



Comune di Fossano

SEMINARIO FORMATIVO IN MATERIA DI PROCEDURE EDILIZIE



Arch. Elisabetta Prato

con la preziosa collaborazione dei tecnici del servizio urbanistica ed edilizia

Il punto di vista dell'Amministrazione sulla gestione del portale SUE e l'importanza della completezza documentale



S.U.E. è l'acronimo di Sportello Unico per l'Edilizia ed identifica un servizio dell'ordinamento giuridico italiano che viene fornito dai Comuni Italiani ai sensi del DPR 380/2001, il cosiddetto Testo Unico per l'Edilizia.

Questo servizio viene istituito con la finalità di fare da **intermediario tra la P.A. e il privato cittadino** che ha il bisogno di realizzare un intervento edilizio, creando un "luogo" unico in cui presentare tutte le istanze.

Ai sensi della Normativa (D.L. 13 maggio 2011 n°70) i Comuni che non sono dotati di uno Sportello Unico per l'Edilizia possono essere commissariati.

La funzione principale del SUE è quindi quella di fare da tramite tra il privato cittadino e la pubblica amministrazione in operazioni relative agli interventi edilizi, ma non solo, così come predisposto, è uno strumento utile per restare aggiornati sulle ultime novità normative, che vengono puntualmente riportate sulla *homepage*, anticipando il successivo aggiornamento della modulistica.

Inoltre, lo sportello svolge un'importante funzione informativa e consente al privato ed ai professionisti di consultare direttamente attraverso un sistema di SIT (Sistema Informativo Territoriale) che permette di associare alle basi geografiche di riferimento (cartografie, ortofoto aeree, immagini satellitari, ecc.) dati di varia natura (socio-economici, statistici, catastali, ambientali, reti tecnologiche, ecc.) il Piano Regolatore Generale del Comune di Fossano.

Il punto di vista dell'Amministrazione sulla gestione del portale SUE e l'importanza della completezza documentale



Attraverso il portale SUE è quindi possibile caricare in modalità telematica le varie pratiche, mediante un utilizzo semplice con un'interfaccia accessibile e costantemente aggiornata, orientata all'interoperabilità ed alla cooperazione tra enti, oltre ad un aggiornamento rapido della modulistica.

E' possibile ottenere informazioni sulla materia edilizia mediante la consultazione di un archivio informatico contenente i necessari elementi, che consente l'accesso alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili.

Da parte dei Nostri Uffici, c'è sempre ampia disponibilità per chiarire e, ove possibile, risolvere le eventuali criticità che possono presentarsi nelle varie procedure telematiche, fermo restando che il punto di riferimento informatico oltre le nostre competenze tecniche, è demandato sempre e comunque alla Technical Design, la quale fornisce adeguata assistenza sia a noi che agli utilizzatori abituali durante la presentazione delle istanze.

Il punto di vista dell'Amministrazione sulla gestione del portale SUE e l'importanza della completezza documentale



Alcune indicazioni per migliorare il servizio..... errori più comuni

Al Comune arriva la pratica con un unico zip con all'interno i vari file che sono prodotti dal professionista e viene caricata all'interno del gestionale "Gismaster" per essere istruita dai tecnici.

I **nomi dei file**, quando vengono predisposti dai professionisti, devono essere più chiari possibile per consentire un'identificazione precisa dei vari documenti e per semplificarne il caricamento.

La **procura** deve riportare TUTTI i soggetti coinvolti nell'intervento e deve essere firmata (digitalmente o con firma olografa allegando il documento di identità) da tutti i soggetti di cui al modello "soggetti coinvolti".

Sarebbe opportuno non caricare file vuoti.

DIRITTI DI SEGRETERIA:

- In caso di gratuità della pratica (es. eliminazione barriere architettoniche) è necessario allegare una dichiarazione che riporta gli estremi dell'esenzione;
- Si pagano con PagoPA (anche su indicazione della Ragioneria)

Il punto di vista dell'Amministrazione sulla gestione del portale SUE e l'importanza della completezza documentale



Alcune indicazioni per migliorare il servizio..... errori più comuni

Prestare attenzione nella compilazione dei dati relativi alla titolarità e alla ditta esecutrice dei lavori: spesso sono invertiti

“SPUNTA” DELLE VOCI:

- Prestare attenzione in generale a spuntare voci “a casaccio” (per continuare nel caricamento della pratica) in quanto la spunta determina o meno l'apertura di sotto menù a tendina contenenti, tra l'altro i documenti da allegare
- Nelle pratiche di SANATORIA fare attenzione a cosa si spunta: es. se si spunta la “doppia conformità” sarà necessario allegare la documentazione probante (edilizia + urbanistica)

RICORDARSI CHE LE “SPUNTE” SONO **DICHIARAZIONI ASSEVERATE** E COMPORTANO LE CORRELATE E CONSEGUENTI RESPONSABILITA'

La documentazione richiesta dai modelli per le varie procedure andrebbe tutta allegata già in fase di inoltro della pratica per consentire ai tecnici di velocizzare l'iter evitando quindi:

- aggravio di lavoro dei tecnici per predisporre le richieste documentali (spesso molto corpose)
- allungamento delle tempistiche dei procedimenti per ossequiare le richieste documentali

con il rischio di non rispettare le tempistiche nella produzione dei documenti e conseguentemente allungare i tempi delle pratiche. L'ufficio si rende comunque disponibile a prorogare i tempi per cause indipendenti dalla volontà del professionista o del richiedente.

Il quadro dei titoli autorizzativi edilizi in vigore e le relative procedure, regimi amministrativi: procedimenti e modulistica unificata



Con l'approvazione ed entrata in vigore del Dlgs 222/2016 (decreto SCIA 2), che ha modificato il Dpr 380/2001, i titoli abilitativi in edilizia sono:

- CILA (comunicazione inizio attività asseverata) art. 6 bis. Interventi di manutenzione straordinaria di minore entità, come modifiche interne senza alterazione della volumetria complessiva dell'edificio o modifiche esterne che non comportano aumento di superficie. I lavori possono iniziare subito dopo la presentazione della comunicazione.
- SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) artt. 22 e 23. È una procedura semplificata per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia leggera e altri interventi minori. La SCIA permette di iniziare i lavori immediatamente dopo la presentazione della segnalazione, senza attendere un'autorizzazione formale, ma sottoponendosi comunque ai controlli successivi (30 giorni).
- PDC (permesso di costruire) art. 10. E' il titolo abilitativo principale per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica e interventi di ristrutturazione edilizia di rilevante impatto. Viene rilasciato dal Comune dopo una valutazione di conformità alle norme urbanistiche, edilizie e ambientali.

Oltre al settore relativo all'**edilizia libera** che contempla:

- CIL o AEL (comunicazione inizio attività o attività edilizia libera) art. 6.

Sono realizzabili una serie di interventi che non richiedono titoli abilitativi specifici, come le opere di manutenzione ordinaria, interventi di eliminazione delle barriere architettoniche senza opere strutturali, le VEPA, tende da sole, a pergola e altre attività minori definite dalla legge, e che possono essere presentati con il **modello AEL**.

Le opere stagionali e temporanee vanno invece presentate con il **modello CIL** (art. 6 comma 1 lett. e-bis).

Il quadro dei titoli autorizzativi edilizi in vigore e le relative procedure, regimi amministrativi: procedimenti e modulistica unificata



Grazie all'accordo tra Governo, Regioni ed enti locali, siglato nella Conferenza Unificata del 04 Maggio 2017, sono stati introdotti i modelli unificati e standardizzati per tutte le comunicazioni relative all'edilizia e alle attività commerciali. In tal modo, quindi, è stata attuata una delle importanti semplificazioni previste dal decreto "Scia 2" (D. Lgs. 222/2016 e s.m.i.).

Tutte le amministrazioni comunali hanno quindi dovuto rendere pubblici, nei rispettivi siti istituzionali, i modelli unificati e standardizzati o, in alternativa, le versioni adattate dalle Regioni, entro il termine del 30 Giugno 2017, il Comune di Fossano, a partire dal medesimo anno ha adottato prima con il "MUDE Piemonte" e poi dal 2020 con la "Technical Design" la modulistica per la presentazione online di tutte le istanze (edilizia, SUAP, accesso agli atti, ecc...) affidandosi alla competenza dell'ente fornitore che gestisce ed aggiorna puntualmente ogni modello presente sul portale.

Ad oggi, la modulistica presente sullo Sportello Unico Digitale del Comune di Fossano è molto varia e puntuale copre sostanzialmente la maggior parte delle casistiche che un professionista (o anche il cittadino) deve affrontare per comunicare con la P.A. al fine di ottenere un parere, un'autorizzazione, un Permesso di Costruire, ecc...

In base alle esigenze del nostro Comune è stato possibile attivare modulistica specifica (es. deposito stato di fatto in cui le difformità sono riconducibili alle sole tolleranze di cui all'art. 34 bis del T.U.E.) per offrire un servizio sempre più preciso e completo al cittadino ed ai professionisti.

La documentazione presente sul sito



Oltre alla modulistica presente nel portale SUE, nel sito istituzionale presso la pagina dell'edilizia privata di cui al link:

- <https://www.comune.fossano.cn.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=16907&idArea=17738&idCat=17738&ID=17738&TipoElemento=area>
è possibile consultare materiale specifico, in particolare:
- I verbali della Commissione Edilizia e della Commissione Locale per il Paesaggio tempestivamente inseriti
- Regolamenti e disposizioni comunali (es. Regolamento Edilizio, Regolamento d'Igiene, Regolamento Opere a Scomputo, Deliberazioni varie)
- Materiale e documentazione per il calcolo del contributo di costruzione (modelli, tariffario vigente, esempi di calcolo, ecc.)
- Criteri e modalità per la determinazione delle sanzioni artt. 33, 34, 34 ter, 36, 36 bis, 37 (deliberazioni e determinazioni)

La documentazione presente sul sito



- Moduli per la richiesta di accesso agli atti e ricerca d'archivio
- Tariffe aggiornate sui diritti di segreteria e accesso agli atti
- Circolari, linee di indirizzo e interpretazioni normative sul PRGC o sulla normativa sovraordinata
- Documentazione e modulistica specifica →
- Documentazione relativa alla monetizzazione ed alle cessioni (tariffe, planimetrie)

TITOLI ABILITATIVI E PROCEDURE AMMINISTRATIVE

- [Permesso di Costruire](#)
- [SCIA](#)
- [Attività di edilizia libera](#)
- ["Riuso dell'edificato" \(ex Piano casa\) \(L.R. 16/18\)](#)
- [Recupero funzionale dei rustici \(LR 16/18\)](#)
- [Opere cimiteriali](#)
- [Antenne paraboliche satellitari](#)
- [Pannelli solari, fotovoltaici e termici](#)
- [Insegne / Tende / Targhe / Paline](#)
- [Vincolo idrogeologico \(L.R. 45/89\)](#)
- [Vincolo paesaggistico \(L.R. 32/08\)](#)
- [Barriere architettoniche / contributi](#)
- [Numeri civici](#)
- [Denuncia opere in cemento armato](#)
- [Agibilità](#)

Il Decreto SALVA CASA e le modifiche al TUED



Il cd. Decreto “Salva Casa” ovvero D.L. 69/2024, immediatamente operativo dal giorno dopo la pubblicazione avvenuta in Gazzetta Ufficiale n. 124 il 29 maggio 2024, successivamente convertito con L. 105/2024, ha introdotto una serie di modifiche al testo unico dell’edilizia, D.P.R. 380/2001, finalizzate principalmente allo snellimento delle procedure amministrative legate alla compravendita dei beni del patrimonio immobiliare esistente.

Tra le novità rilevanti, la ridefinizione degli iter burocratici per le procedure di sanatoria delle irregolarità edilizie “minori”.

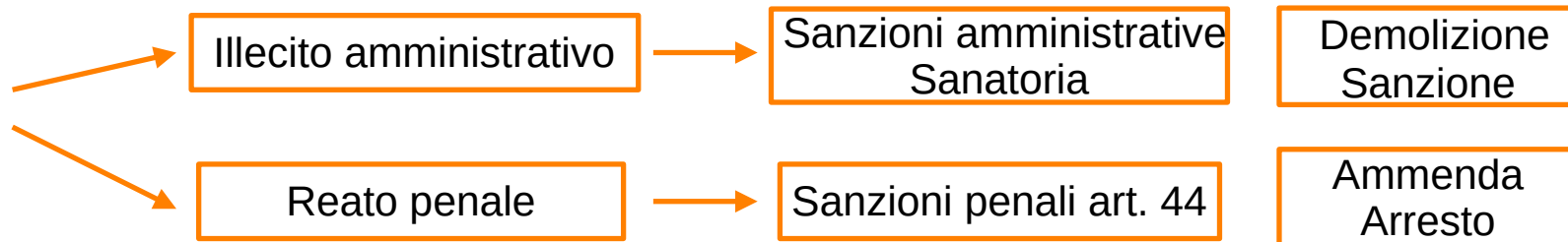
Il 30 gennaio 2025 sono uscite le “Linee guida” del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, quali linee di indirizzo e criteri interpretativi sull’attuazione delle novità normative del “Salva Casa”.

Infine il 29 marzo 2025 è stato pubblicato il Quaderno n. 56 dell’ANCI contenente indirizzi operativi e la nuova modulistica unificata.

Il Decreto SALVA CASA e le modifiche al TUED



1) Abuso edilizio:



si verifica quando un intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione di un edificio viene eseguito senza le necessarie autorizzazioni amministrative o in violazione delle norme urbanistiche ed edilizie o dei regolamenti di vario tipo vigenti.

L'attività edilizia si qualifica abusiva quando è contra *ius/legem*, ossia quando si accerta essere realizzata in violazione di disposizioni normative cui risulta subordinata.

2) Difformità:



si verifica quando vengono realizzate opere e/o lavori eseguiti diversamente rispetto al progetto/titolo depositato in Comune.

Il Decreto SALVA CASA e le modifiche al TUED



- 1) **Totale difformità:** introdotta nel regime sanzionatorio dell'articolo 15 L. 10/1977, poi inserita nella legge del primo Condono edilizio all'art. 7 della L. 47/85, infine nel Testo Unico per l'edilizia DPR 380/01 all'articolo 31 comma 1 - *Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.*
- 2) **Variazioni essenziali:** art. 32 DPR 380/2001 demanda alle regioni la fissazione dei limiti. La L.R. 19/99 all'art. 6 disciplina le variazioni essenziali. A seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 119/2024 che ha abrogato alcune condizioni relative alla disciplina delle variazioni essenziali, la **Regione Piemonte** ha emanato la L.R. 25 del 07/11/2024 che stabilisce:
 - a) *mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765) e dagli articoli 21 e 22 della l.r. 56/1977;*
 - b) *aumento di entità superiore al 20 per cento della superficie lorda o del volume, al netto dell'entità di cui al comma 2, in relazione al progetto approvato;*
 - c) *variazione di entità superiore al 10 per cento dei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato;*
 - c bis) *mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dei tipi d'intervento di cui all'articolo 3 del d.p.r. 380/2001;*
 - d) *violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attiene a fatti procedurali;*

Il Decreto SALVA CASA e le modifiche al TUED



e) modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento e la riduzione della distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà e dalle strade rispetti i limiti normativamente disposti.

e bis) variazioni al progetto approvato che comportino un'opera sostanzialmente diversa per conformazione, strutturazione o la realizzazione di un manufatto edilizio autonomamente utilizzabile.

- 3) **Parziale difformità:** intervento costruttivo specificamente individuato, che viene tuttavia realizzato secondo modalità diverse da quelle fissate a livello progettuale; queste includono difformità che rientrano tra i limiti delle tolleranze costruttive (art. 34-bis) e i limiti delle variazioni essenziali definiti dalla legislazione regionale (art. 6 L.R. 19/99).
- 4) **Tolleranze:** sono difformità edilizie di lieve entità che non costituiscono violazione della normativa edilizia; si differenziano tra costruttive ed esecutive e sono disciplinate all'art. 34 bis del TUED, dall'art. 6 bis della legge regionale 19/1999 e dalla D.G.R. n. 2-4519 del 2022 da leggersi in coordinamento con le sopraggiunte nuove disposizioni legislative statali, che espandono le previgenti, già applicabili.

Le prime sono regolate dal comma 1, che conferma quanto già previsto in precedenza: se durante la realizzazione di un'opera si verificano difformità minime rispetto al progetto approvato, queste non vengono considerate un illecito edilizio purché rientrino nel 2% delle misure previste. Il comma 1-bis, per interventi realizzati fino al 24 maggio 2024, prevede soglie di tolleranza che variano in base alla superficie utile dell'unità immobiliare: più grande è l'edificio, più stringente è il margine consentito (dal 2 al 6%).

I commi 2 e 2bis disciplinano le tolleranze esecutive: irregolarità geometriche, piccole modifiche alle finiture, diversa collocazione di impianti o opere interne eseguite durante i lavori, minore dimensionamento dell'edificio, mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne, errori progettuali corretti in cantiere, errori materiali di rappresentazione progettuale.

Il Decreto SALVA CASA e le modifiche al TUED



Tipologie di difformità edilizie

tratto da <https://biblus.acca.it/variazione-essenziale/>

Il Decreto SALVA CASA e le modifiche al TUED



Risulta rilevante, anche se difficoltoso, chiarire la differenza tra:

- **CONFORMITA' URBANISTICA:** rispetto delle norme e dei parametri del Piano Regolatore Generale (indice fondiario/territoriale, altezza massima, distanze, rapporto di copertura, standard, vincoli, rispetti, ecc.), degli strumenti di pianificazione sovraordinata (es. PPR, Direttiva Alluvioni) e della normativa urbanistica/paesaggistica nazionale e regionale (es. D.lgs. 42/2004, L.R. 56/77)

e

- **CONFORMITA' EDILIZIA:** rispetto della normativa tecnica edilizia di cui alla parte II del TUED (strutturale e C.A., barriere architettoniche, impianti) e norme specifiche di settore nazionali, regionali, comunali (es. DM 37/2008 impianti, DPCM 5/12/1997 requisiti acustici passivi, linee vita, ecc.)

con l'utilizzo dei seguenti principi:

Presi da: <https://www.ingenio-web.it/articoli/norme-edilizie-e-norme-urbanistiche-contigue-ma-non-fungibili-confonderle-non-aiuta-a-riformarle/>

- le norme urbanistiche **incidono sul diritto di edificare** (indici, destinazioni, standards)
- le norme edilizie **incidono sul modo di esercitare questo diritto.**

Il Decreto SALVA CASA e le modifiche al TUED



Schema riassuntivo post Salva Casa, linee guida del MIT e quaderno ANCI, relativo alle possibilità di sanatoria contemplate dal DPR 380/2001

		Articolo di riferimento	Requisiti	Accertamento di conformità	Sanzione/Oblazione
1	ASSENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE o TOTALE DIFFORMITA'	36	Doppia conformità	SI	Contributo di costruzione in misura doppia, ovvero singola in caso di gratuità
		31	Nessuna conformità ovvero non esplicitamente richiesta	NO	Demolizione/rimozione per rimessa in pristino. In caso di inottemperanza alla demolizione acquisizione del bene e dell'area al patrimonio disponibile + sanzione tra € 2.000 e € 20.000
2	VARIAZIONI ESSENZIALI DAL PERMESSO DI COSTRUIRE	36 bis ¹	Doppia conformità o conformità semplificata (edilizia all'epoca e urbanistica ad oggi)	SI ²	Contributo di costruzione in misura doppia, ovvero singola in caso di gratuità se doppia conformità incremento del 20% se conformità semplificata
		31	Nessuna conformità ovvero non esplicitamente richiesta	NO	Demolizione/rimozione per rimessa in pristino. In caso di inottemperanza alla demolizione acquisizione del bene e dell'area al patrimonio disponibile + sanzione tra € 2.000 e € 20.000
3	PARZIALE DIFFORMITA' DAL PERMESSO DI COSTRUIRE	36 bis ³	Doppia conformità o conformità semplificata (edilizia all'epoca e urbanistica ad oggi)	SI ⁴	Contributo di costruzione in misura doppia, ovvero singola in caso di gratuità se doppia conformità incremento del 20% se conformità semplificata
		34	Nessuna conformità ovvero non esplicitamente richiesta	FISCALIZZAZIONE	Demolizione/rimozione per rimessa in pristino. In caso di impossibilità alla demolizione: - triplo del costo di produzione (residenziale) - triplo del valore venale (non residenziale – Agenzia del territorio)
		34 ter	Variante in corso d'opera interventi ante '77 + conformità all'epoca	SI	Doppio dell'aumento del valore venale valutato dall'Agenzia delle Entrate – DGC n. 134 del 27/03/2025: - da € 516 a € 5.164 (doppia conformità) - da € 1.032 a € 10.328 (conformità semplificata)

Il Decreto SALVA CASA e le modifiche al TUED



Schema riassuntivo post Salva Casa, linee guida del MIT e quaderno ANCI, relativo alle possibilità di sanatoria contemplate dal DPR 380/2001

4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O TOTALE DIFFORMITA'	33	Nessuna conformità ovvero non esplicitamente richiesta	FISCALIZZAZIONE	Demolizione/rimozione per rendere l'immobile conforme. In caso di impossibilità alla demolizione: - doppio dell'aumento di valore determinato con criteri di cui L. 392/78 (residenziale) - doppio dell'aumento del valore venale (non residenziale – Agenzia del territorio). Oltre alla sanzione ente preposto alla tutela: - immobili vincolati: invio Soprintendenza per rimessa in pristino + sanzione da € 516 ad € 5.164 - immobili in centro storico: invio Soprintendenza per rimessa in pristino o sanzione da € 516 ad € 5.164
		36	Doppia conformità	SI	Contributo di costruzione in misura doppia, ovvero singola in caso di gratuità
5	ASSENZA/ PARZIALE DIFFORMITA'/ DIFFORMITA' DALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'	36 bis ⁵	Doppia conformità o conformità semplificata (edilizia all'epoca e urbanistica ad oggi)	SI ⁶	Doppio dell'aumento del valore venale valutato dall'Agenzia delle Entrate – DGC n. 134 del 27/03/2025: - da € 516 a € 5.164 (doppia conformità) - da € 1.032 a € 10.328 (conformità semplificata)
		37	Nessuna conformità ovvero non esplicitamente richiesta	"MINI" FISCALIZZAZIONE	Triplo dell'aumento del valore venale con un minimo di € 1.032 - DGC n. 134 del 27/03/2025. Oltre alla sanzione ente preposto alla tutela: - se interventi di restauro su immobili vincolati: invio Soprintendenza per rimessa in pristino e sanzione da € 516 ad € 10.329 - se interventi di restauro in centro storico: invio al Ministero beni culturali per rimessa in pristino o sanzione da € 516 ad € 10.329
6	ASSENZA DELLA COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA C.I.L.A.	6 bis	Conformità urbanistica ed edilizia	SI	€ 1.000 Sanzione ridotta di 2/3 se effettuata in corso di esecuzione

1 La sanatoria può essere CONDIZIONATA alla realizzazione di opere (per l'osservanza dei requisiti di sicurezza), ovvero alla rimozione di quelle che non possono essere sanate.

2 La sanatoria può essere CONDIZIONATA alla realizzazione di opere (per l'osservanza dei requisiti di sicurezza), ovvero alla rimozione di quelle che non possono essere sanate.

3 La sanatoria può essere CONDIZIONATA alla realizzazione di opere (per l'osservanza dei requisiti di sicurezza), ovvero alla rimozione di quelle che non possono essere sanate.

4 La sanatoria può essere CONDIZIONATA alla realizzazione di opere (per l'osservanza dei requisiti di sicurezza), ovvero alla rimozione di quelle che non possono essere sanate.

5 La sanatoria può essere CONDIZIONATA alla realizzazione di opere (per l'osservanza dei requisiti di sicurezza), ovvero alla rimozione di quelle che non possono essere sanate.

6 La sanatoria può essere CONDIZIONATA alla realizzazione di opere (per l'osservanza dei requisiti di sicurezza), ovvero alla rimozione di quelle che non possono essere sanate.

Il Decreto SALVA CASA e le modifiche al TUED



Schema riassuntivo post Salva Casa e linee guida del MIT e quaderno ANCI, relativo ai mutamenti d'uso contemplati dal DPR 380/2001

N.B. La normativa regionale di cui ai commi 1 e 1 bis dell'**art 48 della L.R. 56/77**: mutamenti d'uso di immobili inferiori a mc. 700 senza interventi o fino alla manutenzione ordinaria con CILA, **si intende superata dalla norma nazionale**

MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO art. 23 ter DPR 380/2001

TIPOLOGIA	CASISTICA	PROCEDURA	CONTRIBUTO COSTRUZIONE	CESSIONI/STANDARD PUBBLICI E/O PRIVATI
ORIZZONTALE: nella stessa categoria funzionale - con o senza opere	Consentito se previsto dalla specifica norma di PRGC	SCIA art. 22	Non dovuto	Non dovuti
VERTICALE: passaggio tra diverse categorie funzionali - senza opere o con opere non eccedenti la manutenzione ordinaria nelle zone B), C)	Consentito se previsto dalla specifica norma di PRGC	SCIA art. 22	Oneri di urbanizzazione secondaria	DGC n. 349 del 14/11/2024 Nuovo alloggio: autorimessa e cantina P4 Officina riparazione autoveicoli: parcheggio privato 2 volte la SUL
VERTICALE: passaggio tra diverse categorie funzionali - senza opere o con opere non eccedenti la manutenzione ordinaria nelle zone A Centro Storico e Tessuti di vecchio Impianto	Consentito se previsto dalla specifica norma di PRGC e dallo Sviluppo Centro Storico	SCIA art. 22	Oneri di urbanizzazione secondaria	DGC n. 349 del 14/11/2024 Nuovo alloggio: autorimessa con possibilità di monetizzazione e deroghe art. 103
VERTICALE: passaggio tra diverse categorie funzionali - con opere eccedenti la manutenzione ordinaria nelle zone A Centro Storico e Tessuti di vecchio Impianto	Consentito se previsto dalla specifica norma di PRGC e dallo Sviluppo Centro Storico	Permesso di Costruire o SCIA alternativa art. 23	Oneri di urbanizzazione secondaria	DGC n. 349 del 14/11/2024 Nuovo alloggio: autorimessa con possibilità di monetizzazione e deroghe art. 103

Il Decreto SALVA CASA e le modifiche al TUED



Schema riassuntivo post Salva Casa e linee guida del MIT e quaderno ANCI, relativo ai mutamenti d'uso contemplati dal DPR 380/2001

N.B. La normativa regionale di cui ai commi 1 e 1 bis dell'**art 48 della L.R. 56/77**: mutamenti d'uso di immobili inferiori a mc. 700 senza interventi o fino alla manutenzione ordinaria con CILA, **si intende superata dalla norma nazionale**

VERTICALE: passaggio tra diverse categorie funzionali - con opere eccedenti la manutenzione ordinaria nelle zone B), C)	Consentito se previsto dalla specifica norma di PRGC	Titolo in base ai lavori da fare: - SCIA art. 22 - Permesso di Costruire - SCIA art. 23	Oneri di urbanizzazione secondaria	DGC n. 349 del 14/11/2024 Nuovo alloggio: autorimessa e cantina P4 Officina riparazione autoveicoli: parcheggio privato 2 volte la SUL
VERTICALE: passaggio da rurale a residenziale - senza opere o con opere non eccedenti la manutenzione ordinaria aree agricole	Consentito solo se ossequia i requisiti art. 25 comma 10 L.R. 56/77 (morte, invalidità, ecc.)	SCIA art. 22	Contributo di costruzione se edificato dopo il 1977, se ante '77, contributo di costruzione solo se incremento del carico urbanistico	Come da art. 103 delle NTA
VERTICALE: passaggio da rurale a residenziale - con opere eccedenti la manutenzione ordinaria aree agricole	Consentito se ossequia i requisiti art. 25 comma 10 L.R. 56/77 (morte, invalidità, ecc.) e rispetta i limiti dell'art 74 delle NTA	Permesso di Costruire o SCIA alternativa art. 23	Contributo di costruzione se edificato dopo il 1977, se ante '77, contributo di costruzione solo se incremento del carico urbanistico	Come da art. 103 delle NTA
VERTICALE: passaggio tra diverse categorie funzionali per unità immobiliari poste al piano terra o seminterrato con o senza opere	Si demanda alla normativa regionale Consentito se previsto dalla specifica norma di PRGC	Titolo in base ai lavori da fare: - SCIA art. 22 - Permesso di Costruire - SCIA art. 23	Oneri di urbanizzazione secondaria	DGC n. 349 del 14/11/2024 Nuovo alloggio: autorimessa e cantina P4 Officina riparazione autoveicoli: parcheggio privato 2 volte la SUL

Le disposizioni comunali



Al fine di garantire l'adeguamento alle normative sopravvenute e per assicurare un trattamento omogeneo delle istanze presentate, negli ultimi anni, il servizio ha curato la predisposizione delle seguenti proposte di Deliberazione regolarmente approvate dalla Giunta Comunale con verbale:

- n. 369 del 22/12/2022 - “Realizzazione di cappotto termico aggettante su spazi pubblici o soggetti ad uso pubblico – Disposizioni”.
- n. 62 del 02/03/2023 - “Accertamento di compatibilità paesaggistica per opere realizzate in zone di vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/04 e s.m.i. - Indirizzi applicativi e criteri per la determinazione della sanzione pecuniaria”.
- n. 134 del 04/05/2023 - “Determinazione valore economico di monetizzazione del verde privato art. 8 c. 12 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente – Disposizioni”.
- n. 324 del 21/12/2023 - “Art. 83-bis – Prescrizioni ambientali – delle NtA del PRGC vigente – Indirizzi applicativi”.

Le disposizioni comunali



- n. 265 del 12/09/2024 - “Indirizzi applicativi in merito alle procedure per la determinazione e l'applicazione della sanzione ai sensi dell'art. 33, comma 2, e art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (c.d. “fiscalizzazione”) - Annullamento e sostituzione della Deliberazione G.C. n. 355 del 27/10/2015 e della Deliberazione G.C. n. 332 del 05/12/2019”.
- n. 327 del 31/10/2024 - “Annullamento di provvedimenti concernenti l'applicazione della sanatoria cosiddetta “giurisprudenziale” dall'entrata in vigore del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni dalla L. 24 luglio 2024, n. 105”.
- n. 349 del 14/11/2024 - “Dotazione minima di locali di servizio di pertinenza previsti dall'art. 103 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente e modalità di monetizzazione delle autorimesse nel Centro Storico o nei Tessuti di vecchio impianto di valore ambientale nei casi di impossibilità di reperimento – Disposizioni”.
- n. 134 del 27/03/2025 - “Disposizioni applicative Capo II del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e criteri generali per la determinazione delle sanzioni ex art. 36-bis comma 5 lett. b) e art. 37”.

Le novità in materia di Fonti Energetiche Rinnovabili (FER) e indicazioni procedurali



È entrato in vigore il 30/12/2024 il D.Lgs. 190/2024, il nuovo Testo Unico sulle Rinnovabili (FER) per tutte le procedure IN CORSO NON PERFEZIONATE.

L'obiettivo del provvedimento è semplificare tutte le procedure burocratiche legate all'utilizzo degli impianti alimentati da Fonti di Energie Rinnovabili (FER) mediante un unico testo normativo primario, che concentra e sintetizza tutte le regolamentazioni relative alle energie rinnovabili, sostituendo così la molteplicità di leggi esistenti su questo tema.

In primo luogo sono stati semplificati i regimi amministrativi e ridotti a 3 (è stata eliminata la D.I.L.A.):

- ◊ Attività Edilizia Libera (A.L.) art. 7 + all. A
- ◊ Procedura Abilitativa Semplificata (P.A.S.) art. 8 + all. B
- ◊ Autorizzazione Unica (A.U.) art. 9 + all. C

All'interno degli allegati (rispettivamente all. A, B e C) sono riportati gli interventi realizzabili con i differenti regimi. Sono scaricabili presso il sito "BibLus" le tavole sinottiche dei vari interventi.

Vengono disciplinati:

- ◊ Costruzione ed esercizio di impianti di produzione e sistemi di accumulo di energie rinnovabili
- ◊ Modifica, potenziamento, rifacimento di impianti esistenti
- ◊ Opere accessorie e infrastrutture necessarie per la costruzione ed il funzionamento degli impianti

Tra le novità c'è l'attivazione della **piattaforma SUER** (piattaforma unica digitale art. 19 c. 1 D.lgs. 199/2021) dal 23/10/2024, tuttavia la stessa deve essere resa operativa (entro 120 gg. dall'attivazione). Nelle more si procede inoltrando al SUE.

Altra novità è l'introduzione di **SANZIONI amministrative pecuniarie** proporzionate in base alla potenza dell'impianto.

Le novità in materia di Fonti Energetiche Rinnovabili (FER) e indicazioni procedurali



NOVITA':

SANZIONI art. 11

A carico di:

PROPRIETARIO DELL'IMPIANTO
DIRETTORE DEI LAVORI
ESECUTORE DELLE OPERE

che sono tenuti a **corrispondere in solido** al Comune oltre al **ripristino dello stato dei luoghi** e in caso di violazione delle prescrizioni dell'A.U. e PAS obbligo di conformazione del titolo

COMPENSAZIONI TERRITORIALI

Dal 2 al 3% dei proventi per interventi con potenza superiore a 1 MW per impianti sottoposti a PAS

Da determinarsi da parte del Comune

SANZIONI

CASISTICHE	SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNIARIA
ASSENZA O DIFFORMITA' DALL'AUTORIZZAZIONE UNICA comma 1	da € 1.000 a € 150.000 in base alla potenza dell'impianto: - da € 40 a € 240 a kw termico di potenza nominale - da € 60 a € 360 a kw elettrico di potenza nominale
ASSENZA O DIFFORMITA' DALLA PAS comma 2 E VIOLAZIONE REGIME ATTIVITÀ LIBERA comma 3	da € 500 a € 30.000
VIOLAZIONE DELLE PRESCRIZIONI DELL'A.U. E VIOLAZIONE DI QUANTO PRESCRITTO DAGLI ATTI DI ASSENSO ALLA PAS comma 4	1/3 dei valori minimo e massimo previsti dai commi 1 e 2, non inferiore ad € 300
ARTATO FRAZIONAMENTO DELLE AREE ED IMPIANTI FACENTE CAPO AD UNICO CENTRO DI INTERESSI comma 5	1/3 dei valori minimo e massimo previsti dai commi 1 e 2, non inferiore ad € 300
SONO FATTE SALVE LE ULTERIORI SANZIONI DI ALTRE NORMATIVE IN MATERIA AMBIENTALE, PAESAGGISTICA, EDILIZIA comma 6	D.lgs 152/2006 D.lgs. 42/2004 D.P.R. 380/2001 Violazioni di norme regionali
VIOLAZIONE DISPOSIZIONI PER IMPIANTI CON MODULI A TERRA IN ZONE AGRICOLE comma 8	da € 1.000 a € 100.000

Le novità in materia di Fonti Energetiche Rinnovabili (FER) e indicazioni procedurali



ATTIVITÀ LIBERA

art. 7 D. Lgs. 190/2024

- Competenza:** non sono necessarie comunicazioni, certificazioni, segnalazioni o dichiarazioni alle P.A.
Dovrà essere però presentato modello unico semplificato allo SUER.
- Requisiti:** disponibilità della superficie interessata dagli interventi del soggetto proponente a qualunque titolo.
- Interventi:** ALLEGATO A
gli interventi devono comunque: Art.7 c.1.
- rispettare Codice Strada 285/1992 e regolamento attuativo;
 - essere compatibili con strumenti urbanistici approvati/adottati;
 - essere compatibili con regolamento edilizio.

Sul portale SUE è presente il modello 2751 relativo a PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI INTERVENTI IN ATTIVITÀ LIBERA che sarà attivo fino all'operatività della piattaforma SUER

Non si applica:

- interventi su beni tutelati D. Lgs. 42/2004 parte II (beni monumentali) Art.7 c.2.
- interventi in aree naturali protette L. 394/1991 o L. regionali Art.7 c.2.
- interventi in siti Natura 2000 Art.7 c.2.
- interventi in aree di cui L. 241/1990 art. 20 c.4 (rischio idrogeologico, patrimonio culturale e paesaggistico o ambientale) Art.7 c.2.

Casi particolari:

- Interventi su aree o immobili art. 136 c.1 lettera b) e c) D. Lgs. 42/2004: è richiesta l'autorizzazione da parte autorità preposta alla tutela del vincolo, ad eccezione dei casi di esclusione.
- L'intervento ricade in P.A.S. se:
 - rischio idrogeologico o facenti parte del patrimonio culturale e paesaggistico o ambientale (L. 241/1990 art. 20 c.4):
 - interferenze con opere pubbliche o di interesse pubblico.
 - interferenze con fasce di rispetto stradale o modifiche accessi esistenti o nuovi accessi.

Le novità in materia di Fonti Energetiche Rinnovabili (FER) e indicazioni procedurali



PROCEDURA ABILITATIVA SEMPLIFICATA

art. 8 D. Lgs. 190/2024

Competenza:

Comunale.

Nel caso di più comuni, quello procedente è quello sul cui territorio insiste la maggior parte dell'impianto da realizzare che procede all'acquisizione delle osservazioni degli altri. **Art.8 c.5.**

Tempi:

Silenzio assenso.

- **Il provvedimento diniego entro 30/45/60 giorni dalla presentazione.**
- Nel caso di mancata comunicazione del diniego: entro 6 mesi è possibile ricorrere all'art. 21/~~nonies~~ L.241/1990. **Art. 8 c. 10.**
- Se i lavori non iniziano entro 1 anno dal perfezionamento, il titolo decade. **Art. 8 c. 11.**
- I lavori devono concludersi entro 3 anni dall'inizio lavori. **Art. 8 c. 11.**
- Il soggetto proponente deve comunicare la data di ultimazione lavori. **Art. 8 c. 11.**
- **Obbligatoria la pubblicazione sul BUR** dell'avviso di intervenuto perfezionamento del titolo abilitativo per l'efficacia del titolo abilitativo. **Art. 8 c. 9.**

Interventi: ALLEGATO B

gli interventi devono comunque: **Art.8 c.2.**

- essere compatibili con strumenti urbanistici approvati/adottati;
- essere compatibili con regolamento edilizio.

Sul portale SUE è presente il modello 3092 relativo a PROCEDURA ABILITATIVA SEMPLIFICATA (PAS) che sarà attivo fino all'operatività della piattaforma SUER

Requisiti: disponibilità della superficie interessata dagli interventi del soggetto proponente a qualunque titolo.

Casi particolari: Contrarietà strumenti urbanistici e regolamenti edilizi: Si applica art. 9 D.Lgs. 190/2024 (A.U.). **Art.8 c.2.**

Allegati

- Dichiarazioni sostitutive **DpR** 445/2000 riguardanti stato, qualità personale e fatto pertinente.
- Dichiarazione legittima disponibilità a qualunque titolo per tutta la durata della vita utile dell'intervento della superficie di intervento.
- Asseverazione conformità strumenti urbanistici e regolamenti, rispetto normativa sicurezza e igienico sanitarie e previsioni art. 20 c.1bis 199/2021.
- Elaborati tecnici predisposti o approvati dal gestore della rete.
- Se ci sono vincoli, documentazione per atti di assenso o atto di assenso.
- **Cronoprogramma** degli interventi.
- Relazione criteri progettuali per minimizzazione impatto territoriale o paesaggistico e misure di mitigazione adottate .
- Dichiarazione attestante percentuale di area occupata rispetto all'unità fondiaria di cui dispone il soggetto proponente, avente medesima destinazione urbanistica.
- Impegno al ripristino stato dei luoghi a carico del soggetto e prima avvio polizza **fidejussoria** a copertura dei costi.
- Piano di ripristino.
- Impegno al ripristino di infrastrutture pubbliche o private interessate dall'intervento.
- Copia pagamento oneri istruttori e compensazioni territoriali in misura compresa tra 2% e 3% dei proventi, nel caso di potenza > 1MW
- Se è necessaria la Valutazione di incidenza, deve essere richiesta e rilasciata prima della presentazione della **PAS**.

Le novità in materia di Fonti Energetiche Rinnovabili (FER) e indicazioni procedurali



PROCEDURA PAS

SITUAZIONE 1 Art. 8 c. 6.		SITUAZIONE 2 Art. 8 c. 7.		SITUAZIONE 3 Art. 8 c. 8.	
segnalazioni, comunicazioni, atti di assenso o segnalazioni già allegati all'istanza		Sono necessari atti di assenso rientranti nella competenza comunale		Sono necessari di atti di assenso di amministrazioni diverse da quella procedente	
Documentazione completa?		Documentazione completa per richiesta atti di assenso e realizzazione intervento?		Il comune convoca conferenza servizi. Art. 14 e seguenti 241/1990	
SI	NO	SI	NO	Convocazione, richiesta integrazioni enti, presentazione integrazioni richiedente, comunicazione pareri all'ente proponente	
Silenzio assenso dopo 30 giorni dalla presentazione	Sospensione termini per richiesta integrazioni, solo una volta	Il Comune provvede al rilascio degli atti entro 45 giorni	Sospensione termini per richiesta integrazioni		
PAS perfezionata	PAS perfezionata	PAS perfezionata	Il Comune provvede al rilascio degli atti entro 45 giorni	Dopo 60 giorni dalla presentazione del progetto:	
			PAS perfezionata	Esito + se non interviene diniego	Esito -
				PAS perfezionata	Comunicazione con motivazioni
OBBLIGO PER IL PROPONENTE DI PUBBLICAZIONE SUL BUR c. 9					
LA PAS DECADE IN CASO DI MANCATO INIZIO LAVORI ENTRO 1 ANNO E FINE LAVORI ENTRO 3 ANNI – I LAVORI NON CONCLUSI SONO SOGGETTI A NUOVA PAS c. 11					

LE NOVITÀ:

IL PIANO DI RIPRISTINO deve comprendere almeno le seguenti voci, se presenti e non comprese nel costo di smaltimento dei pannelli classificati come RAEE (Rifiuti di Apparecchi Elettrici ed Elettronici):

- disconnessione dell'impianto (allestimento cantiere e oneri della sicurezza)
- smontaggio moduli fotovoltaici e strutture di sostegno
- rimozione fondazioni/pavimentazioni
- rimozione cabine elettriche, quadri di campo, apparecchiature elettroniche
- rimozione apparecchiature elettriche (corrugati e cavi)
- rimozione/smontaggio recinzione
- smantellamento viabilità interna
- rimessa in pristino di terreno vegetale (riempimento, pulizia, aratura, vangatura, semina)

LA FIDEIUSSIONE, a garanzia dell'esecuzione degli interventi di dismissione e delle opere di ripristino, deve essere calcolata sulla base degli importi delle voci del piano di ripristino e deve avere DURATA PARI ALLA VITA UTILE DELL'IMPIANTO, pertanto deve essere allegato un computo metrico estimativo delle voci del piano di ripristino.

Può essere presentata prima dell'inizio dei lavori (dopo la pubblicazione della PAS sul BUR).

Le novità in materia di Fonti Energetiche Rinnovabili (FER) e indicazioni procedurali



AUTORIZZAZIONE UNICA

art. 9 D. Lgs. 190/2024

Interventi: ALLEGATO C

Competenza Regionale

Impianti fotovoltaico	potenza ≥ 1 MW e < 300 MW
Impianti solari termodinamici	potenza < 300 MW
Impianti solari termici (a servizio edifici)	potenza termica > 10 MW e < 300 MW su strutture esistenti o terreni adiacenti
Opere connesse e infrastrutture	necessarie alla costruzione e all'esercizio degli impianti, comprese opere di connessione alla rete
Modifiche impianti esistenti (potenziamento, ripotenziamento, rifacimento, sostituzione)	potenza < 300 MW, incluse opere connesse
Impianti solari fotovoltaici flottanti	realizzati su invasi derivanti da dighe non incluse nel D.L. 507/1994

Competenza Statale

Impianti fotovoltaico	potenza ≥ 1 MW e < 300 MW
Impianti a fonti rinnovabili	potenza > 300 MW
Impianti solari termici	potenza termica utile > 300 MW a servizio di edifici installati su strutture e edifici esistenti o sulle loro pertinenze o posti su strutture o manufatti fuori terra diversi dagli edifici collocati a terra in adiacenza
Impianti solari termici	asserviti a processi produttivi potenza termica > 300 MW
Modifiche impianti esistenti > 300 MW	potenziamento, ripotenziamento, rifacimento e opere connesse alla rete di distribuzione/trasmissione
Impianti solari fotovoltaici flottanti	realizzati da dighe di cui all'art. 1 del D.L. 507/1994

Le novità in materia di Fonti Energetiche Rinnovabili (FER) e indicazioni procedurali



AREE IDONEE, NON IDONEE e DI ATTENZIONE

Normativa nazionale

- D. LGS. 8 NOVEMBRE 2021, N. 199 ART. 20
- D. L. 15 MAGGIO 2024 N.63 (convertito con Legge n. 101 12 luglio 2024)

Normativa Regionale

- D.G.R. PIEMONTE 14 DICEMBRE 2010, N. 3-1183 - Individuazione delle aree e dei siti non idonei all'installazione di impianti fotovoltaici
- D.G.R. PIEMONTE 30 GENNAIO 2012, n. 6-3315 Individuazione delle aree e dei siti non idonei all'installazione ed esercizio di impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da biomasse, ai sensi del paragrafo 17.3. delle "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili" di cui al decreto ministeriale del 10 settembre 2010
- D.G.R. PIEMONTE 31 LUGLIO 2023 N. 58-7356 - Indicazioni sull'installazione di impianti fotovoltaici nelle aree agricole di elevato interesse agronomico
- D.G.R. PIEMONTE 23 OTTOBRE 2023 N. 26-7599 - Indicazioni sull'installazione di impianti fotovoltaici nelle aree agricole di elevato interesse agronomico

AREE DI ATTENZIONE

Sono aree caratterizzate da una **particolare rilevanza paesaggistica**, in cui un progetto per l'installazione di impianti di pannelli solari a terra deve essere sottoposto ad indagini di impatto ambientale più approfondite e di dettaglio, che vanno poi presentate con adeguata documentazione alle Autorità competenti in fase autorizzativa.

Ad es: per le aree di attenzione per la presenza di produzioni agricole ed agroalimentari di pregio, il riferimento è chiaramente alle aree DOP e IGP: tuttavia non tutte le aree di produzione agricola di pregio hanno una Denominazione di Origine.

Ai fini dell'autorizzazione, in fase di conferenza dei servizi, dovrà essere presentata una relazione agronomica dalla quale si evinca che i terreni su cui si intende realizzare l'impianto fotovoltaico in Piemonte non rientrano in area DOP/IGP, ovvero non sono utilizzate a tal fine.

Le novità in materia di Fonti Energetiche Rinnovabili (FER) e indicazioni procedurali



AREE INIDONEE

Elenco non esaustivo (e da aggiornare) delle principali aree in Piemonte in cui **non è possibile installare impianti solari a terra**:

- Siti inseriti nel patrimonio mondiale dell'UNESCO;
- Beni culturali e paesaggistici;
- Vette e crinali montani e pedemontani: in questo caso il riferimento è ai coni visuali piemontesi, un vincolo paesaggistico legato a tutti quegli scorci panoramici particolarmente caratteristici per la loro bellezza;
- Tenimenti dell'Ordine Mauriziano: ovvero tutte le aree degli ex tenimenti dell'Ordine Mauriziano, per via della loro tradizione storica piemontese;
- Aree Rete Natura 2000 (siti di interesse comunitario, zone di protezione speciale, siti di interesse nazionale);
- Zone Naturali di Salvaguardia o corridoi ecologici: identificate in tutte le aree di collegamento esterne alle aree protette ed alle aree della Rete natura 2000;
- Aree agricole dedicate alla produzione di prodotti DOP/DOC/IGP;
- Aree di dissesto idraulico e idrogeologico;
- Terreni agricoli irrigati con impianti irrigui a basso consumo idrico realizzati con finanziamento pubblico: in questo caso si parla di aree non idonee poiché contrasterebbe con uno dei principi e delle strategie contenute nel PPR legato agli interventi tesi a ridurre l'utilizzo di acqua in agricoltura e degli importanti finanziamenti pubblici ad essi dedicati.

La collaborazione con la P.A.



Il Servizio Urbanistica ed Edilizia offre da sempre un consistente **servizio di front-office** con consulenza a cittadini e tecnici finalizzato ad informare sugli aspetti generali della materia, procedure, classificazione degli interventi, loro fattibilità, risoluzione di problematiche varie, ecc., oltre al **ricevimento telefonico** ed al **riscontro dei vari quesiti via e-mail** in tempi brevi (per un monte ore complessivo pari a circa il 25-30% dell'orario lavorativo settimanale di ciascun istruttore, del responsabile e del dirigente).

Il servizio tuttavia non prescinde, da parte dei professionisti, di adeguata conoscenza tecnica della normativa di riferimento oggetto della consulenza.

Spesso il professionista pone ai tecnici domande quali:

Che cosa posso fare?

Che pratica devo presentare?

I tecnici del servizio non sono i progettisti delle pratiche e, se non in possesso di informazioni esaustive, non possono garantire riscontri certi ed informazioni complete al 100%.

Nell'ambito dell'attività di coordinamento ed innovazione dei rapporti con l'utenza, è stata garantita la continuità della comunicazione istituzionale (richieste documentali, comunicazione pareri, trasmissione dinieghi, avvisi del procedimento, titoli abilitativi etc.) volto alla semplificazione ed alla più agevole comprensione della materia anche da parte degli utenti non professionisti, ovviamente nei limiti determinati dalla sua estrema complessità, così come si è proseguito con il già collaudato ed apprezzato servizio di *mailing list* rivolto agli operatori del settore che consente l'informazione tempestiva sulle innovazioni di carattere normativo, ovvero in particolare, sulla situazione del Piano Regolatore vigente, sulle linee interpretative in materia edilizia e sulle relative disposizioni applicative, adottate dall'A.C.

La collaborazione con la P.A.



ATTIVITA' DI FORMAZIONE INTERNA

A cadenza bisettimanale, i tecnici del Servizio Urbanistica ed Edilizia partecipano ad eventi di formazione permanente interna formulati sotto la forma di briefing periodici atti a coordinare la condotta operativa fra i differenti istruttori, aggiornare ed approfondire gli aspetti innovativi della norma comunale e sovraordinata, adottare linee di indirizzo e modalità interpretative collettive e condivise basate sulla risoluzione dei casi pratici, e definire la condotta nei confronti degli utenti e dei professionisti.

Con l'uscita di nuove disposizioni normative, la formazione viene intensificata al fine di arricchire ed aggiornare le professionalità interne e con l'obiettivo di un continuo miglioramento dei rapporti con i professionisti e l'utenza.