



CONVEGNO WEBINAR 18 gennaio 2021  
IL TESTO UNICO EDILIZIA DOPO L'ENTRATA IN  
VIGORE DELLA LEGGE 120/2020

Urbanistica e/o Edilizia? Approfondimenti applicativi  
*L'esperienza del Professionista*

Giorgio Sandrone

Libero professionista – SMAPROGETTI Torino

Consiglio direttivo CeNSU

## PREMESSA

L'esperienza del professionista nelle attività di pianificazione e progettazione dovrebbe incentrarsi su:

- Rispondere alle richieste del Committente pubblico o privato
- Responsabilità nell'imprimere un effetto sul territorio
- Difficoltà nel mediare tra idee progettuali e prescrizioni normative
- Formazione tecnica vs formazione giuridica
- Trovare la soluzione migliore possibile,

mentre siamo costretti a districarci su normative sempre più articolate, complesse e di più complessa interpretazione.

## LA PIANIFICAZIONE PER PAROLE «CHIAVE»

Il legislatore si concentra su aspetti settoriali e le leggi sono caratterizzate da parole spesso ricondotte a slogan:

SEMPLIFICAZIONE, ASSEVERAZIONE, AUTOCERTIFICAZIONE, PREMIALITÀ VOLUMETRICHE e SUPERBONUS, ... interventi utili ma dagli effetti circoscritti.

E' necessario integrare le azioni assunte con decisioni riguardanti gli aspetti strutturali rilevanti per il nostro futuro, come:

**DENATALITÀ, ABBANDONO DEI CENTRI URBANI MINORI NELLE CAMPAGNE ED IN MONTAGNA, RICOSTRUZIONE DELLE AREE TERREMOTATE, MOBILITÀ DELLE MERCI E DELLE PERSONE, ESPONENZIALE INCREMENTO DEL COMMERCIO ELETTRONICO, DIFESA DEL SUOLO, PAESAGGIO E BENI CULTURALI, RESILIENZA ALLE TRASFORMAZIONI CLIMATICHE IN ATTO, ...**

## QUESTIONI OPERATIVE

- **ASSEVERAZIONI:** presuppongono la piena conoscenza dei fatti da parte del Professionista. Oggi si parla quasi esclusivamente del SUPERBONUS 110%, strumento fiscale certamente rilevante, ma il presupposto per poterlo utilizzare è quello della conformità urbanistica ed edilizia. Il professionista dovrà procedere ad effettuare verifiche e controlli anche su immobili datati: difficoltà nel reperire le informazioni.
- **AUTOCERTIFICAZIONI:** per certificare la rispondenza dell'operato tecnico è auspicabile farlo in presenza di **DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E NORMATIVE PIU' SEMPLICI E CHIARE**; quelle odierne sono troppo articolate e di difficile interpretazione.
- E' necessario assicurare al professionista la:
  - **DISPONIBILITA' dei DATI**, sia per quanto riguarda le informazioni sui TITOLI EDILIZI RILASCIATI, nonché sulla PIANIFICAZIONE URBANISTICA;
  - **ACCESSIBILITA' dei DATI** in tempi certi e con modalità efficaci.

## ESEMPI VIRTUOSI

- **PROGETTO URBANISTICA SENZA CARTA – Regione Piemonte**

Oggi la pianificazione si sviluppa già con strumenti GIS ed è elaborata e trasmessa ai comuni ed alla Regione in modalità digitale, ma questo progetto intende superare il mero aspetto tecnico, introducendo regole per la progettazione, affinché i PRGC usino un identico linguaggio; similmente la redazione degli elaborati in ambiente QGIS (open source), consente di agevolare la gestione dei contenuti, perché ogni operatore avrà certezza dell'omogeneità delle informazioni contenute. Questa attività porterà all'indispensabile aggiornamento delle basi cartografiche (migliorabili ancora in Piemonte) e consentirà di acquisire informazioni importanti per le future pianificazioni, e storicizzarne i dati.

- **EDILIZIA AGILE – Città di Torino**

Il progetto nasce con l'obiettivo di guidare il professionista nell'individuazione del giusto percorso amministrativo da seguire per l'ottenimento del titolo abilitativo richiesto. Si tratta di un programma consultabile attraverso sistemi interattivi che presentano tutte le prescrizioni normative necessarie per il favorevole esito della pratica (una sorta di "consulente" personale programmato per districarsi su un centinaio di casi, tra i più ripetitivi per l'esperienza degli Uffici). Con l'ingresso operativo di questo strumento i funzionari dell'edilizia potranno concentrarsi su progetti più complessi, minimizzando gli accessi del pubblico agli uffici: si libereranno risorse professionali, assicurando una maggiore uniformità interpretativa della norma.

## CONCLUSIONI

1. Assicurare una **interpretazione “univoca”** delle leggi, evitando però il ricorso alle circolari o altri dispositivi (spesso più lunghi della legge stessa), attraverso modifiche che ne semplifichino realmente il testo;
2. Rendere maggiormente **coordinate** le prescrizioni/direttive dei vari settori dello Stato convergenti sui medesimi procedimenti (si pensi al tempo trascorso per valutare i casi di BONUS 110%);
3. Velocizzare la **costituzione delle banche dati** (con particolare riferimento agli archivi edilizi e urbanistici), così da assicurare immediatezza nell'acquisizione dei dati, oltre alla giusta trasparenza amministrativa;
4. Limitare la **puntuale verifica documentale** sulla conformità urbanistica edilizia nonché sull'agibilità/abitabilità, tralasciando gli interventi realizzati prima della legge Ponte;
5. Assicurare la **disponibilità di cartografie tecniche uniformi** quale base certa di tutte le progettazioni future (edilizie ed urbanistiche).

E poi ancora interventi su procedimenti di **VIA** e/o di **VAS**, le **opere di compensazione** regolate e definite con progetti sovracomunali, la **rigenerazione urbana** come uno degli strumenti di intervento organici ad una visione strategica sostenibile.