

CAPITOLO 11

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

Autori:

Silvio Cerea

Simone Stecchetti

Rev.: 01 - sett. 2010

Il nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT), il Piano Regolatore Generale (PRG), i Piani Attuativi e i Titoli Abilitativi

Il 2009 è stato l'anno in cui sono state poste le basi per il lavoro di progettazione del nuovo strumento urbanistico generale: il Piano di Governo del Territorio (PGT); l'avvio del procedimento del quale risale al novembre 2007.

Durante il 2009 sono pervenute al Comune n. 25 proposte (che vanno a sommarsi alle 80 degli anni precedenti) di indicazioni in vista del PGT: sono state tutte catalogate e sottoposte ad una prima valutazione, anche se la loro accoglibilità o meno verrà decisa successivamente nell'ambito di elaborazione del Piano di Governo del Territorio.

Sempre nel novero dell'indagine conoscitiva e di "ascolto" delle realtà cittadine per una elaborazione "partecipata" del PGT, durante il 2009 è stato consegnato a tutti i capifamiglia un questionario. Una serie di domande a tutto campo, dalle aree commerciali al centro storico, dalle infrastrutture pubbliche ai servizi. Su circa 8000 famiglie hanno risposto in forma anonima ben 1669 cittadini. Tutte le risposte sono state elaborate (in collaborazione con il servizio innovazione e comunicazione) attraverso un apposito programma, mettendo in luce, con ciò, le abitudini e le idee, ma anche le aspettative delle comunità e dei cittadini seriatesi.

Sono stati infine monitorati gli incarichi ed il lavoro dei professionisti incaricati.

Per quanto riguarda le 15 nuove aree di espansione (C2) previste nel vigente PRG, giova evidenziare che nel 2009 sono state presentate tre proposte di piano attuativo, delle quali nessuna è stata portata all'attenzione del Consiglio comunale¹.

Tavola 11.1. Piani attuativi (C2) relativi al vigente PRG gestiti nel corso del 2007, del 2008 e del 2009.

Piani attuativi	2007	2008	2009
Proposti	3	10	3
Istruiti e valutati	3	10	3
Adottati	1	2	0
Approvati	1	1	0
In corso di realizzazione	1	1	0
Terminati	0	0	0

Nel 2009 ha visto la luce il nuovo Regolamento Edilizio. Entrato in vigore il 16 ottobre a seguito del normale iter in Consiglio comunale, tratta tutte le tematiche della materia edilizia: in primo luogo individua le tipologie di interventi edilizi prevedendo il giusto titolo abilitativo; in secondo luogo prevede le Commissioni consultive (del paesaggio, urbanistica ed edilizia); in terzo luogo detta criteri per la valutazione estetica degli interventi edilizi, i requisiti igienico-sanitari degli ambienti; in quarto luogo raccomanda e definisce procedure finalizzate al risparmio energetico negli edifici ed agli elementi di sostenibilità; infine traccia orientamenti e linee guida per la semplificazione dei procedimenti, per la sicurezza nei cantieri, individua le sanzioni, ecc.

¹ I piani attuativi vengono discussi dal Consiglio Comunale che ne vota l'adozione determinandone così la pubblicazione sull'albo comunale e su un giornale locale. Trascorsi 60 giorni di tempo, i piani vengono nuovamente sottoposti al voto del Consiglio Comunale, che, dopo avere risposto a eventuali osservazioni, li approva definitivamente.

Per quanto riguarda l'attività ordinaria connessa ai titoli abilitativi, cioè quelle attribuzioni che permettono ai proprietari di immobili di realizzare interventi edilizi (siano essi manutenzioni straordinarie, ristrutturazioni, restauri o nuove costruzioni), l'obiettivo dell'Amministrazione è stato anche per il 2009 quello di continuare nella semplificazione e ottimizzazione dell'attività di istruttoria e rilascio, peraltro incrementati a seguito delle richieste di costruzioni edilizie derivanti dalla definitiva approvazione della variante generale al PRG. (avvenuta il 21 luglio 2007) oltre alle conclusioni delle pratiche in essere.

La seguente Tavola 11.2 illustra l'esito delle pratiche relative ai titoli abitativi nel 2009, distinte per natura giuridica: i Permessi di Costruire e le Denunce di Inizio Attività.

Tavola 11.2. Titoli abitativi gestiti nel corso del 2009

Esiti pratica	Permessi di costruire	Denunce di inizio attività	Totale titoli abitativi
Rilasciati o prese d'atto	78	156	234
Sospesi	21	N.A.	21
Negati o improcedibili	2	2	4
Totale	101	158	259

L'importanza dei titoli abitativi deriva anche dal fatto che rappresentano una fonte di entrata non trascurabile: infatti il Comune nell'anno 2009 ha introitato oneri di urbanizzazione per circa 1,4 milioni di euro.

Attività amministrativa

L'attività amministrativa del Servizio di Edilizia Privata e urbanistica prevede il rapporto con una variegata utenza: dal tecnico professionista per chiarimenti ed indirizzi in ordine ad interventi attuativi, al proprietario che ha interesse ad eseguire lavori edilizi; dallo straniero che necessita di Certificati sull'alloggio, al nostro concittadino a cui occorrono documenti, accessi agli atti, Certificati di agibilità, richiesta di finanziamento per l'abbattimento di barriere architettoniche, pareri preventivi, permessi per realizzare tombe e monumenti al Cimitero, ecc.; dall'impresa che deve regolarizzare o sistemare la propria sede operativa, all'esercizio commerciale che vuole realizzare una nuova insegna o una visibilità pubblicitaria migliore; dall'Associazione o Partito che abbisogna di posizionare una tensostruttura per una festa popolare, alle aziende erogatrici di servizi pubblici che devono depositare nuovi allacci ai sensi dell'art. 48 T.U Edilizia.

Nella Tavola 11.3 vengono riportati analiticamente alcuni indicatori di sintesi dell'attività amministrativa svolta dal Servizio nel 2009.

Tavola 11.3. Riepilogo dell'attività amministrativa nel 2009

Attività	Richieste / pervenute / depositate	Evase / rilasciate / fornite	Sospese
Certificati di destinazione urbanistica e altre attestazioni Si tratta di attestazioni sui vincoli e sulla destinazione urbanistica dell'immobile che occorrono ai proprietari nel momento in cui vogliono alienare il proprio immobile o per altre necessità.	64	64	
Richieste di accesso agli atti e ai documenti Ai sensi della Legge 241/90 e del Regolamento comunale sull'accesso agli atti e ai documenti amministrativi, chiunque, per motivazioni giuridicamente rilevanti, può accedere, prendere visione ed estrarre copia delle pratiche edilizie. Quando pertanto, con un semplice procedimento verbale, non è possibile soddisfare tali richieste, il cittadino può inoltrare una formale richiesta di accesso.	186	186	
Certificati di agibilità Il Certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici. Nessuna unità immobiliare può essere occupata o utilizzata, totalmente o parzialmente, se priva di tale certificato.	71	66	5
Certificati di idoneità alloggio Trattasi del Certificato che attesta la conformità ai requisiti igienico-sanitari e di idoneità abitativa, necessario alle pratiche di permesso di soggiorno per stranieri, di regolarizzazione della badanti, per le istanze di assegnazione di case popolari, ecc.	244	236	8
Richieste di finanziamento per interventi di abbattimento barriere Ai sensi della Legge 13/89, la Regione Lombardia eroga, tramite i Comuni, contributi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche in edifici privati.	5	5	
Denunce cementi armati Ai sensi della Legge 1086 del 1971 l'Ufficio prende atto delle Denunce di Cementi armati che un tempo venivano depositate al Genio civile.	54 ²		
Deposito dei certificati di conformità degli impianti In ottemperanza dell'art. 11 del Decreto Ministeriale sviluppo economico n. 37/2008, l'Ufficio provvede ad inviare alla Camera di commercio, industria, artigianato ed agricoltura i Certificati di conformità degli impianti.	191	191	

² Oltre alle varianti a pratiche in corso e precedenti.

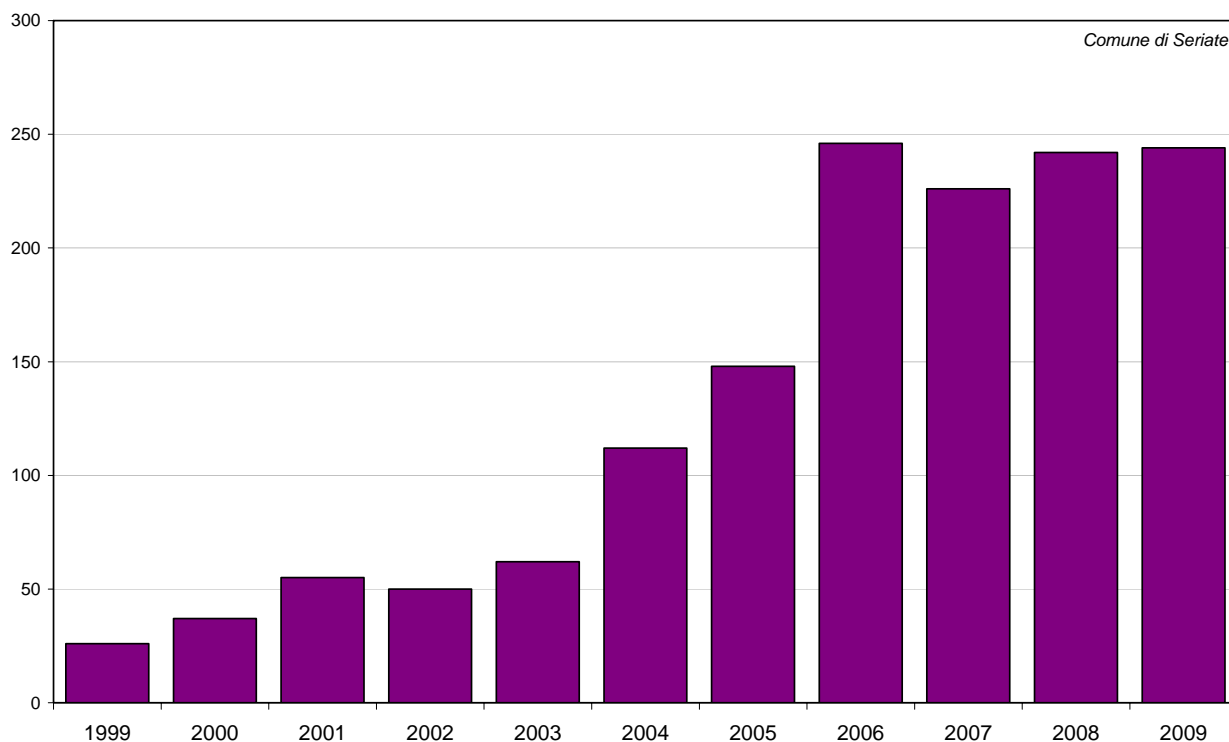
Attività	Richieste / pervenute / depositate	Evase / rilasciate / fornite	Sospese
Deposito dei frazionamenti (mappali tipo) Il 5° comma, art. 30 del T.U Edilizia prevede che i frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulta che il tipo medesimo è stato depositato in Comune con attestazione dell'Ufficio tecnico comunale.	31	31	
Attestati di certificazione energetica degli edifici Le normative nazionali e regionali, sulla scorta della sempre maggiore sensibilità ambientale e di una insopprimibile emergenza energetica, hanno stabilito che dal settembre 2007 gli alloggi devono dotarsi di un documento attestante la prestazione energetica dell'unità immobiliare ed alcuni parametri energetici caratteristici del sistema edificio-impianti.	595	595	
Richieste di condono edilizio I condoni edilizi hanno permesso di sanare quegli interventi edilizi abusivi non altrimenti autorizzabili. Tutti i procedimenti si riferiscono all'ultimo condono (Legge 326/2003).	-	3	
Autorizzazioni Costruzione di tombe al Cimitero civico	18	18	
Permessi realizzazione di insegne ed altri impianti pubblicitari	83	83	
Comunicazioni cambi di destinazione d'uso senza opere edilizie	12	12	
Permessi posa tensostrutture temporanee	11	11	
Pareri preventivi scritti	24	24	
Permessi esercizio Pubblico spettacolo	0	-	2 (in istruttoria)
Permessi apertura/modifica Distributori carburanti	0	-	1 (in istruttoria)
Autorizzazione paesaggistiche/paesistiche	9	9	

Particolare incremento ha subito il numero dei certificati di idoneità alloggio richiesti, sia per l'aumento del flusso migratorio in entrata che per l'ampliamento della casistica di applicazione stabilito dalla normativa sugli stranieri, come evidenziato nella serie storica mostrata nella Tavola 11.4 e di seguito rappresentata nella Figura 11.5.

Tavola 11.4. Serie storica dei certificati di idoneità alloggio richiesti negli anni 1999-2009

Anno	Numero certificati di idoneità alloggio
1999	26
2000	37
2001	55
2002	50
2003	62
2004	112
2005	148
2006	246
2007	226
2008	242
2009	244

Figura 11.5. Serie storica dei certificati di idoneità alloggio richiesti negli anni 1999-2009



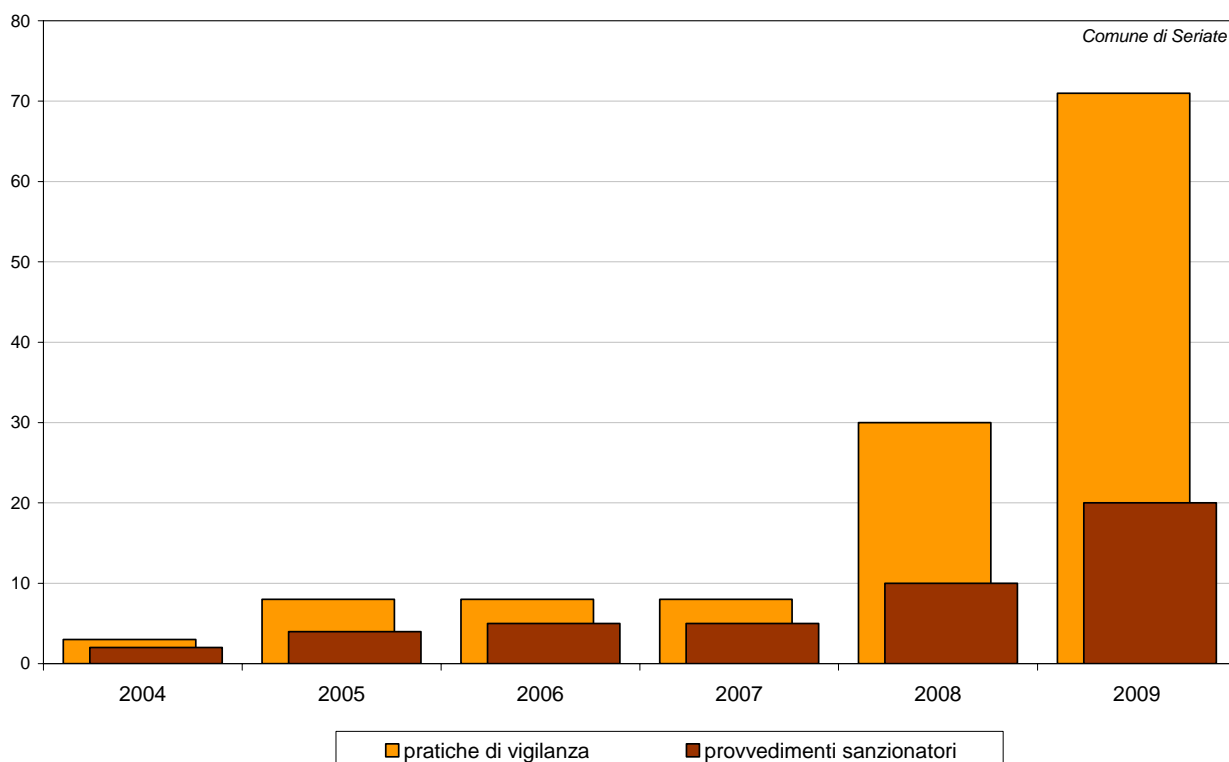
Attività di controllo

L'attività di controllo e vigilanza edilizia del territorio e di verifica igienico-sanitaria degli alloggi sono comprese tra le finalità precipue del servizio Edilizia Privata al fine di prevenire e reprimere il fenomeno dell'abusivismo edilizio, e accertare i requisiti igienico-sanitari ed impiantistici degli alloggi. Nel 2009 si è registrato un forte incremento sia delle pratiche di vigilanza sia dei provvedimenti sanzionatori, come risulta dalla serie storica dell'ultimo quinquennio nella Tavola 11.6 e nella successiva Figura 11.7.

Tavola 11.6. Riepilogo dell'attività sanzionatoria negli anni 2004-2009

Anno	Numero pratiche di vigilanza a seguito esposti o d'ufficio	Numero provvedimenti repressivi e sanzionatori
2004	3	2
2005	8	4
2006	8	5
2007	8	5
2008	30	10
2009	71	20

Figura 11.7. Serie storica di pratiche di vigilanza e provvedimenti sanzionatori nel periodo 2004-2009



Andamento residenziale piani attuativi

Rispetto ai piani attuativi si segnala che al 31 dicembre 2009 dei circa 5.500 abitanti previsti nello sviluppo dei 18 piani attuativi mancavano ancora circa 3.500 abitanti come evidenziato nelle figura Figura 11.7 e nella successiva Figura 11.7.

Figura 11.8. Sviluppo popolazione piani attuativi di tipo residenziali inseriti nel prg del 2004 (c2) e di quelli in corso di attuazione all'atto di adozione del prg (c1)

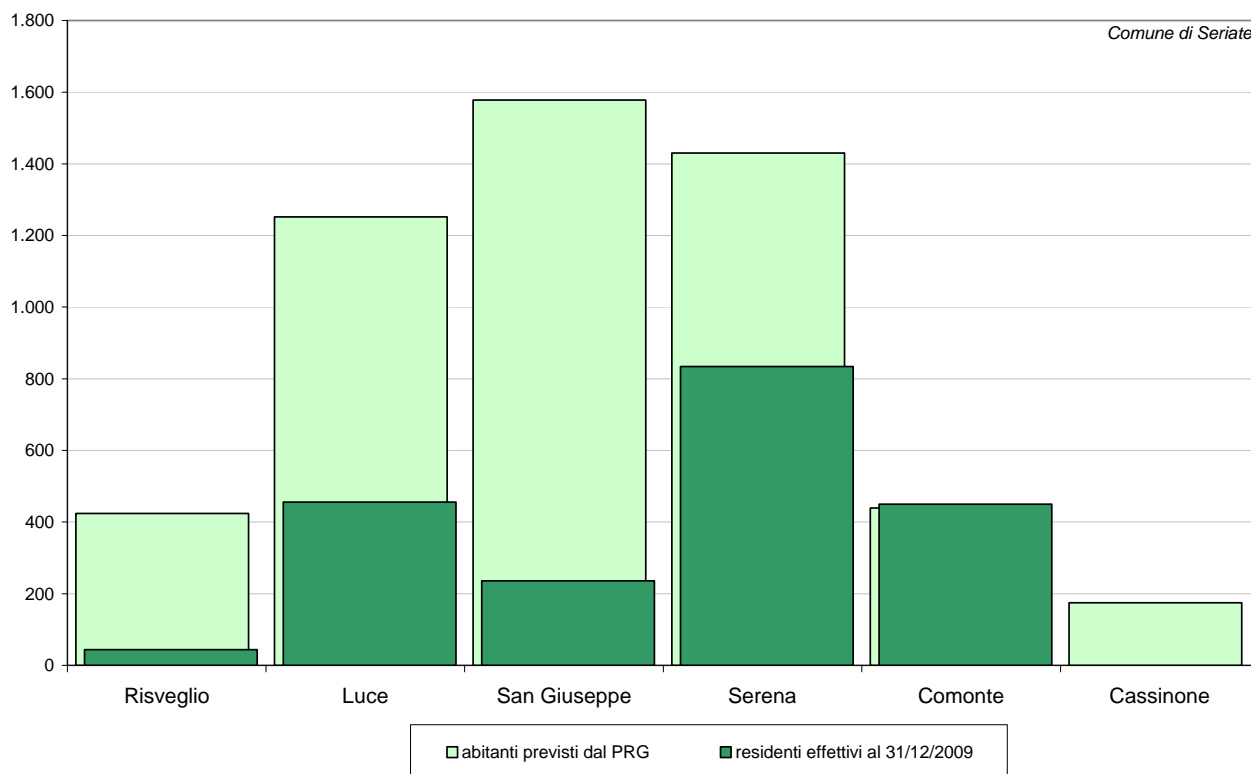


Figura 11.8. Sviluppo popolazione piani attuativi di tipo residenziali inseriti nel prg del 2004 (c2) e di quelli in corso di attuazione all'atto di adozione del prg (c1) per zona

