

CAPITOLO 12

**SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E
URBANISTICA**

Il Piano di Governo del Territorio, i Piani Attuativi e i Titoli Abilitativi

Nel corso del 2008 è stato perfezionato l'incarico per la redazione del Piano del Governo del Territorio (PGT), strumento essenziale introdotto dalla Legge Regionale n. 12 del 2005, inteso ad una ottimizzazione e perequazione della governabilità dell'intero territorio, abbandonando definitivamente il "vecchio" modo di redigere i Piani Regolatori Generali (PRG), attraverso, per esempio, l'urbanistica partecipata, dove i cittadini possono partecipare attivamente alla stesura del nuovo strumento. In vista del nuovo strumento urbanistico generale sono pervenute al Comune n. 67 istanze che 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.

Accanto all'attività preparatoria del nuovo PGT il 2008 ha visto il concretizzarsi di alcuni dei 31 piani attuativi previsti nella variante del vigente PRG, cioè quegli strumenti urbanistici attraverso i quali se ne dà attuazione. Come evidenziato nella Tavola 12.1, il Consiglio Comunale nel 2008 ha adottato un piano attuativo e ne ha approvati due¹.

Tavola 12.1. Piani attuativi relativi al vigente PRG gestiti nel corso del 2007 e del 2008

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

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 2008 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 12.2 illustra l'esito delle pratiche relative ai titoli abitativi nel 2008, distinte per natura giuridica: i Permessi di Costruire e le Denunce di Inizio Attività.

Tavola 12.2. Titoli abitativi gestiti nel corso del 2008

Esiti pratica	Permessi di costruire	Denunce di inizio attività	Totale titoli abitativi
Rilasciati o prese d'atto	100	118	218
Sospesi	2	N.A.	2
Negati o improcedibili	3	2	5
Totale	105	120	225

L'importanza dei titoli abitativi deriva anche dal fatto che rappresentano una fonte di entrata non trascurabile: infatti il Comune nell'anno 2008 ha introitato oneri di urbanizzazione per circa 1,8 milioni di euro.

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.

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 12.3 vengono riportati analiticamente alcuni indicatori di sintesi dell'attività amministrativa svolta dal Servizio nel 2008.

Tavola 12.3. Riepilogo dell'attività amministrativa nel 2008

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.	112	112	
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.	145	146 ²	
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.	76	69	7
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.	242	236	6
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.	4	4	
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.	58 ³		
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	60	60	

² Una pratica evasa era stata presentata nel 2007.

³ Oltre alle varianti a pratiche in corso e precedenti.

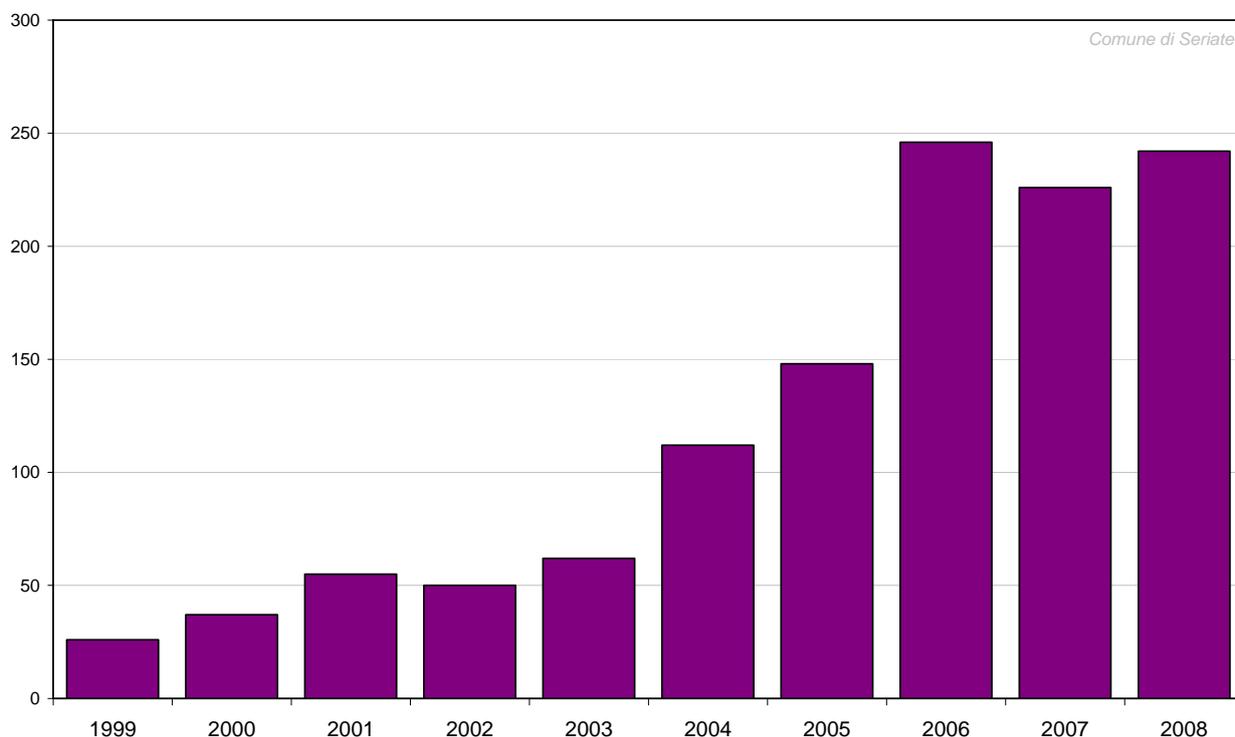
Attività	Richieste / pervenute / depositate	Evase / rilasciate / fornite	Sospese
degli impianti.			
Deposito dei frazionamenti (mappali tipo) Il 5° comma, art. 30 del T.U Edilizia prevede che i frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulta che il tipo medesimo è stato depositato in Comune con attestazione dell'Ufficio tecnico comunale.	21	21	
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.	-	156	
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).	-	16	
Autorizzazioni Costruzione di tombe al Cimitero civico	16	16	
Permessi realizzazione di insegne ed altri impianti pubblicitari	107	107	
Comunicazioni cambi di destinazione d'uso senza opere edilizie	6	6	
Permessi posa tensostrutture temporanee	7	7	
Pareri preventivi scritti	14	14	
Permessi esercizio Pubblico spettacolo	2	-	2 (in istruttoria)
Permessi apertura/modifica Distributori carburanti	1	-	1 (in istruttoria)
Autorizzazione paesaggistiche/paesistiche	60	60	

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 12.4 e di seguito rappresentata nella Figura 12.5.

Tavola 12.4. Serie storica dei certificati di idoneità alloggio richiesti negli anni 1999-2008

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

Figura 12.5. Serie storica dei certificati di idoneità alloggio richiesti negli anni 1999-2008



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 2008 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 12.6 e nella successiva Figura 12.7.

Tavola 12.6. Riepilogo dell'attività sanzionatoria negli anni 2004-2008

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

Figura 12.7. Serie storica di pratiche di vigilanza e provvedimenti sanzionatori nel periodo 2004-2008

