



Egregio Signor Sindaco Federico Sboarina
Email sindacovr@comune.verona.it

Egregio Signor Vice Sindaco
Luca Zanutto
Email ass.zanutto@comune.verona.it

Gentile Assessore Iliara Segala
Email iliana.segala@comune.verona.it

Oggetto **Proposte per interventi di razionalizzazione e semplificazione dell'azione amministrativa nel governo nel territorio.**

La congiuntura economico-sociale che le popolazioni da oriente ad occidente si trovano a dover affrontare impone a tutti ed in primis alle istituzioni profonde riflessioni e concrete azioni propositive; l'attuale emergenza investe le economie mondiali e chi più è debole più è destinato a soffrire.

Il comparto delle costruzioni, già fortemente provato da un decennio di crisi dalla quale non risulta mai uscito, sicuramente è in questo momento debole ed abbisogna di interventi immediati sia sul piano economico finanziario sia sul piano tecnico giuridico.

Parliamo di comparto delle costruzioni consapevoli che i professionisti iscritti allo scrivente Ordine sono parte strutturale di questo comparto, costituendo parte qualificata del sapere e parte imprescindibile dell'attività amministrativa, che chiama il professionista ad operare con principio di sussidiarietà garantendo efficacia e concretezza al rapporto cittadino/Pubblica Amministrazione.

I temi relativi alla necessità di snellimenti burocratici, certezza del diritto, tempi certi, ecc., sono noti e ampiamente dibattuti in questi ultimi anni, la crisi, quella mai lasciata alle spalle, ha imposto confronti e azioni a livello nazionale, regionale e locale; lasciando per ovvi motivi di competenza le questioni nazionali al nostro Consiglio Nazionale Architetti P.P.C. e quelle regionali alla Federazione degli Architetti P.P.C. del Veneto, lo scrivente Ordine ritiene imperativo fornire il proprio contributo, non senza aver prima richiamato alcuni principi di carattere disciplinare e culturale, che se dimenticati costituirebbero nel breve periodo ulteriore danno economico e deperimento del bene comune.

Molte categorie produttive soffrono dal punto di vista economico e sociale, le richieste di sostegni economici costituiscono quotidianità, le categorie



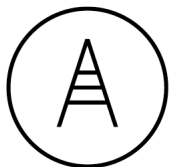
professionali non risultano indenni da tali necessità; a tal riguardo l'Ordine degli Architetti PPC di Verona, così come altri nel Veneto, hanno svolto un'indagine conoscitiva presso i propri iscritti, indagine conoscitiva che ha fotografato un settore professionale che versa in un precario stato di salute e in non pochi casi in situazioni che non garantiscono la possibilità di far dignitoso fronte agli impegni assunti.

Non riteniamo sia questo il luogo dove formulare richieste economiche, ma convinti che un reale sostegno economico agli Architetti P.P.C. e all'intera filiera delle costruzioni possa realisticamente derivare dallo snellimento amministrativo, e dal taglio di inutili "passaggi" burocratici, così da poter garantire tempi ragionevoli e certi, suggeriamo quanto segue non prima di avere sottolineato, che il recepimento di quanto suggerito, non dovrà mai far venir meno tre principi di indirizzo disciplinare ormai conclamati e di indubbio valore culturale ed economico quali:

- Il rispetto dei valori storici e culturali che connotano le nostre città;
- Il rispetto dei paesaggi;
- Il contenimento del consumo del suolo indirizzando l'attività urbanistica ed edilizia verso una reale rigenerazione urbana e un recupero dell'edificato esistente.

Ispirando le proposte a seguire ai principi sopra esposti nonché ai principi di chiarezza, semplificazione, riduzione della discrezionalità e riduzione dei costi generali, si propone quanto segue:

- 1) Rimodulazione dei criteri per la determinazione del contributo di costruzione (artt. 12-14 NTO). Oggi i cittadini veronesi sono obbligati a prevedere la dotazione e, in alternativa, a monetizzare superfici destinate a parcheggi pubblici e verde oltre ad una superficie di parcheggio privato notevolmente superiore a quella di legge in sede di presentazione di istanze di permesso di costruire;
- 2) Rimodulazione integrale delle classi di valore storico/architettonico/testimoniale delle Zone "A", semplificazione del procedimento della Validazione Dirigenziale necessaria per la variazione delle classi, il procedimento dovrà concludersi entro un massimo di 30 giorni;
- 3) Il contributo di sostenibilità di cui all'art. 157 NTO va limitato ai soli casi di nuova edificazione non per gli interventi di riqualificazione urbana finalizzati all'eliminazione del degrado edilizio, urbanistico, socio-economico e ambientale di cui all'art. 2 L.R. 14/2017;
- 4) Identificare le funzioni non compatibili con specifiche aree consentendo di contro l'effettiva realizzazione di un mix di funzioni tali da garantire una controllata libertà di iniziativa economica;
- 5) Maggiore utilizzazione dei permessi di costruzione per interventi di



ristrutturazione urbanistica (art. 3, comma 1, lett. f) DPR 380/2001) con prescrizioni di esecuzione delle opere di urbanizzazione senza necessità di ricorrere a convenzioni soprattutto in aree già urbanizzate, favorendo la positiva prassi del parere preventivo con istruttoria da semplificarsi e pareri obbligatori da esprimere con tempi certi;

- 6) Eliminazione del contributo di costruzione per interventi di ristrutturazione "leggera" senza modifica di destinazione d'uso e indipendentemente dalle unità immobiliari conseguenti alla ristrutturazione stessa, ora definita come manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) e art. 22, comma 7, DPR 380/01);
- 7) Modifica della deliberazione g.m. 181/2010:
 - a) Va corretta la previsione secondo la quale ogni modifica di destinazione d'uso è soggetta al versamento dell'intero contributo (oneri + costo) perché il pagamento del contributo di costruzione è condizionato da due fattori, l'aumento accertato del carico urbanistico e la differenza con la destinazione precedente;
 - b) Va eliminato il pagamento del contributo di costruzione anche in presenza di aumento di unità residenziali in ristrutturazione (ora 0,50 del contributo per nuove costruzioni in ZTO "A", 0,40 in ZTO "B", 0,25 per altre Zone: la Legge Regionale 61/85 prevede il 20%);
- 8) Revisione/riformulazione della deliberazione C.C. 02.12.2019 n. 57; ritenendo la stessa contraria ai principi di sburocratizzazione, in quanto per godere dei benefici dell'art. 14, comma 1 bis, DPR 380/2001, la delibera prevede e impone condizioni non previste dalla legge e, quindi aggravio del procedimento;
 - a) In ordine agli adeguati requisiti di capacità economica e finanziaria chi giudica l'adeguatezza e in base a quali criteri?
 - b) Dimensioni "adeguate", chi giudica e in base a cosa?
 - c) Proposta di (rilevante) interesse pubblico: il testo della legge non contiene l'aggettivo rilevante e l'art. 16 del DPR 380/01 dispone che l'interesse pubblico è attestato dal pagamento del contributo straordinario (l'interesse pubblico può, inoltre essere semplicemente connesso al recupero di un immobile degradato o dismesso secondo le definizioni dell'art. 2 L.R. 14/2017 sulla nozione di degrado);
 - d) Un cronoprogramma vincolante non risulta contemplato in termini di legge;
 - e) Efficacia limitata alle superfici esistenti alla data del 11.11.2014: il limite temporale non è contenuto nella norma, perché non applicarlo anche a fabbricati dismessi in epoca successiva?
 - f) Perché non determinare il contributo straordinario in misura fissa, per esempio pari al 50% del corrispondente contributo di sostenibilità ai



sensi dell'art. 16 e 4 bis? (fatte salve diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali). Il procedimento verrebbe semplificato e ridotto nei tempi di definizione. Va sottolineato che l'attribuzione al Comune della differenza del 50% dell'aumento di valore in periodo di crisi non risulta condivisibile perché non sostenibile;

- g) L'esecuzione delle opere di urbanizzazione è soggetta al regime delle secondarie, cioè sempre con gara ad evidenza pubblica: non si rilevano ragioni logiche, giuridiche e di opportunità che consiglino una simile procedura.

Resta inteso che lo scrivente Ordine conferma la disponibilità a condividere iniziative volte all'affinamento di aspetti tecnico giuridici che consentano un reale snellimento dell'attività amministrativa rivolta a garantire tempi certi per l'esame e il conseguente rilascio dei necessari titoli autorizzativi.

Confidando in un positivo accoglimento di quanto proposto si inviano distinti saluti.

Il Presidente
Dott. Arch. Amedeo Margotto