

Osservazioni geom. Daniele Iselle – Comune di Verona

In particolare mi lascia perplesso la concentrazione dell'attenzione sugli iter che nella esperienza di questi ultimi 15 anni ha dimostrato un sostanziale insuccesso, in quanto non è ipotizzabile una semplificazione dei procedimenti senza una semplificazione del quadro legislativo di riferimento.

Sostengo da anni che se un esperto in materia urbanistico-edilizia esamina una pratica, una ragione di illegittimità la trova sempre perché il quadro legislativo è così articolato e complesso che l'interazione tra procedure amministrative, piani urbanistici e procedure e legislazione civilistica, sono così numerose ed interdipendenti che è pressoché impossibile uscire indenni.

Anche aver trasformato i liberi professionisti in esercenti funzioni di pubblica utilità non ha aiutato molto, perché sono i professionisti stessi che in moltissimi casi non se la sentono di autocertificare in una situazione e in un quadro legislativo così articolato e complesso.

A mio modesto avviso però ci sono alcuni provvedimenti che potrebbero portare un significativo cambiamento in senso positivo a costo sostanzialmente invariato.

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

In alternativa si potrebbe valutare, per agevolare il rilascio di fideiussioni da parte di banche ed assicurazioni, come succede per i prestiti di anticipazione sulla liquidità, l'estensione della garanzia dello stato sulle le fideiussioni senza particolari accertamenti nei confronti del soggetto che propone la trasformazione urbanistica.

2) prevedere la reintroduzione del piano urbanistico attuativo in variante al piano degli interventi con adozione in giunta ed approvazione in consiglio comunale;

3) Delegare la procedura di VAS semplificata, qualora necessaria, nell'ambito del procedimento di approvazione del PUA, anche se in variante al PI.;

4) Prevedere una procedura di accordo di pianificazione art. 6 LR 11/2004 che abbia gli stessi effetti dell' accordo di programma ex art.7 l.r. 11/2004 e quindi vada in consiglio comunale solamente per la ratifica anche nel caso di proposte di pianificazione da parte dei privati. Tale possibilità limiterebbe la procedura ad una fase tecnica preliminare con mantenimento dei poteri del consiglio comunale nella decisione finale che però sarebbe prendere o lasciare;

5) Prevedere per legge la definizione, nell'ambito dei procedimenti dei titoli abilitativi edilizi, dei vizi amministrativi non aventi natura sostanziale. In tal caso prevedere l'istituto della convalida ex post senza sanzioni o al massimo il pagamento di una semplice sovra tassa di limitata entità e l'irrilevanza penale.

6) Introdurre una previsione legislativa che estenda anche al piano civile un termine decadenziale breve per contestare, da parte dei confinanti o altri soggetti legittimati dall'ordinamento, le trasformazioni edilizie rendendo efficaci i titoli edilizi anche nei confronti dei terzi. Tale previsione potrebbe essere facoltativa ed operativa solo per il privato che provveda a notificare l'avvio del procedimento amministrativo ai confinanti e/o aventi titolo.

Verona, 21 aprile 2020

Geom. Daniele Iselle – funzionario del Comune di Verona