CAPO IV**

### **Permesso di costruire, denuncia di inizio attività e agibilità**

#### **Articolo 19 (Norme comuni al permesso di costruire e alla denuncia di inizio attività)**

Al comma 5 si propone di inserire dopo le parole "...sono irrevocabili" le parole: "salvi i casi di revoca o annullamento stabiliti dalle leggi, con particolare riferimento a quanto previsto dal Capo VI della presente legge e dalla L. 15/2005".

#### **Articolo 30 (Esonero e riduzione dal contributo per il rilascio del permesso di costruire)**

Si rileva in passant che alle lett. b) e c) del comma 1 si rinviene un collegamento con quanto preannunciato dai vari "Piani Casa" statali e regionali. La questione non sembra qui molto rilevante, anche perché si tratta in questa sede solo dell'esonero dagli oneri concessori.

## **CAPO V**

### **Disposizioni speciali**

#### **Articolo 33 (Area di pertinenza urbanistica)**

A prima vista appaiono eccessivi e pericolosi i commi 3 e 4, il primo dei quali consentirebbe l'asservimento (al fine di rientrare nell'indice di fabbricabilità fondiaria) di aree non adiacenti e perfino ubicate in Comuni

diversi "purché funzionalmente contigue (?), solo nei casi di interventi in zona agricola connessi con la conduzione dei fondi". L'esperienza insegna che molte volte gli atti di asservimento, pur trascritti nei RR.II., cadono nel dimenticatoio, e vengono di fatto ignorati. La norma potrebbe dunque servire in certe zone per incrementare ancora di più la parcellizzazione e l'edificazione diffusa sul territorio.

#### **Articolo 35 (Deroghe generali agli strumenti urbanistici comunali per interventi edilizi)**

Il comma 1 appare davvero eccessivo, soprattutto nella sua seconda parte che consente sempre e ovunque gli ampliamenti di edifici pubblici "o di pubblica utilità, da chiunque realizzati" (quindi alberghi, uffici, ecc.), in completa deroga agli indici di PRGC e sulla scorta di una semplice delibera del consiglio comunale. Questa norma potrebbe favorire non solo le cattive pratiche edilizie, ma anche la corruzione, i favoritismi e l'eccessiva discrezionalità amministrativa.

Il comma 4 afferma: "Gli interventi di ampliamento di edifici o unità immobiliari destinati a residenza possono essere realizzati, nel limite massimo complessivo di 200 metri cubi..."; non è però chiaro se i 200 metri cubi si riferiscano al totale edificabile in un solo edificio (nel caso, ad esempio, che nell'edificio ci siano 8 unità immobiliari, i metri cubi realizzabili salirebbero a 1600, con un vero e proprio stravolgimento delle costruzioni e della loro sagoma).

Inoltre riteniamo che tale attività edilizia debba essere soggetta ad un controllo delle amministrazioni locali, per la verifica della qualità dell'edificato e la possibilità di tenere aggiornati gli strumenti urbanistici comunali.

Per una migliore qualità dell'edificato si ritiene utile inserire in tale norma un riferimento agli strumenti urbanistici ed "edilizi" comunali, evitando così edifici non consoni al tessuto urbano esistente. Ciò vale anche per l'aumento del 35% dell'edificato previsto al di fuori delle zone A e B0, esposto nell'articolo 39.

#### **Articolo 37 (Misure per la promozione del rendimento energetico nell'edilizia)**

Per quanto riguarda la qualità energetica le misure indicate non sembrano avere alcun collegamento con il tema della certificazione energetica né con la certificazione VEA in via di definitiva applicazione da parte della Regione. Il 10 e 20% di miglioramento rispetto a quanto previsto dalla legge con pura dichiarazione del professionista pare fatto apposta per essere semplicemente una carta burocratica in più priva di reale efficacia, si chiede che siano introdotte misure di controllo dell'avvenuto risparmio energetico.

#### **Articolo 39 (Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone residenziali)**

Ci chiediamo come aumenti del 35% della volumetria degli edifici esistenti al di fuori delle zone A e B0, possano solo servire al miglioramento della qualità architettonica e di quella energetico ed igienico-funzionale, ricordando che gli strumenti urbanistici prevedono già la possibilità di migliorare la qualità.

Chiediamo inoltre di specificare meglio dove, al di fuori delle zone A e B0, possono essere realizzati questi assurdi aumenti di volumetrie: nelle zone industriali? Le zone destinate ad attività ricettive sono incluse od escluse dalla norma suddetta?

Si osserva altresì, in termini generali, che incrementi volumetrici di tale entità comporterebbero inevitabilmente rilevanti incrementi del carico urbanistico, con tutte le conseguenze del caso (insufficienza degli standard, ecc.), anche in contesti già sovraccarichi e congestionati.

Ne deriva un giudizio di totale inammissibilità della norma in questione.

Quanto meno, potrebbe essere introdotta la facoltà per i Comuni di applicare o meno, a seconda della specifica situazione urbanistica, la norma in questione. Purché, ben inteso, sulla base di procedure trasparenti e partecipate. Un tanto, sia per ovvie considerazioni relative alla grande varietà delle condizioni in cui versano i diversi territori comunali (per quanto concerne i carichi urbanistici, l'incidenza e la diffusione dello *sprawl*, la congestione della rete viaria, ecc.), sia per considerazioni legate al riconoscimento dell'autonomia comunale nella gestione di quella che è probabilmente la principale competenza attribuita agli enti locali.

#### **CAPO VI**

#### **Vigilanza e sanzioni**

Il Capo VI presenta indubbiamente notevole interesse (anche per la tutela dell'ambiente e del territorio), in quanto stabilisce forme, obblighi e modalità per la vigilanza, sanzioni demolitorie e pecuniarie contro gli abusi edilizi e le lottizzazioni illegali, forme di controllo e intervento sostitutive della Regione, ecc. Tuttavia esaminare questo complesso di articoli richiederebbe sviluppi eccezionali, soprattutto per la complessità di accertare quali norme rientrano nel contesto del T.U. sull'edilizia statale e quali invece se ne discostano. Sembra quindi il caso, in questa fase del resto ancora preliminare del DDLR, di astenersi da una critica troppo specialistica, per esprimere un giudizio tutto sommato favorevole su questa parte del testo (anche perché, come l'esperienza insegna, nessuna norma per quanto buona, basta da sola per fermare davvero l'abusivismo e gli illeciti edilizi, se manca poi la volontà politico/amministrativa di perseguirli...).

Confidando in un positivo accoglimento di quanto sopra esposto, si porgono i più distinti saluti

*Roberto Pizzutti*  
Presidente WWF Friuli Venezia Giulia

*Luciana Boschini*  
Presidente Italia Nostra Friuli Venezia Giulia

*Giorgio Cavallo*  
Presidente Legambiente Friuli Venezia Giulia

*Ilario Zuppani*  
Consigliere L.I.P.U. Friuli Venezia Giulia

Recapito comune: WWF Sezione regionale Friuli Venezia Giulia  
via Cussignacco 38, 33100 UDINE  
tel. 0432 502275, fax 0432 507895, e-mail: [friuliveneziagiulia@wwf.it](mailto:friuliveneziagiulia@wwf.it)



A.N.C.I.  
FRIULI V.G.

PIAZZA XX SETTEMBRE, 2 - 33100 UDINE  
TEL. 0432/21374 FAX 0432/507213  
e-mail: [info@anci.fvg.it](mailto:info@anci.fvg.it)  
[www.anci.fvg.it](http://www.anci.fvg.it)

*Il Segretario Generale Regionale*  
*Segretariogenerale.puntin@anci.fvg.it*

Udine, 21 settembre 2009

Prot. N. 1530

**Oggetto:** DOCUMENTO DI OSSERVAZIONI E PROPOSTE AL TESTO DEL D.D.L.R. N.80 CONCERNENTE IL CODICE REGIONALE DELL'EDILIZIA. Parere approvato dal Comitato Esecutivo dell'ANCI regionale Friuli VG in seduta del 16.09.2009.

Egregio Signor  
Alessandro Colautti  
Presidente IV Commissione permanente  
c/o Consiglio regionale  
Piazza Oberdan  
TRIESTE

e-mail: [barbara.sepuca@regione.fvg.it](mailto:barbara.sepuca@regione.fvg.it)

Si fa seguito all'udienza conoscitiva tenutasi lo scorso 17 settembre a Trieste, alla quale ha partecipato il Vice Presidente vicario sig. Nerio Belfanti, accompagnato dalla dott.ssa Giuseppina Zanuttigh, per inviare con la presente il seguente documento di osservazioni e proposte al testo del DDLR n. 80/2009 concernente il "Codice Regionale dell'Edilizia".

Confidando nella considerazione del Consiglio regionale, si porgono distinti saluti.

-Lodovico Nevio Puntin-

“””La scrivente Associazione, a conoscenza che era intenzione della Regione proporre ed approvare un nuovo Codice dell'Edilizia ha ritenuto utile chiedere che potesse continuare la collaborazione su un tavolo tecnico congiunto per poter contribuire con proprie proposte concrete all'elaborazione di un testo normativo che rispondesse alle esigenze delle Amministrazioni locali ed in particolare degli Uffici tecnici Comunali.

La Regione nel recepire un tanto ha messo a disposizione i propri dirigenti che hanno avviato un'attività di confronto con i tecnici comunali. A seguito di numerosi incontri si sono formulati sui testi che via via venivano esaminati vari documenti di proposte ed

osservazioni che in più occasioni sono state parzialmente accolte.

Dall'esame del testo, ora D.D.L.R. n.80, si è potuto vedere che restavano ancora in sospeso questioni importanti.

Si è preso atto che sono state tolte le definizioni relative ai parametri urbanistici a fronte di una richiesta iniziale di uno stralcio dell'intero articolo. Sono rimaste in legge invece le definizioni relative ai parametri edilizi per la modifica dei quali si è ritenuto di formulare osservazioni e proposte dettagliate.

La Regione inoltre non ha inteso accogliere le ripetute e motivate osservazioni dell'ANCI FVG circa la violazione del principio costituzionale della sussidiarietà. Si ripete ancora una volta che la definizione di parametri, metodi di misurazione ecc. costituisce una parte necessaria e fondamentale degli strumenti urbanistici comunali. La Regione può bene emanare indirizzi e direttive al riguardo, ma non può sostituirsi ai Comuni nel progettare direttamente con i propri uffici una parte dei loro strumenti.

La "prevalenza" diretta di norme regionali sugli strumenti urbanistici comunali costituisce pertanto un'aperta violazione del principio costituzionale della "sussidiarietà", in virtù del quale compete all'Ente più vicino al territorio la pianificazione del territorio stesso. In particolare con le norme di cui all'art.7 comma 4 e all'art. 57 comma 1 la Regione di fatto progetta direttamente un pezzo di piano regolatore comunale, espropriando la competenza istituzionale del Comune.

L'Associazione ritiene che in ogni caso dovrà essere garantito un meccanismo decisionale della massima trasparenza e partecipazione escludendo, in via subordinata, con norme espresse, l'uso del Regolamento della Giunta di cui all'art.2, in tutti i casi in cui si voglia realizzare l'espropriazione della potestà regolamentare dei Comuni.

Fatte tali premesse si formulano di seguito le seguenti proposte e valutazioni:

### **Art.2**

Appare necessario introdurre un comma 3 formulato nel seguente modo:

" la potestà regolamentare di cui ai precedenti commi non può essere esercitata nel caso in cui si individuano, con legge regionale, definizioni dei parametri edilizi e altre prescrizioni che trovano diretta applicazione nel territorio di tutti i Comuni, senza facoltà di integrazione o attuazione da parte dei Comuni stessi".

### **Art. 3**

Rispetto alla versione precedente sono state apportate alcune modifiche.

Fra l'altro, sono stati eliminati tutti i parametri urbanistici, nonché la definizione del "volume di un edificio (V)"; di conseguenza, mancano gli elementi per la determinazione dei normali indici di fabbricabilità.

La relazione di accompagnamento non fornisce giustificazioni a questi tagli, limitandosi ad affermare che sono stati definiti i "principali parametri edilizi necessari alla diretta applicazione delle disposizioni della legge".

È stata anche eliminata la descrizione dei piani fuori terra (lett. k) della precedente versione, che invece è utile, e dovrà essere reintrodotta nel testo.

Ciò premesso, si auspica che come riferimento per il calcolo degli indici di fabbricabilità si impieghi, per il futuro, il parametro del volume utile anziché quello del volume fisico dell'edificio, come definito alla lett. f) della precedente versione. Ciò consentirebbe di eliminare ogni problema relativo allo spessore delle strutture (sia orizzontali che verticali), che potrebbero essere liberamente progettate e realizzate secondo le attuali esigenze di risparmio energetico e di comfort; ed inoltre di rendere più evidente le reale entità del carico insediativo ed urbanistico.

Il passaggio dal parametro del volume fisico – attualmente impiegato nella maggior parte dei piani regolatori – al parametro del volume utile comporterà una revisione degli indici di fabbricabilità dei piani regolatori, inconveniente che sarà però compensato da una più razionale ed agevole modalità di governo del territorio.

Ciò premesso, si propongono le seguenti correzioni.

- 3.1 Lett. g) – Non si capisce perché siano state soppresse le parole da “aperte o chiuse” a “sagoma”, contenute nella versione precedente: sono precisazioni utili, che dovrebbero essere reintrodotte nel testo. Sarà anche da aggiungere l’indicazione di un’altezza minima (per esempio un metro) di eventuali parti dell’edificio realizzate fuori terra, al di sotto della quale non si determina la superficie coperta.
- 3.2 Lett. i) – E’ stata stralciata la voce f) della precedente edizione; ciò potrebbe essere giustificato dall’adozione del parametro Vu (volume utile) per la determinazione degli indici di fabbricabilità, come detto sopra.
- 3.3 Lett. j) – Si dovrebbero aggiungere i camini, prese d’aria e torrette in genere.
- 3.4 Lett. k) – La determinazione inequivocabile dell’altezza dell’edificio costituisce un fattore importante ai fini di una corretta gestione dell’edilizia. La definizione proposta nel testo regionale è troppo generica, e si presta ad equivoci. Ai fini di una corretta definizione dell’altezza è necessario introdurre il concetto della quota zero (Q0), che si propone nel seguente testo:

*Quota zero (Q0): è la più bassa fra le quote medie del terreno naturale e del terreno sistemato, rilevate allo spiccatto della muratura d’ambito dell’edificio misurata sui punti vertice del poligono delimitante la superficie coperta. Nella determinazione della quota media del terreno sistemato non si tiene conto della maggior profondità delle rampe di discesa ai locali interrati o seminterrati, purché di larghezza non superiore a metri 4,5. Per gli edifici esistenti, qualora non sia più possibile accertare le quote del terreno naturale, valgono le quote del terreno sistemato.*

*Negli edifici con dimensioni planimetriche superiori a ml 15, la Q0 va determinata per porzioni inseribili in un quadrato di ml. 15 di lato. La Q0 deve essere inequivocabilmente definita nelle tavole grafiche di progetto, e riferita in natura ad un caposaldo facilmente individuabile, del quale deve essere fatta menzione nel verbale per la eventuale determinazione dei punti fissi. E’ vietato qualsiasi intervento o movimento di terra diretto ad influenzare artificialmente la determinazione della Q0.*

È altresì necessario introdurre la definizione della quota di soffitto, come segue:

*Quota di soffitto (Qs): nei locali con soffitto orizzontale, è la quota del soffitto finito, escluse cornici e limitate sporgenze ornamentali. Nei locali con soffitto non orizzontale, è la quota media della superficie del soffitto, determinata senza tener conto delle porzioni di soffitto rialzate (abbaini e similari), la cui superficie complessiva sia inferiore al 30% della superficie totale del locale;*

occorre introdurre anche la definizione di locale abitabile, come segue:

*Locale abitabile (La): è qualsiasi locale dotato dei requisiti indicati dal regolamento edilizio, così come eventualmente modificato dalla normativa regionale vigente, indipendentemente dall’uso progettato od effettivo dello stesso. Si considerano pure i requisiti ottenibili attraverso interventi di manutenzione ordinaria.*

Con queste aggiunte e precisazioni, la definizione dell’altezza dell’edificio (H) risulta dal seguente testo:

*Altezza dell’edificio (H): è la distanza verticale misurata fra la Q0 e la più alta delle due quote seguenti:*

- Quota di soffitto (Qs) del più alto locale abitabile (La);

– Quota media della linea di incontro della superficie esterna dei muri perimetrali con l'intradosso della falda del tetto.

3.5 Lett. l) – La definizione della precedente versione (lett. i) era forse un po' approssimativa, ma abbastanza chiara.

Con il nuovo testo, si sono introdotti i nuovi termini di "intradosso" ed "estradosso", che però sono stati usati in senso inverso. Infatti con "intradosso" si intende tecnicamente la superficie inferiore di una struttura orizzontale; con estradosso la superficie superiore. Nel testo proposto, risulterebbe che all'altezza tra pavimento e soffitto vanno sommati gli spessori delle due strutture orizzontali, inferiore e superiore, il che non può essere. Inoltre, l'altezza utile va considerata per il singolo vano, oppure per il singolo piano, in quanto nell'ambito dell'unità immobiliare (che può comprendere più livelli) possono coesistere altezze diverse.

Si propone la seguente definizione:

"Altezza utile (Hu): la distanza verticale fra il piano di calpestio e la quota di soffitto (Qs), escluse le eventuali intercapedini costituenti volumi tecnici. Nei locali con pavimento a livelli diversi, la Hu viene misurata dalla porzione di pavimento a livello più elevato, perché superiore al 30% dell'area del locale".

3.6 Lett. m) – Si potrebbe aggiungere: "esclusi i volumi tecnici".

3.7 Lett. n) – C'è confusione fra i confini "di proprietà" e quelli "del lotto di pertinenza", che sono concetti diversi. Infatti, nel caso di proprietà estese, il lotto di pertinenza può risultare interno, in tutto o in parte, ai confini di proprietà.

Si rende necessario pertanto sdoppiare il parametro, separando il concetto di distanza dai confini di proprietà da quello di distanza dei confini dal lotto di pertinenza.

Si osserva in proposito che il concetto di "area di pertinenza", trattato all'art. 33 del DDL è diverso da quello di "lotto di pertinenza", che andrebbe compreso fra le definizioni dei parametri urbanistici.

3.8 Lett. o), p), q) – Questi tre punti vengono trattati congiuntamente, essendo interrelati fra loro.

Al punto o) il testo del DDL precisa che la distanza minima va misurata "in proiezione orizzontale e radiale", e cioè (a parte forse una certa improprietà della terminologia usata) misurata su un piano orizzontale, e in direzione circolare (partendo da qualsiasi punto della parete finestrata).

Nei successivi punti p) e q) si definiscono i concetti di edifici antistanti e non antistanti, introducendo il concetto di "perpendicolarità".

Non occorre essere particolarmente esperti in geometria, per rendersi conto che i concetti di "perpendicolarità" e di "radialità" sono in antitesi fra loro.

L'aggiunta delle lett. p) e q) non costituisce soltanto una contraddizione rispetto al contenuto della lett. o), ma introduce una limitazione difforme dallo spirito (e, in realtà, anche dalla lettera) della norma contenuta nel DM 1444/1968, e confermata nel P.U.R..

Si ricorda inoltre che alla lett. d) del testo è scritto che "la parete finestrata è la parete dotata di vedute ai sensi del Codice Civile": nel quale, come si sa, le aperture sono definite "vedute" quando "permettono di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente". Non solo, ma lo stesso Codice Civile (art. 907) precisa che "se la veduta diretta forma anche veduta obliqua, la distanza di tre metri deve pure osservarsi dai lati della finestra". Analogamente, è chiaro, deve essere disposto per la distanza di dieci metri dalle pareti finestrate.

Le lett. p) e q) vanno quindi stralciate.

### Art.7

Si ritiene altresì opportuno suggerire che venga stralciato il Comma 4 e venga al suo posto inserito un nuovo comma come segue:

*"Resta salva la facoltà del Comune di specificare ed adottare, con proprio regolamento o con le norme di attuazione degli strumenti urbanistici, gli istituti identificati al precedente comma 2 dello stesso articolo".*

#### **Art. 15**

È stato soppresso il comma 3, riguardante la modifica senza opere della destinazione d'uso. Si tratta di una disposizione importante anche ai fini della sicurezza e, comunque, nell'interesse pubblico: si chiede quindi che venga ripristinata.

#### **Art. 57**

Su tale articolo si formulano le seguenti valutazioni e proposte:

1) E' necessario modificare il comma 1 eliminando la frase "... i criteri individuati nel regolamento"

2) Deve essere inoltre cambiato il secondo comma nel senso che "non deve essere considerata variante del Piano Urbanistico comunale la progettazione di opere pubbliche soggette a modifica del vincolo urbanistico e le varianti non sostanziali con l'esclusione di quelle normative".

3) Si ritiene che le "deroghe" esposte al comma 2 non siano sufficienti. Infatti tale disposizioni non modificano la valutazione da parte dei Comuni sull'operato della Regione; non è escluso quindi che possano essere proposti, in futuro, eventuali ricorsi nelle opportune sedi giurisdizionali.

Quale minimo correttivo per evitare una situazione potenzialmente conflittuale, ripetutamente segnalata e mai adeguatamente valutata dalla Regione, si propone l'aggiunta di un comma 2 bis del seguente tenore:

"In sede di recepimento delle definizioni contenute nell'art. 3 i Comuni potranno introdurre eventualmente correzioni, modifiche e aggiunte, purchè debitamente motivate e comunque di portata limitata e non tale da stravolgere la sostanza delle definizioni contenute nell'articolo stesso".

Si reputa utile ribadire l'esigenza che, nel caso in futuro si voglia realizzare una disciplina del settore edilizio secondo regole uniformi, definito a livello regionale, tale obiettivo politico deve corrispondere ad una meditata scelta da operare con legge regionale. In tal modo viene garantito l'interesse di un coinvolgimento preventivo dei Comuni e dell'opinione pubblica, in particolare anche del Consiglio delle Autonomie locali sulla proposta formulata dalla Giunta Regionale, nonché dell'ANCI FVG e delle altre Associazioni interessate in sede di audizione presso la Commissione Consiliare competente.

Si deve pertanto escludere la possibilità di introdurre ulteriori casi di "espropriazioni" dei poteri regolamentari dei Comuni, se non con legge regionale, di disciplina dell'edilizia.

Infatti si ribadisce che tali poteri sono propri di ciascun Comune, secondo la tradizione consolidata del nostro sistema amministrativo, che ha sempre utilizzato lo strumento del Regolamento Edilizio comunale.

Si ritiene utile infine suggerire l'opportunità di inserire in un capo speciale le norme previste dagli articoli 35 e 39 per rendere esplicita la finalità della normativa in deroga quale strumento per combattere la crisi economica e congiunturale.

A giudizio della scrivente Associazione è assolutamente importante che l'insieme delle proposte ed osservazioni formulate vengano favorevolmente accolte ed approvate dal Consiglio regionale e ciò per consentire ai Comuni ed ai loro Uffici tecnici di poter operare con la necessaria consapevolezza e snellezza. ""



**IV COMMISSIONE  
AUDIZIONI SUL DISEGNO DI LEGGE N. 80  
<<CODICE REGIONALE DELL'EDILIZIA>>**

**Giovedì 17 settembre ore 14.30**

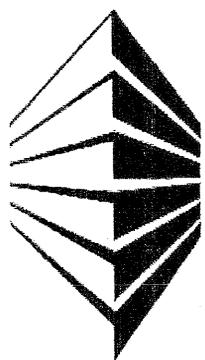
- Confartigianato
- Confederazione italiana piccola e media industria- federazione regionale
- CNA regionale
- Associazione regionale collegio costruttori edili del Friuli Venezia Giulia
- Federazione regionale del Friuli Venezia Giulia dell'Ordine professionale degli ingegneri
- Federazione regionale del Friuli Venezia Giulia dell'Ordine professionale degli architetti pianificatori, paesaggisti e conservatori
- Ordine professionale dei geologi - sezione regionale del Friuli Venezia Giulia
- Federazione regionale del Friuli Venezia Giulia dell'Ordine professionale dei dottori agronomi e forestali
- Collegi dei geometri di Trieste, Gorizia, Udine e Pordenone
- Associazione geometri della provincia di Pordenone
- Collegio professionale dei periti agrari e dei periti agrari laureati della provincia di Udine
- Collegi dei periti industriali e dei periti industriali laureati di Trieste, Gorizia, Udine e Pordenone.

**Elenco partecipanti**

**Nome, cognome e carica  
(scrivere in stampatello)**

GUARAN GIACPAOLO	Pres. Federazione Ingegneri FVG
Luca Barbiero	Collegio Geometri Udine
Silvio MARTINELLI	Coll. Geometri S. DIZI' UD
Alfido Rocca	Coll. Geom. Portofranco
SERGIO COMISA	Consiglio Periti di UDINE
GERARDO ALESSANDRO	Coll. Geom. TRIESTE
PAPA ANTONINO	Pres. Collegio Geom. TS
ALESSANDRO TURINA	Coll. Periti UD, TS
MASSIMO ROCCO	FEDERAZIONE CAPPIC-FVG
GIORGIO PENCO	" "
DONATO RICCESI	ANCE FVG
FABIO RILLEVOLI	ANCE F.V.G.
MARINA PALUSA	FEDERAZ. REG. LE INGEGNERI
FRANCO NALI	Collegio Periti Agrari UD
PITTA FERRANTE	API UD
CLAUDIO SCIACINO	API UDINE
TILATI - GRAZIANO	CONFARTICIANATO
CUGI DANIELE	"
SALVATORE CANE	" "





FEDERAZIONE DEGLI ORDINI  
DEGLI INGEGNERI DELLA REGIONE  
FRIULI VENEZIA GIULIA

## **FEDERAZIONE REGIONALE DEGLI INGEGNERI DEL FVG**

Al Presidente della Giunta Regionale  
Al Presidente del Consiglio Regionale  
Al Presidente IV Commissione Consiliare  
All'Assessore Regionale alla Pianificazione territoriale,  
Al Direttore Centrale della Pianificazione Territoriale

**OGGETTO: Osservazioni al DDLR N. 80 "Codice regionale dell'edilizia".**

### **PREMESSA GENERALE**

Nel mese di aprile di quest'anno si è proceduto a presentare un documento di osservazioni e di proposta alla versione n° 13 al "Codice dell'edilizia della Regione FVG" predisposta dagli Uffici regionali.

In questa fase con la presente si formulano invece osservazioni e proposte alla versione del "Codice" licenziata dalla Giunta regionale, ampiamente modificata ed integrata rispetto alla precedente. Il documento sintetizza quanto emerso in sede di discussione a livello di Federazione degli Ordini degli Ingegneri, aggiornando le istanze già a suo tempo presentate con quelle emerse dall'analisi dell'ultimo testo come licenziato dalla Giunta regionale.

Il Codice corrisponde ad una precisa scelta della Giunta di dividere la legislazione urbanistica rispetto a quella edilizia: la Federazione valuta positivamente tale scelta in considerazione del rapido aumento della complessità di queste materie. Tuttavia riconosce che nell'attuale

versione del DDLR n. 80 nell'articolato (riferimento agli artt. 35 e 39 soprattutto) vengono introdotte delle norme di carattere urbanistico, in recepimento di provvedimenti nazionali.

Si riportano di seguito alcune osservazioni di carattere preliminare sui temi di maggior rilevanza, provvedendo poi all'analisi specifica dell'articolato.

1. Il testo regola la materia dell'edilizia e, contemporaneamente, recepisce le misure urgenti di incentivazione stabilite dall'Accordo Stato - Regioni, il cosiddetto impropriamente "Piano casa". Richiamando quanto già espresso dalla Federazione medesima in un documento preliminare inviato di recente ai soggetti in istruzione, si osserva ed auspica che:
  - l'eccezionalità degli interventi di sostegno e rilancio dell'edilizia, trovi opportuna collocazione in un provvedimento legislativo che ne riconosca i limiti specifici di definizione ed applicazione, distinto pertanto dal Codice dell'edilizia;
  - l'introduzione di norme non temporalmente definite vengano sostituite dalla previsione di un'efficacia temporale degli interventi "straordinari" in coerenza con le motivazioni che le hanno determinate ed i principi espressi dall'Accordo Stato-Regioni – ad esempio 24 mesi, tempo sufficiente per sperimentare la sua portata, sempre prorogabile qualora se ne sia giustificato motivo -;
  - l'enunciazione proposta venga integrata con la previsione di elementi di "coerenza con i principi della legislazione urbanistica ed edilizia e della pianificazione comunale", principio esplicito dell'accordo Stato – Regioni, volti a favorire un sostenibile inserimento nel tessuto urbano di riferimento;
  - **il previsto obbligo del "rispetto delle specifiche disposizioni tipologiche – architettoniche ed del "miglioramento della qualità architettonica secondo le previsioni degli strumenti urbanistici comunali" vengano sostenuti da precisi riferimenti legislativi ovvero da espliciti adempimenti in capo alle amministrazioni comunali: la semplice enunciazione di vaghi principi non è**

**sufficiente a garantire, da un lato, la certezza della sua applicazione, dall'altro, la qualità del territorio e del suo costruito.**

2. Al fine di agevolare la lettura univoca del testo di Legge Regionale sia da parte dei professionisti e degli operatori del settore che da parte degli uffici competenti delle Amministrazioni Locali, si ribadisce nuovamente la necessità che la norma debba essere introdotta da un glossario che riporti la definizione precisa e non interpretabile di alcuni vocaboli fondamentali (ci si riferisce a titolo puramente esemplificativo a termini quali pertinenza, infisso, veranda, bussola, tettoia ecc.).
3. Un testo normativo che si vuole presentare come “Codice” deve contenere al suo interno tutti i disposti attuativi: il rinvio ad un Regolamento non ancora disponibile limita la possibilità di valutare compiutamente l’impatto della norma sull’attività edilizia.

Nel testo attuale viene introdotto un articolo specifico di definizioni di parametri edilizi ma, come si evidenzierà nell’analisi puntuale, alcune di esse non appaiono ancora sufficientemente compiute, al contrario generano forti difficoltà interpretative.

La Federazione aveva espresso, con proprio documento elaborato sulla Versione 13 del Codice, una generica adesione alla definizione univoca di parametri edilizi e criteri di misurazione valida su tutto il territorio regionale, per evidenti ragioni di semplificazione operativa. In tale espressione di adesione questa era ben cosciente dell’impatto delle nuove formulazioni rispetto agli strumenti urbanistici comunali: l’introduzione in questa versione della ritardata applicazione - sino al termine dei tre anni - consente l’adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.

Appare evidente che l’entrata in vigore delle definizioni debba essere contestuale a quella del Regolamento di attuazione: a tal fine sembra opportuno che questa materia venga inserita esclusivamente nel Regolamento, documento più tecnico per sua natura, il quale Regolamento, da approvare contestualmente al “Codice”, consentirebbe un intervento meno complesso nella probabilissima necessità di future correzioni.

Da ultimo, la Federazione esprime il proprio dubbio che la dichiarata prevalenza di detta norma su quelle contenute negli strumenti urbanistici possa confliggere con la

affermata potestà regolamentare dei Comuni, costituendo motivo di ricorsi amministrativi forieri di incertezza legislativa.

4. Risulta ampiamente auspicata dalle categorie tecniche professionali la semplificazione delle procedure.

Il testo in esame aumenta in misura consistente le attività di edilizia libera e su tale aspetto si riformula la riflessione già fatta. Potranno essere eseguiti in tale regime gli interventi su singoli enti o interi edifici che prevedano una completa redistribuzione funzionale, senza coinvolgere elementi strutturali; pure la sostituzione dei serramenti esterni in zone non soggette a vincolo ai sensi del D. Lgs 42/2004 potrà avvenire senza alcun controllo tecnico. Le fattispecie in narrativa portano a pensare che le aree dei centri storici (zone A) meritino maggior tutela del patrimonio storico, culturale e architettonico salvaguardando quindi l'interesse generale della collettività rispetto a quello privato del singolo. La previsione dell'art. 16 comma 2 dovrebbe essere regolamentata dal Codice nello stabilire i tempi ed i modi in cui le amministrazioni comunali esprimono l'eventuale tutela, preferendo che le stesse provvedano ad una espressione esplicita che scongiuri situazioni di incertezza amministrativa ed inevitabile contenzioso.

5. Altra rilevante innovazione introdotta dal "Codice" consente numerosi interventi in edilizia libera che incidono sul territorio in termini di superfici e volumi, senza peraltro un limite complessivo.

Un intervento edilizio di tipo spontaneo può inserirsi nel contesto in modo non appropriato e decoroso, laddove la Regione FVG ha storicamente ricercato la qualità del suo territorio e del suo costruito. La libertà assoluta dell'intervento, che incide su un territorio già intensamente edificato, non può prescindere dal rispetto dei limiti dimensionali e la piena legittimità impone il rispetto di norme di natura civilistica e tributaria, l'acquisizione di altri pareri e/o autorizzazioni di enti competenti.

Per queste osservazioni di dettaglio e per assicurare il pieno rispetto delle finalità del "Codice", oltre che tutelare i cittadini rispetto alla legittimità dell'attività edilizia, si ripropone che alcune tipologie di intervento consentite in edilizia libera debbano essere "asseverate" prima dell'inizio dei lavori contemplando un'azione preventiva rispetto a quella eventuale a posteriori di demolizione e ripristino (art. 51).

6. Tra le finalità del Disegno di Legge spicca la promozione della semplificazione delle procedure contestualmente ad una maggior responsabilizzazione del costruttore. Non si ritrova però, nel testo di Legge, una norma che, effettivamente, nella semplificazione (che sembra perlopiù una liberalizzazione) responsabilizzi il costruttore. Si pensi a tutta l'attività libera descritta nel punto precedente che, se da un lato lascia mano libera al cittadino, dall'altro non attribuisce alcuna responsabilità ai soggetti coinvolti negli interventi.
7. Si osserva anche per questa versione che il Disegno di Legge tocca in diversi punti (art. 1 comma 1 lettere b) e c), art. 7 comma 2 lettera d), art. 30 comma 4, art. 37) i temi della bioedilizia e del risparmio energetico. Si osserva nuovamente che andrebbe distinta in maniera netta la promozione del contenimento dei consumi energetici dal concetto di "bioedilizia", in quanto non sempre il soddisfacimento di esigenze inerenti il risparmio energetico coincide con l'applicazione dei principi della sostenibilità e dell'architettura bio-eco-compatibile. Desta comunque particolare interesse il punto in cui (art. 7 comma 2 lettera d)), il testo delega i Comuni nel prevedere, nei Regolamenti Edilizi, disposizioni in materia: appare opportuno il momento per definire finalmente un protocollo di verifica dei progetti (si ricorda che la R.A. F.V.G. è stata capofila nella predisposizione del Protocollo ITACA), in un Regolamento Edilizio standard regionale. Si affronterebbe con dati oggettivi il tema della sostenibilità di un intervento edilizio, legando il rilascio dell'atto abilitativo al raggiungimento di alcuni obiettivi minimi (si pensi, oltre che al protocollo ITACA, alla sua evoluzione nel protocollo VEA o ad altri protocolli simili come SB100 proposto dall'ANAB).
- Si apprezza il richiamo che finalmente si ha nel testo alla Legge 23/2005 che in realtà non ha mai trovato applicazione nella nostra Regione, la quale invece già conteneva indicazioni precise sulla elaborazione del Protocollo VEA di cui sopra.

## COMMENTI AGLI ARTICOLI DEL DDLR

### Art. 3

Si osserva che la forma di alcune definizioni è approssimata e non tecnicamente corretta: si confida nella revisione degli errori e delle imprecisioni (in particolare

l'altezza dell'edificio e l'altezza utile dell'unità immobiliare) confermando quanto esposto al punto 3 delle Premesse. Si caldeggia la puntuale definizione all'interno del glossario dei parametri che chiarifichino la definizione di costruzione, in relazione pure alle parti aggettanti degli edifici, fonte di annose problematiche legate alle diverse interpretazioni, anche giurisprudenziali. Ciò pure in considerazione della previsione di interventi di ampliamento in deroga alle distanze stabilite dagli strumenti urbanistici.

La misura della distanza tra pareti finestrate è previsto venga misurata in modo radiale contrariamente a numerosa giurisprudenza, già consolidata, che ne prevede la misura solo lineare.

#### Art. 4

Come già osservato per la versione n° 13 del Codice, per quanto scritto al comma 1 lettera a punto a.5) "L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, ..... installati realizzati all'esterno delle zone destinate ad attività turistica dallo strumento urbanistico comunale" ci si interroga sulla correttezza di questa discriminante. Una "nuova costruzione" è una nuova costruzione indipendentemente dalla zona urbanistica in cui viene eseguita, saranno le norme di zona a prevedere quale tipo di costruzioni sono ammesse nelle varie zone e regolarne gli insediamenti.

Per la voce a.6) si suggerisce che siano classificati "nuovi interventi" quelli da realizzare nelle zone di centro storico (zone A) e che siano poi le Amministrazioni comunali eventualmente ad avere la possibilità, motivatamente a livello di PRGC, a escludere da tale classificazione siffatti interventi pertinenziali.

Va chiarito a quale superficie (non definita) si riferisca il comma 1 lettera b.

Appare non corretto negli interventi edilizi inserire l'attività libera, confondendo un regime (l'attività libera) con una definizione d'intervento.

L'inserimento nell'attività edilizia libera del mutamento di destinazione d'uso senza esecuzione di opere (art. 16 comma 1 lettera g) desta perplessità in ragione delle sentenze che qualificano il cambiamento di destinazione d'uso come ristrutturazione edilizia.

#### Art. 6

Riguardo il comma 1 si suggerisce di indicare un limite dimensionale al previsto indice, che comunque appare decisamente eccessivo anche rispetto la versione precedente (da 0,03 mc/mq a 0,10 mc/mq). A chiarimento si riporta ancora la esemplificazione: in ipotesi di decadenza di vincolo a servizi (ad esempio verde di quartiere) in zona centrale urbana a destinazione residenziale relativamente ad un'area di mq. 5000 di superficie sarebbe possibile realizzare, a scelta, mc. 500 di residenza o mq. 500 di artigianato di servizio o commercio (visto che comunque in zona residenziale si tratta di attività sempre ammesse): la dimensione di tale ultimo intervento potrebbe raggiungere i 5.000 mc e ciò sembra eccessivo.

Riguardo il comma 2 andrebbe chiarito se la possibilità di cambiamento di destinazione d'uso limitata al 25% (andrebbe chiarito se globalmente o in più fasi) possa avvenire anche in contrasto con le previsioni dello stesso PRGC (si intende che ciò non può essere possibile!).

#### Art. 8

Al fine di agevolare e rendere trasparente il rapporto tra il privato, gli operatori di settore e l'amministrazione, si propone anche in questa fase di rendere obbligatoria e non facoltativa la costituzione, anche in forma associata, dello Sportello Unico per l'Edilizia, per tutti i Comuni con più di 15.000 abitanti. Pari osservazione viene ripetuta per lo SUAP.

La Federazione Ingegneri auspica, in particolare, che proprio in questi Comuni vengano introdotti i processi innovativi nel rapporto con le Pubbliche Amministrazioni che consentano la presentazione telematica delle istanze edilizie, vista anche la recente entrata in vigore della Posta Elettronica Certificata e le ormai molteplici esperienze di altre pubbliche Amministrazioni. Si formula pertanto l'invito all'Amministrazione Regionale di svolgere un ruolo incentivante in tale direzione, consci della notevole semplificazione che ne deriverebbe, con conseguente risparmio di costi e tempo e una certa agevolazione delle procedure d'archivio.

#### Art. 10

I commi 2, 3 e 4 distinguono tra accertamento di conformità e conformità urbanistica (la distinzione se c'è va chiarita).

Ai fini dell'accertamento di conformità le opere vengono dette conformi se sono compatibili. Conseguentemente la conformità di cui al comma 9 è anche compatibilità? Al comma 11 viene citato un "provvedimento di accertamento" che non appare disciplinato e che deve essere chiarito in rapporto all'accertamento di conformità ed alla comunicazione di conformità.

#### Art. 14

Si ribadisce che andrebbe specificato che la comprovata destinazione d'uso in atto da oltre un biennio, di cui al comma 1, non determina la legittimità della stessa.

#### Art. 15

L'argomento del mutamento delle destinazioni d'uso dovrebbe essere riesaminato in maniera più approfondita, data la sua rilevanza nella gestione urbanistica dei centri abitati in generale. In ogni caso, in assenza di specifica determinazione più estensiva o più restrittiva, è opportuno ripristinare il limite di 50 mq, contenuto nella L.R. 52/91 e nel Regolamento 17.09.07.

La modifica della destinazione d'uso, che deve essere comunicata al Comune, deve essere anche possibile in base alle norme e va previsto il procedimento amministrativo in caso di cambio di destinazione d'uso comunicato e non legittimo.

#### Art. 16

**Si ribadisce il suggerimento che nelle zone A e BO l'attività libera venga concessa solo dopo espressione esplicita, eventualmente con limiti, da parte dei singoli comuni.**

#### Art. 17

Per la lettera j) si conferma il suggerimento che venga consentita una deroga agli strumenti urbanistici per la realizzazione di parcheggi di pertinenza nei piani seminterrati purché gli stessi rimangano contenuti sotto il sedime degli edifici.

#### Art. 20

Comma 5: va precisato meglio il "prevalente interesse pubblico" al fine di limitarlo alle conclamate situazioni di calamità, emergenza e simili.

#### Art. 21

Comma 5: non si comprende la motivazione per cui non risulta contemplata la rinuncia alla DIA, con conseguente restituzione del contributo di costruzione.

#### Art. 23

Al comma 2 andrebbero specificati i criteri che determinano l'accettabilità dell'istanza di proroga (il termine motivato è fonte di molte interpretazioni, come avvenuto nel recente passato!).

#### Art. 27 e 28

Anche in relazione alla prevedibile proliferazione degli interventi eseguiti in regime di attività edilizia libera, riveste particolare importanza il certificato di agibilità. Il testo ne prevede l'obbligatorietà esclusivamente per alcune tipologie di intervento (art. 27, comma 2) nel rispetto del principio sancito dal comma 1 dello stesso articolo (quindi anche per quelle attività edilizie, ancorché libere, che influiscano sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati - art. 27, comma 1), senza però definire in modo chiaro e non interpretabile quali siano questi interventi.

Laddove si vogliano agevolare interventi edilizi di minor impatto e rilevanza, non si può comunque prescindere da un preciso controllo tecnico degli stessi, da eseguirsi anche mediante gli strumenti normativi delle autocertificazioni.

In tale ottica l'istituto del silenzio assenso previsto per il rilascio del certificato di agibilità, data l'importanza dello stesso, dovrebbe venir sostituito con l'obbligo imprescindibile in capo ai Comuni di un suo tempestivo rilascio.

Si ricorda che la sua mancanza costituisce motivo di inalienabilità del bene mentre il suo ottenimento di fatto tutela il cittadino al momento dell'ultimazione dei lavori.

#### Art. 29

Sull'argomento occorrerà tener conto di quanto disposto nella finanziaria 2008 in materia di edilizia sociale e perequazione (art. 1 commi 258 e 259).

#### Art. 32

Il titolo appare disciplinare soltanto il costo di costruzione, contrariamente all'articolato.

#### Art. 35

La riscrittura dell'articolo rispetto le versioni licenziate dagli Uffici, trova l'introduzione del comma 4 che di fatto in ogni area del territorio consente a pioggia un aumento di 200 metri cubi, senza alcun riferimento né ad un periodo transitorio (come appare invece dall'Intesa Stato- Regioni) né a criteri di deroga. Di fatto queste deroghe, seppur limitate, non appaiono considerare minimamente la natura del territorio né il peso urbanistico dell'edificato e dell'ampliamento, scaricando sulla collettività il nuovo carico insediativo.

L'introduzione nel testo del comma 4 appare del tutto estraneo al corpo edilizio che invece, prima dell'introduzione, aveva una consequenzialità normativa edilizia. Si ribadisce, come già fatto nelle premesse, che la norma risulta una deroga senza tempo ai PRGC, esautorando i Comuni dal ruolo di decisione nelle scelte urbaniste.

#### Art. 38

Si esprime serio dubbio circa la scrittura del comma 3: pare essere infatti in contrasto con la normativa nazionale.

#### Art. 39

Il comma 2 pare una norma di portata fortemente impattante sul territorio, come ogni norma che incide sugli standard prescindendo dai parametri edilizi ed urbanistici.

L'introduzione nel testo licenziata dalla giunta del comma 3 è, come già osservato all'art. 35, un corpo estraneo alla materia edilizia, togliendo al testo precedentemente esaminato, la consequenzialità normativa edilizia.

Si richiamano integralmente le osservazioni condotte in premessa.

#### Art. 41

Per quanto attiene la tolleranza, si apprezza la revisione dell'art. 41 rispetto le versioni precedenti. Rimane perplessità circa il disposto del comma 2 che soggetta al pagamento di cui all'art. 29, quasi cercando una legittimazione ed una ratifica della tolleranza, che invece deve restare tale.

#### Art. 44

La lettura del primo comma non chiarisce le varie responsabilità, soprattutto per l'istituto della D.I.A.; nel regime proposto infatti pare opportuno in base alle finalità dell'art. 1, definire la figura chiara del direttore dei lavori.

Si ricorda in proposito la Sentenza n. 28267 del 10.7.2008 in cui la Corte di Cassazione ha affermato che la responsabilità del progettista abilitato che redige la relazione allegata alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) non si limita all'asseverazione in tale documento del rispetto delle norme urbanistiche ed in materia di sicurezza, igiene e sanità, ma si estende soprattutto al controllo del rispetto di tali disposizioni nel corso dell'esecuzione dei lavori; responsabilità che non viene meno anche nel caso di rilascio della certificazione finale di conformità da parte di un altro tecnico abilitato.

Art. 57

Si richiama integralmente il punto 3 delle Osservazioni.

La Federazione nell'inoltrare queste osservazioni formula un pressante invito affinché il "Codice dell'edilizia della Regione FVG" ed i provvedimenti del cosiddetto " Piano Casa" possano trovare ruoli indipendenti in virtù della diversa connotazione prescrittiva, e della natura di strumento straordinario del secondo.

In questo quadro il Codice dell'Edilizia potrebbe trovare tempestiva applicazione e, in attuazione delle semplificazioni amministrative prospettate, porsi quale incentivo alla ripresa dell'attività edilizia.

Il Presidente

dott. ing. Gianpaolo Guaran

Il Coordinatore Commissione Territorio

dott. ing. Marina Palusa

Trieste, 15 settembre 2009

COMITATO REGIONALE  
COLLEGI DEI GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
DEL FRIULI VENEZIA GIULIA  
GORIZIA - PORDENONE - TRIESTE - UDINE



34121 TRIESTE - Via Cassa di Risparmio, 6 - tel. 040 368088  
Sede operativa 33100 Udine - via Grazzano, 5/b - tel. 0432 501503 fax 0432 504048  
Segreteria e Presidenza 33170 - Pordenone - via F.lli Bandiera n° 3 - tel. 0434 21466 fax 0434 242219

Preg.mo Assessore Federica SEGANTI  
Preg.mo C.gruppo del Pdl Consigliere  
Reg. Daniele GALASSO  
Preg.mo Presidente IV Commissione  
Permanente Consigliere Reg.  
Alessandro Collutti  
C/O REGIONE F.V.G.  
Piazza Oberdan N.6  
**TRieste**

Oggetto : PROPOSTE / OSSERVAZIONI AL TESTO FINALE DEL DISEGNO DI LEGGE  
**n.80 CODICE REGIONALE DELL'EDILIZIA**

Dopo il percorso istituzionale, di ascolto e partecipazione, il codice regionale dell'edilizia è giunto al traguardo finale per la sua approvazione.

Il testo unico, come enunciato dall'assessore e dai suoi collaboratori, raccoglie e ordina buona parte delle ultime disposizioni in materia dalla L.R. 05/2007 al regolamento di attuazione della parte edilizia DPGR 17/09/2007 N. 0296, alla recente L.R.12/2008 ed alla L.R. 2/2009 raccordando le stesse con le disposizioni nazionali e con le volontà del legislatore . Con soddisfazione rileviamo che buona parte delle proposte formulate dalla nostra categoria professionale in occasione dell'audizione della prima bozza del disegno di legge il 6 aprile scorso sono state recepite nel documento finale del codice dell'edilizia e questo dato francamente conferma la validità del nostro impegno nella collaborazione con la Regione in atto già da alcuni anni .

Con questo spirito siamo a complimentarci con l'assessore competente, la giunta regionale ed i suoi funzionari per il lavoro svolto . Cesellature , raccordi , miglioramenti ed adattamenti normativi alla specificità del nostro territorio e del nostro particolare tessuto socio-economico in un labirinto legislativo complesso e non di facile definizione, sono stati concretizzati per creare un documento legislativo "completo" . Potremmo evidenziare alcune dimenticanze o imprecisioni contenute nell'art.3 ( definizione dei parametri edilizi ) " oppure l'aver dimenticato di inserire alcune vecchie conquiste ad esempio all'art.40 - variazioni essenziali - " variazioni altimetriche della localizzazione " sono stralciate dalle variazioni non essenziali, ma questo , esposto di seguito, non va a incidere sulla struttura della legge .

Il testo di legge però, contrariamente da quanto appreso dagli organi di stampa , non cita alcun riferimento di validità temporale in merito ai bonus edificatori ( mc.200 in



34121 TRIESTE – Via Cassa di Risparmio, 6 - tel. 040 368088  
Sede operativa 33100 Udine – via Grazzano, 5/b - tel. 0432 501503 fax 0432 504048  
Segreteria e Presidenza 33170 - Pordenone – via F.lli Bandiera n° 3 – tel. 0434 21466 fax 0434 242219

Zone A e BO e 35% altre zone ) , così come non prevede bonus particolari per tutte le fattispecie produttive .

Sostanzialmente l'impianto legislativo è buono, esprime innovazione legislativa , attiva metodi applicativi semplici , contiene definizioni univoche, mantiene ed in alcuni casi esercita gli adattamenti delle specificità territoriali previsti dal DPR 380/2001 . Il testo di legge è scorrevole di facile lettura ed assunzione delle definizioni e determinazioni legislative impartite . Potrà contribuire a dissolvere e conseguentemente a fare chiarezza su alcuni dubbi interpretativi che recentemente si sono creati a seguito della proliferazione legislativa in materia .

L'auspicio nostro comunque è quello che il legislatore licenzi nel più breve tempo possibile il regolamento di attuazione previsto dall'art.2 al fine di dare completezza alle nuove disposizioni e che nello stesso tempo vi sia una rinnovata volontà politica che porti a rivedere l'art.63 relativamente ai tempi di entrata in vigore del codice regionale dell'edilizia ( a nostro parere l'arco temporale ora definito in 180 giorni è eccessivo ) .

Al fine di dare il più completo apporto di collaborazione alla Regione, di seguito si espongono alcune proposte e osservazioni sulla versione finale del disegno di legge N.80, che in sequenza numerica di articoli espressi così si esplicita :

### Art.3 ( Definizione dei parametri edilizi )

- **comma 1 lettera b** ; si propone di sostituire la definizione “ censito nei registri immobiliari o nel libro fondiario “ con la definizione “ censito all’Agenzia del Territorio “
- **comma 1 lettera g** ; chiarire cosa s’intende per strutture perimetrali .
- **comma 1 lettera l** ; ritenendo che la forma più corretta per definire l’ Altezza Utile sia semplicemente come <<Altezza Libera>>, si propone di sostituire la definizione <<l’estradosso del soffitto>> con <<l’intradosso del soffitto>>.
- **comma 1 lettera J** ; si deve considerare Vano Tecnico la centrale termica staccata da edificio principale ?
- **comma 1 lettera K** ; si rileva nell’articolato una definizione non coerente con la comune accezione di “ altezza di un edificio “ . La definizione dovrebbe riferirsi all’intersezione della copertura con la facciata esterna perimetrale e non interna del muro perimetrale .



- **comma 1 lettera L** ; si rileva una inversione delle definizioni : alla prima riga deve intendersi “ estradosso “ e non l'intradosso , mentre nella seconda riga deve intendersi “ intradosso “ e non l'estradosso .
- **comma 1 lettera O** ; la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovrebbe essere misurata sulla proiezione orizzontale ed ortogonale senza fare riferimento alla distanza radiale .
- **comma 1 lettera P** ; si chiede una definizione del concetto di “edificio antistante” ed il suo metodo di definizione geometrica ( edificio antistante definito dalle proiezioni delle facciate perpendicolarmente al perimetro ... ) .

#### **Art.5 ( Definizione della destinazione d'uso degli immobili )**

- **comma 1 lettera h**; si propone di aggiungere dopo le parole < mezzi di trasporto > le parole “ gli uffici e le officine connesse all'attività “ sembra implicito ma è meglio precisare .
- **comma 1 lettera m** ; si propone di aggiungere dopo la parola < immobiliare > le parole “ ubicata in zona agricola “ nonché dopo < abitazione > la parola “ site “

#### **Art.7 ( Regolamento edilizio comunale e strumenti urbanistici )**

- **comma 2 lettera b** ; I - requisiti tecnico-architettonici – delle opere edilizie , sono uno dei contenuti sostanziali delle norme di zona e quindi, se nello strumento di attuazione del piano non vi fossero contenute, non compete certo al Regolamento Edilizio , in quanto strumento regolamentare attuativo delle stesse, prevederle e/o imporle . Al comma 3 poi dello stesso articolo pare in contrasto e quindi vieta la fattispecie ora illustrata .

#### **Art.8 ( Sportello unico per l'edilizia )**

- **comma 4** ; si ritiene opportuno citare in base a quale legge regionale o statale si istituisce la “ conferenza dei servizi “ in quanto nel successivo art.24 comma 6 si fa riferimento alla L.R.7/2000 .
- **comma 5** ; si chiede di fare chiarezza ovvero di verificare se potrebbero sorgere contrasti o lasciare a libere interpretazioni l'attuazione del comma 5 in merito all'istituzione del SUE ( Sportello Unico Edilizia ) con lo Sportello Unico per le attività



produttive e attività di servizi ( SUAP ) disciplinato dalla L.R.3 del 12/02/2001 e suoi aggiornamenti .

#### **Art.16 ( Attività edilizia libera )**

- **comma 1 lettera f** ; si evidenzia che per probabile disattenzione è stato eliminato dall'elenco delle opere ricadenti in attività edilizia libera l'installazione di climatizzatori. Si chiede di reinserire tale attività .

#### **Art.21 ( Norme comuni al Permesso di Costruire e alla Denuncia di Inizio Attività )**

- **comma 6** ; si chiede di riformulare l'articolato in quanto lo stesso fa intendere che sia necessario comunicare l'effettivo inizio dei lavori in regime di Denuncia di Inizio Attività. Si ritiene invece che lo stesso faccia riferimento alla comunicazione al Comune della ditta che inizia una determinata lavorazione edile ( impianti, lattonerie, etc.. ) e che il proprietario è tenuto a trasmettere la documentazione prevista dal D.Lgs.81/2008 .

#### **Art.22 ( Presupposti per il rilascio del permesso di Costruire )**

- **comma 2** ; si ritiene incompleta la definizione del comma 2 relativamente " all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione richieste dal Comune contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso " . Si propone di specificare che qualora in ambito di lottizzazione si proceda per stralci funzionali anche le opere di urbanizzazione seguano tale criterio .

#### **Art.26 ( Disciplina della denuncia di Inizio attività )**

- **comma 1 lettera c** ; si chiede di aggiungere dopo " l'indicazione dell'Impresa cui si intende affidare i lavori " la dicitura con allegata la documentazione prevista dal D.Lgs.81/2008 .

- **comma 3** ; la proposta è quella di snellire i procedimenti amministrativi nei casi in cui ci siano da acquisire pareri su beni vincolati . Considerato che in alcuni Uffici Comunali è prassi quella di impedire la presentazione di tutta la documentazione oltre che per la DIA anche per l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica (o di altri vincoli) procrastinando inderogabilmente il termine di effettivo inizio delle esecuzioni a oltre 60 - 90 giorni, si propone di modificare il comma 3 dell'Art. 26 precisando che nel caso in cui vi sia un intervento soggetto a titolo abilitativo che necessiti di ottenere il rilascio della Autorizzazione Paesaggistica e il soggetto dichiarante o richiedente provveda alla



34121 TRIESTE - Via Cassa di Risparmio, 6 - tel. 040 368088  
Sede operativa 33100 Udine - via Grazzano, 5/b - tel. 0432 501503 fax 0432 504048  
Segreteria e Presidenza 33170 - Pordenone - via F.lli Bandiera n° 3 - tel. 0434 21466 fax 0434 242219

contestuale presentazione di tutte le documentazioni atte ad ottenere sia l'Autorizzazione Paesaggistica che il titolo abilitativo, i termini di cui al comma 1 dell'art. 26 del DDL n. 80/09 del 06/08/2009 rimangano inalterati e non implementati di ulteriori 30 giorni come previsto dal comma 3 dell'Art. 26.

Considerato che è ormai prassi consolidata che in diversi comuni si adottino propri modelli e/o stampati D.I.A. in essi contenenti le più svariate dichiarazioni ( in talune occasioni non proprio conformi alle leggi ), si propone alla Regione di inserire nel regolamento di attuazione della legge i formulari tipo delle domande ed allegati per il rilascio del Permesso di Costruire e della presentazione della Denuncia di Inizio Attività . In alternativa si propone di riportare nel testo di legge l'obbligatorietà dei Comuni ad adottare con propria deliberazione gli stampati/modelli per la richiesta dei titoli abilitativi e pratiche annesse ( parte integrante del regolamento edilizio ) .

Nell'istituto della Denuncia di Inizio Attività nei casi dove si debba presentare una nuova denuncia per le lavorazioni non ancora eseguite e le stesse lavorazioni ancora da eseguire per completare l'opera sono comprese tra quelle in attività edilizia libera quando si comunica al Comune la fine dei lavori con il relativo collaudo di conformità delle opere ? . alla scadenza della D.I.A. principale o al termine delle lavorazioni comprese in attività edilizia libera ?

### **Art.29 ( Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire )**

- **comma 2** ; L'articolato prevede che nel caso di attuazione di PAC o PRPC di iniziativa privata ove vi siano da realizzare opere di urbanizzazione su aree che in seguito devono venire cedute al demanio pubblico ( strade, marciapiedi, parcheggi , aree verdi, piste ciclabili etc.. ) le stesse devono essere subordinate al rispetto della legge in materia di contratti pubblici , dunque con procedimenti di attuazione pubblica e gestiti dall'ente pubblico . Considerato che sia il DPR 380/2001 sia le ultime posizioni della giurisprudenza richiedono il ricorso alle procedure di lavori pubblici comprese le opere di urbanizzazione dei pac e/o prpc , si chiede di valutare l'introduzione di **norme regionali speciali** che permettano l'esecuzione diretta da parte dell'interveniente per lavori di importi sotto soglia comunitaria .

### **Art.33 ( Area di pertinenza urbanistica )**

- **comma 2** ; cosa s'intende per " un'area adiacente " ? contermine ? lato in comune ? . Si evidenzia che al comma 4 viene espresso : " può essere vincolata un'area non adiacente all'area di insidenza " Si chiede un dettaglio .



### Art.40 ( Variazioni essenziali )

- **Comma 2** ; si chiede di aggiungere tra le variazioni essenziali del comma 2 dopo “ delle singole unità abitative “ , la seguente definizione : “ o sulle variazioni altimetriche della localizzazione “ . Tale definizione era già presente nel disposto legislativo del regolamento di attuazione parte edilizia del Decreto del Presidente della Regione n.296 del 17/09/07 L.R.05/2007 .

### Art.41 ( Misure di Tolleranza )

- **comma 2** ; si chiede di eliminare la previsione nel caso di variazioni in incremento eseguite all'interno della misura di tolleranza il pagamento del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art.29 del disegno di legge . Si osserva che tale definizione va in netto contrasto con il concetto di TOLLERANZA . Si evidenzia che le misure in più o in meno di quanto assentito nel titolo abilitativo edilizio non rilevano in ambito della tolleranza e pertanto non sono riconducibili alla redazione di una variante al progetto assentito . Tuttavia possiamo capire l'intendimento del legislatore che, per scongiurare speculazioni edilizie in ambito di interventi di rilevanti dimensioni preveda tale norma . Si chiede di prevedere un'apposito disposto per tali interventi .

Certi della vostra presa in considerazione delle presenti proposte , distintamente salutiamo . -

Udine , 17 settembre 2009

Il Presidente del Comitato Regionale  
geom.Tiziano FIOR

Il Coordinatore Regionale edilizia/urbanistica  
geom.Lucio BARBIERO

Coordinatori Provinciali Edilizia/urbanistica :

Gorizia : geom.Silvio MARTINELLI  
Pordenone : geom.Atilio ROCCA  
Trieste : geom.Alessandro GERDINA  
Udine : geom.Lucio BARBIERO

LB/proposte/disegno/leggeN.80/17/09/



COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI  
E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI  
DELLA PROVINCIA DI UDINE

Udine, 14-09-2009

Riferimento a nota n° 0006294/P del 08-09-2009

Alla **Regione Friuli Venezia Giulia**  
**Direzione Centrale Pianificazione**  
**Territoriale**  
**Autonomie Locali e Sicurezza**  
Via Giulia, 75/1  
34133 **TRIESTE**

e. mail: [pianificazione@regione.fvg.it](mailto:pianificazione@regione.fvg.it)

**OGGETTO:** disegno di legge 80 "Codice regionale dell'edilizia"  
*osservazioni sulla bozza sottoposta all'esame delle categorie professionali.*

In relazione all'oggetto, la Categoria ritiene di poter esprimere le seguenti valutazioni:

- all'art. 3, 1° comma, lett. g) bisognerebbe chiarire fino a quale misura le strutture aggettanti non concorrono alla formazione della superficie coperta;
- all'art. 3, comma. 1, lett. k) la definizione di altezza dovrebbe fare riferimento all'intersezione della copertura con la facciata esterna e non interna della muratura perimetrale. Bisognerebbe inoltre tenere conto che laddove ci sia un solaio di soffittatura, un fabbricato con la copertura a due falde sarebbe penalizzato rispetto ad un fabbricato con il tetto a padiglione, risultando l'altezza del primo superiore al secondo anche se, di fatto, la differenza tra i due attiene unicamente ad una diversa tipologia della copertura;
- all'art. 3, comma 1, lett. o) la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, dovrebbe venire misurata sulla proiezione orizzontale ed **ortogonale**, togliendo il riferimento alla distanza radiale radiale;
- all'art. 16, 1° comma, lett. i), oltre a ribadire le perplessità della categoria sulla possibilità di realizzare in regime di edilizia libera, tettoie fino a mq. 20,00, si osserva come il disposto non faccia riferimento alla superficie coperta ma all'occupazione complessiva dell'area di sedime fino ad un massimo mq. 20,00 per ciascuna unità immobiliare. Bisognerebbe chiarire se la superficie è quella corrispondente al perimetro delle colonne o quella occupata dalla pavimentazione. Bisognerebbe inoltre chiarire se, nel caso di un condominio, sia possibile realizzare tettoie fino a mq. 20,00 di superficie per ognuna delle unità immobiliari presenti arrivando a coprire, nel caso di una palazzina di 10 unità, una superficie di mq. 200,00. Quest'ultima ipotesi, a parere della categoria, è del tutto inaccettabile;
- all'art. 16, 1° comma lett. j), la possibilità di realizzare liberamente pertinenze di edifici fino al 10% del volume utile esistente, se destinato a residenza, e fino al 5% della superficie utile, se destinato ad attività produttive, è assolutamente inaccettabile in quanto, facendo un esempio pratico, sarebbe possibile costruire senza alcun controllo, per un'abitazione di mc. 1.000,00 una



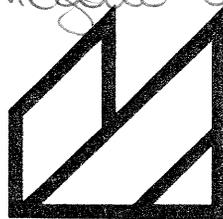
pertinenza di mc. 100,00 e per un capannone di mq. 2.000,00 una pertinenza di mq. 100,00. *Scusate, ma se così fosse, si potrebbe dire che non c'è più religione. E' paradossale che fino a poco tempo fa serviva la DIA per allacciarsi alla fognatura o per installare una targa ed ora si propone di realizzare liberamente fabbricati che possono arrivare ad avere una consistenza pari od addirittura superiore a quella portata ad esempio;*

- si valuterebbe invece positivamente l'integrazione dell'art. 16 per includere negli interventi eseguibili in regime di edilizia libera, fatti salvi gli obblighi derivanti dall'applicazione dei disposti di cui alla L.R. 03-07-2002, n° 16, la possibilità di terebrare pozzi artesiani ad uso domestico ivi compreso l'utilizzo degli stessi per usi geotermici;
- all'art. 23, 1° comma, la previsione che il termine di ultimazione dei lavori debba decorrere dalla data del ritiro del titolo, deve essere modificata ripristinando il riferimento alla data d'inizio dei lavori. Normalmente infatti, la data del ritiro è sempre antecedente alla data d'inizio dei lavori;
- analogamente a quanto osservato al precedente punto dev'essere modificata la previsione del 2° comma dell'art. 23, facendo riferimento alla data d'inizio dei lavori in luogo della data di ritiro del titolo;
- all'art. 29, 2° comma, si ritiene che la possibilità di scomputo totale o parziale del contributo di costruzione, obbligandosi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione richieste dal Comune, non debba essere subordinata al rispetto della legge in materia di contratti pubblici, in quanto questo comporterebbe procedure di gara che escluderebbero la possibilità di realizzare direttamente le opere, vanificando quella che potrebbe essere una reciproca convenienza nell'esecuzione diretta delle stesse, nel rispetto delle condizioni e prescrizioni impartite dal Comune;
- all'art. 39, 4° comma, si ritiene che le possibilità introdotte non debbano essere subordinate unicamente alla contestuale installazione di pannelli solari e fotovoltaici integrati, bensì debbano venire estese a qualsiasi altra forma di contenimento del fabbisogno energetico, comprendendo ad esempio impianti geotermici, la pompa di calore, l'eolico o semplicemente il miglioramento degli isolamenti dell'involucro.

Al di là dei contenuti del codice in esame, la categoria ritiene che sarebbe necessario fare una riflessione più ampia su tutte le nuove disposizioni che recentemente hanno interessato il settore, comportando un aumento dei costi d'intervento non sempre giustificati da una migliore qualità delle opere, bensì da aspetti formali e burocratici che in talune circostanze diventano difficili da capire per gli addetti ai lavori, risultando del tutto incomprensibili per un qualsiasi cittadino che intenda attivarsi per realizzare un intervento, rischiando di scoraggiarsi ancora prima d'iniziare.

Nel ringraziare nuovamente per l'attenzione riposta, è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

PER IL COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI  
E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI  
DELLA PROVINCIA DI UDINE  
il coordinatore della Commissione Edilizia  
per.ind Sergio Comisso



**ANCE**  
**Friuli**  
**Venezia**  
**Giulia**

34134 TRIESTE - PIAZZA A. e K. CASALI, 1  
TEL. 040 364020  
TELEFAX 040 365560  
E-MAIL: ancefvg@tin.it  
C.F. 80018170326

TRIESTE

PROT. N.

**OSSERVAZIONI**  
**AL DISEGNO DI LEGGE REGIONALE**  
**"CODICE DELL'EDILIZIA"**

Nel ribadire il nostro sostanziale giudizio positivo in merito al Disegno di Legge Regionale n.80, desideriamo formulare qui di seguito alcune ulteriori considerazioni.

**ART. 1, COMMA 1, LETT. B):**

Considerato che la "tutela" del patrimonio culturale è materia riservata allo Stato, forse sarebbe opportuno (al fine di evitare eventuali censure) modificare la terminologia contenuta all'art. 1, comma 1, lettera b) evitando di citare il termine "tutela".

**ART. 1, COMMA 1, LETT. E):**

Si suggerisce di citare espressamente fra le finalità del provvedimento in esame il principio di sussidiarietà in questa materia.

Tale indicazione potrebbe essere introdotta nella lettera e).

**ART. 3, COMMA 1, PARAMETRI EDILIZI:**

- ⇒ alla lettera f) chiediamo di specificare che nel calcolo della **superficie accessoria non si considerano le superfici delle cantine e soffitte.**
- ⇒ alla lettera h) la dizione "*autonomamente*" desta qualche perplessità in ordine alla precisa interpretazione del suo significato e quindi suggeriamo di cassarlo.
- ⇒ lettera k): proponiamo di modificare la definizione come segue: ***altezza dell'edificio (H): la differenza, fra la quota media del terreno del lotto di pertinenza, o del piano di campagna sistemato, e la linea di gronda.***
- ⇒ lettera o) per quanto riguarda la distanza tra le pareti finestrate il richiamo alla **proiezione radiale** contrasta con il più recente orientamento giurisprudenziale e andrebbe pertanto cassato.

- ⇒ sarebbe inoltre opportuno specificare che le terrazze non fanno parte della sagoma e quindi non fanno distanza. Sugeriamo pertanto di specificare che **l'oggetto delle terrazze non concorre a determinare distanza fra pareti vetrate e non.**
- ⇒ sugeriamo inoltre di prevedere anche la definizione di **Volume Urbanistico inteso come il Volume Utile detratti i volumi dei sottotetti aventi un'altezza media pari a 2.20.**

#### ART. 5:

Per motivi di semplicità e razionalità in materia urbanistica ed edilizia, sarebbe opportuno riprendere le definizioni e la declaratoria contenute nell'art. 75 della L.R. 52/91, senza ulteriori specificazioni.

#### ART. 6:

Come già previsto dalla normativa in materia urbanistica/edilizia nella Regione Veneto, sarebbe opportuno inserire, nell'ambito dell'attività edilizia in decadenza dei vincoli o in assenza di pianificazione attuativa, anche l'ipotesi di nuova edificazione da attuare in comparti unitari, assoggettati a Piano Attuativo, anche in carenza dello stesso, a condizione che il comparto sia già dotato delle infrastrutture essenziali (urbanizzazione primaria).

La sussistenza di tali presupposti, pertanto, dovrebbe permettere l'edificazione (edificazione diretta) anche in carenza del relativo Piano Attuativo.

#### ART. 12, COMMA 2:

E' opportuno inserire tra le ipotesi di esenzione dal pagamento del contributo costo di costruzione, oltre alle opere pubbliche, anche quelli di interesse pubblico.

Si suggerisce, pertanto, di modificare il comma 2 come segue:

*Salvo le opere pubbliche, o di interesse pubblico, di cui agli articoli 10 e 11, e le altre opere pubbliche, o di interesse pubblico, realizzate anche senza oneri finanziari per la pubblica amministrazione, gli interventi edilizi realizzati da privati su aree demaniali destinati ad ospitare attività economiche sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione secondo quanto previsto dal Capo IV della presente legge.*

#### ART. 16, COMMA 4:

Qualche perplessità suscita l'espressa indicazione contenuta nella norma circa l'inesistenza di qualsiasi attività di riscontro o certificativa da attuarsi da parte del Comune in materia di edilizia libera.

#### ART. 17, COMMA 1, LETT. J):

L'obbligo del vincolo di pertinenzialità relativa ai parcheggi è stato soppresso ai sensi dell'art. 12, comma 9, della legge n. 246/2005 (c.d. Legge di semplificazione 2005).

Si suggerisce, pertanto, di sopprimere tale previsione contenuta nella citata lett. j).

#### ART. 21, COMMA 1:

La locuzione "... è loro riconosciuto il diritto di eseguire le opere presentate." dovrebbe essere modificata come segue:

*"... è loro riconosciuto il diritto di eseguire le relative opere progettate."*

**ART. 21, COMMA 2:**

Sarebbe opportuno sopprimere la declaratoria contenuta nel comma 2, soprattutto nella considerazione che la stessa potrebbe non essere esaustiva.

**ART. 21, COMMA 3:**

In caso di soppressione del comma 2, sarà necessario modificare il comma 3, sopprimendo la citazione del 2^ comma.

**ART. 22:**

Nel caso di accoglimento dell'osservazione attinente all'articolo 6, sarebbe opportuno coordinare il contenuto dell'articolo 22 con quanto disposto all'articolo 6.

Si propone, pertanto, di modificare il secondo comma come segue:

*2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero, in carenza di piano attuativo, alle ipotesi di cui all'articolo 6, o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel periodo di validità del permesso medesimo, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione richieste dal Comune contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.*

**ART. 23, COMMA 3:**

Si ritiene opportuno prevedere espressamente la possibilità di proroga anche nelle ipotesi previste dal comma 3.

Si suggerisce, pertanto, di aggiungervi un ultimo periodo così formulato: "*Tale termine può essere prorogato alle medesime condizioni di cui al precedente comma.*"

**ART. 23, COMMA 4:**

Suscita perplessità la previsione espressa di decadenza del provvedimento concessorio a seguito del mancato rispetto dei termini di ultimazione.

**ART. 23, COMMA 5:**

Il primo periodo del comma 5 contiene un riferimento (comma 3) errato: il riferimento corretto è "*comma 4*".

Alla lettera a) va aggiunta l'ulteriore ipotesi di decadenza a seguito del mancato inizio dei lavori entro un anno in caso di acquisizione del provvedimento concessorio a seguito di silenzio assenso. Pertanto, dovrebbe aggiungersi un ulteriore periodo così formulato: "*o mancato inizio dei lavori entro un anno a seguito dell'acquisizione del provvedimento concessorio in caso di silenzio assenso*".

Alla lettera b) si dovrebbe prevedere espressamente la possibilità di proroga del termine di ultimazione a fronte di istanza congruamente motivata, sempre nel presupposto che i lavori siano già iniziati.

#### ART. 24, COMMA 2:

Sarebbe opportuno prevedere la possibilità di **più ampie deroghe** circa il rispetto dell'ordine cronologico nell'esame delle domande concessorie.

Si suggerisce, pertanto, di modificare l'ultimo periodo come segue: *"L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione, salvo motivate deroghe".*

#### ART. 25, COMMA 1:

Per quanto concerne l'istituto del silenzio assenso, sarebbe opportuno inserire nelle previsioni del comma 1 anche l'ipotesi prevista all'articolo 6, relativa ad interventi di nuova edificazione da attuare nell'ambito di comparti unitari assoggettati a Piano Attuativo, qualora gli stessi siano già dotati delle infrastrutture essenziali (urbanizzazione primaria), realizzabili in regime di edificazione diretta, anche in carenza del relativo Piano Attuativo.

#### ART. 25, COMMA 5:

Sarebbe opportuno modificare il comma 5 inserendo un termine per l'emissione del provvedimento di rigetto (da parte del Comune) a seguito del mancato riscontro (da parte del richiedente il permesso di costruire) all'eventuale supplemento istruttorio disposto dal Comune, ovvero in caso di contrasto con la disciplina urbanistica vigente o adottata.

Si suggerisce, pertanto, di modificare il comma 5 come segue: *"Decorso il termine assegnato ai sensi del comma 4, senza che gli interessati abbiano presentato la documentazione integrativa avente i contenuti richiesti dal Comune, ovvero il progetto non risulti assensibile in quanto in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati e con il regolamento edilizio, il Comune emette formale provvedimento di rigetto da emanarsi entro il termine di 30 giorni, decorso il quale il provvedimento si intende definitivamente formato. In tali casi non trova applicazione la comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza prevista dall'articolo 10 bis della legge 241/1990, e successive modificazioni."*

#### ART. 26, COMMA 1, LETTERA C:

Al fine di armonizzare la disciplina in esame con le disposizioni di cui all'articolo 90, comma 9, lettera c), del decreto legislativo 9/04/2008, n. 81 - Testo Unico sulla Sicurezza nei luoghi di lavoro - (in particolare sotto il profilo della efficacia del titolo abilitativo), si suggerisce di integrare la disposizione come segue:

*c) l'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori, **corredata del relativo Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC)**, del direttore dei lavori, salvo i casi di esecuzione diretta a cura del denunciante ai sensi del comma 10.*

#### ART. 26, COMMA 2; COMMA 3; COMMA 4:

Al fine di rendere certi i termini relativi alla DIA previsti dall'art. 26, si suggeriscono le seguenti modifiche:

- Comma 2: *La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni a decorrere dalla data di **scadenza del termine di cui al comma 6.***
- Comma 3: *Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, **il relativo assenso è emesso entro trenta giorni dalla scadenza dei termini di cui al comma 6.** Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.*
- Comma 4: *Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ... Il competente ufficio comunale può convocare una conferenza di servizi, **da tenersi entro trenta giorni dalla scadenza dei termini di cui al comma 6, ai sensi della legge regionale 7/2000 e successive modifiche, ..., in caso contrario si procede ai***

sensi del comma 7. In caso di esito non favorevole della conferenza di servizi, la denuncia è priva di effetti.

#### ART. 26, COMMA 9:

Si suggerisce di semplificare il comma 9 come segue:

- Comma 9: *Ultimato l'intervento, ..... Contestualmente presenta una ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale se necessaria.*

#### ART. 27, COMMA 4:

Si suggerisce di semplificare il comma 4 come segue:

- Comma 4: *Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità ....., se necessaria.*

#### ART. 29:

Si propone di modificare la **rubrica** dell'articolo 29 come segue:

- *(Contributo per il rilascio del permesso di costruire di costruzione)*

#### ART. 29, COMMA 2:

Al fine di un'applicazione più agevole della normativa in materia di esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo, si propone di modificare il comma 2 come segue:

- Comma 2: *A scomputo totale o parziale del contributo di costruzione, ....., nel rispetto della legge normativa in materia di contratti pubblici, o costituire .....*

#### ART. 29, COMMA 6

Considerato il recepimento nella bozza del DDLR in esame del carattere di unitarietà, sia normativo sia funzionale, dell'obbligazione relativa alla corresponsione del contributo per l'urbanizzazione dell'area e del costo di costruzione, **si propone la soppressione del comma 6** considerata l'evoluzione della disciplina e della giurisprudenza verificatasi in questa materia a seguito dell'introduzione dell'articolo 16 del DPR 380 del 2001.

#### ART. 30, COMMA 4:

La riduzione ivi prevista appare puramente simbolica e poco significativa. Si propone, pertanto, di prevedere una congrua percentuale di riduzione del contributo nelle ipotesi di realizzazione di interventi di edilizia sostenibile e risparmio energetico.

#### ART. 32, COMMA 3:

Si propone la soppressione del comma 3 in quanto non appare coordinato con le disposizioni contenute nell'articolo 15, commi 3 e 4.

## ART. 33, COMMA 2:

Si propone di modificare il comma 2 come segue:

Comma 2: **Salvo diverse previsioni dello strumento urbanistico comunale, al fine di cui al comma 1 può essere vincolata un'area, anche non adiacente all'area interessata dalla costruzione, avente la medesima classificazione quale zona omogenea o comunque urbanisticamente compatibile e localizzata all'interno del territorio del medesimo comune" e, anche in proprietà di soggetto diverso dal proprietario dell'area interessata dalla costruzione.....**

*previste dal codice civile, a condizione che siano finalizzati al miglioramento della qualità architettonica secondo le previsioni degli strumenti urbanistici comunali, oppure al miglioramento della qualità energetica ed igienico-funzionale secondo le leggi di settore.*

## ART. 35, COMMA 4:

Riteniamo innanzitutto che la possibilità di ampliamento nel limite massimo complessivo di 200 mc. prevista per gli edifici destinati a residenza dovrebbe essere consentita anche per gli edifici **con destinazione diversa da quella residenziale come ad esempio industriale, direzionale, artigianale, turistica, commerciale.**

Inoltre **alla riga 7**, dopo le parole *distanze minime previste dal codice civile* suggeriamo di togliere il testo e sostituirlo con:

a condizione che siano, **cumulativamente o singolarmente**, finalizzati:

- a) al miglioramento della qualità architettonica o
- b) al miglioramento della qualità energetica e/o igienico-funzionale secondo le leggi di settore

**Sempre all'art. 35 dopo il 6° comma** proponiamo di aggiungere i seguenti commi:

7. negli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa comunale, gli alloggi destinati a edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata o convenzionata in locazione o vendita) concorrono nella misura del 50% alla determinazione del numero di posti auto da destinare a parcheggi pubblici di relazione;
8. la previsione di cui al paragrafo precedente si applica anche ai piani particolareggiati in vigore, subordinatamente alla predisposizione ed approvazione di specifica variante.

Lo scopo è quello di non continuare inutilmente a realizzare opere pubbliche (parcheggi di relazione) sovra dimensionati e che poi restano vuoti. Inoltre ha lo scopo di incentivare la realizzazione di alloggi da destinare ad edilizia residenziale pubblica, e ciò in armonia alle recentissime norme emanate a livello centrale.

## ART. 39:

Si ritiene necessario esplicitare in termini chiari ed inequivocabili le caratteristiche ed i presupposti per l'individuazione e l'identificazione delle zone omogenee A e B0 o zone, sottozone o singoli edifici ad esse equiparate.

## ART. 39, COMMA 3:

**Si propone alla riga 7 dopo** le parole *distanze minime previste dal codice civile* di modificare il testo come segue:

- a condizione che siano, **cumulativamente o singolarmente**, finalizzati al miglioramento della qualità architettonica **oppure** al miglioramento della qualità energetica e/o **igienico-funzionale** secondo le leggi di settore

Anche in tale ipotesi riteniamo che gli interventi di ristrutturazione possano riguardare edifici o unità immobiliari anche con destinazione diversa da quella residenziale.

Inoltre, sempre all'art. 39, 4 comma, riga 1: togliere la parola "*devono*" e sostituirla con **possono anche**

**ART. 42, COMMA 5:**

Desta perplessità la previsione contenuta nell'ultimo periodo del comma 5 dove si parla di *sequestro amministrativo del cantiere*.

**ART. 63 Entrata in vigore**

Auspichiamo, infine, che la **previsione di entrata in vigore**, di cui all'art. 63, e cioè il 180° giorno successivo alla pubblicazione sul BUR, sia sostituita con la normale vacatio legis di 15 giorni almeno per quanto concerne gli articoli 35 e 39 coerentemente con gli obiettivi di risparmio di tempo che il provvedimento nel suo complesso persegue e nel rispetto della necessità di rendere operative le norme in parola con l'urgenza che la grave situazione economica impone.

Trieste, 17 settembre 2009