

RESOCONTO SINTETICO DELLA CONFERENZA COMUNALE PER L'EDILIZIA DI MERCOLEDÌ 05 NOVEMBRE 2025

La **Conferenza Comunale per l'Edilizia** (riunione periodica tra Amministrazione e rappresentanti di ordini professionali e categorie coinvolte nell'edilizia) ha affrontato nell'ultima seduta diversi aggiornamenti normativi e operativi di rilievo. Di seguito una sintesi completa, con particolare attenzione alle novità più recenti emerse, incluse questioni di carattere tecnico-operativo, proposte di miglioramento dei processi.

1 - L'arch. Federica Alcozer, dirigente Direzione Progettazione e Pianificazione Territoriale, ha illustrato al gruppo di lavoro l'aggiornamento del vademecum per le pratiche introdotte dal decreto Salva Casa, spiegando la revisione della modulistica, la pubblicazione del vademecum e la sua funzione di supporto operativo per professionisti e cittadini. A seguito, quindi, delle modifiche normative nazionali e regionali, è stata aggiornata la modulistica e il portale informatico, con nuove schedature introdotte tra maggio e giugno e completate con le ultime relative a SCA e agibilità a fine ottobre, mentre il vademecum, pubblicato sul sito e inviato agli ordini e collegi, è stato strutturato come risposte a domande frequenti, corredata da screenshot, e mira a fornire supporto pratico sull'utilizzo del portale piuttosto che interpretazioni normative. Il vademecum è stato inviato via PEC agli ordini e ai collegi con preghiera di assicurare la diffusione. È stata evidenziata la difficoltà per i professionisti nel dichiarare tolleranze su pratiche datate, sottolineando che la modulistica nazionale impone dichiarazioni precise anche in presenza di documentazione tecnica non sempre chiara, suggerendo di argomentare nella relazione tecnica. Il gruppo ha discusso la possibilità di segnalare difficoltà e incongruenze tramite tavoli tecnici nazionali e regionali, con la partecipazione ad ANCI e CNA, e la volontà di mantenere aperto il canale di domande e risposte per migliorare il vademecum.

2 – Sono stati affrontati con i partecipanti i temi delle recenti sentenze, delle procedure sanzionatorie e delle modalità di determinazione delle sanzioni, sia edilizie sia paesaggistiche, coinvolgendo anche l'arch. Silvia Soppa per la parte paesaggistica e illustrando i criteri applicativi e le problematiche operative, soprattutto nell'applicazione dell'art. 36 bis. Per quanto concerne le recenti sentenze, si è parlato della sentenza 693/25 del TAR Liguria relativa alla relazione tra articoli 23 ter e 24; è stato evidenziato come la giurisprudenza sia ancora divisa e che, pur avendo analizzato la sentenza, l'amministrazione non ha ancora assunto una posizione differente dalle precedenti interpretazioni. È stato chiarito che le sanzioni devono essere determinate in via definitiva dall'Agenzia delle Entrate, con l'obiettivo di ridurre tempi e costi tramite criteri trasparenti e la responsabilizzazione dei tecnici nella valutazione delle pratiche. Gli arch. Alcozer e Soppa hanno discusso la necessità di rivedere la determinazione delle sanzioni paesaggistiche, valutando l'opportunità di un abaco e di una revisione delle fasce sanzionatorie per evitare squilibri tra diverse normative e procedure. Sono stati annunciati chiarimenti su due temi: il recupero dei sottotetti in sanatoria e la non competenza per il tracciamento di segnaletica orizzontale, ad esempio, non viene rilasciata alcuna conferma di titolo edilizio per la realizzazione di strisce per posti auto su suolo privato, distinguendo tra destinazione d'uso e opere edilizie.

3 – L'arch. Nora Bruzzone, dirigente Direzione Pianificazione Urbanistica, ha aggiornato il gruppo sull'adozione e pubblicazione della variante urbanistica (DCC n. 57/2025 AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R. 36/1997, PER L'INTRODUZIONE DI UNA NUOVA UNITÀ INSEDIATIVA DI IDENTITÀ PAESAGGISTICA RELATIVA ALL'AREA DI NERVI - MUNICIPIO IX – LEVANTE), discutendo con i partecipanti le modalità di raccolta osservazioni, la trasparenza del procedimento e le richieste di maggiore condivisione preventiva dei documenti. La variante urbanistica è stata adottata e pubblicata, con un periodo di 30 giorni per le osservazioni; si sta valutando la possibilità di dare evidenza pubblica alle osservazioni ricevute durante il periodo, per favorire una partecipazione più informata. Occorrerà valutare con il Protocollo Generale la possibilità di pubblicare, durante il periodo di 30 giorni, le osservazioni pervenute sulla variante urbanistica. Sono state richieste inoltre spiegazioni puntuali sui

riferimenti al piano paesaggistico, sui parametri edilizi e sulla casistica normativa applicata, con arch. Bruzzone che ha chiarito la struttura della scheda normativa e la sovrapposizione delle nuove regole rispetto a quelle precedenti e si è impegnata a inviare la delibera completa e la documentazione integrativa, inclusa la tavola dei parametri edilizi, per facilitare la comprensione e la valutazione della variante da parte dei partecipanti. I partecipanti hanno espresso dispiacere per essere stati informati a procedimento avviato, chiedono in futuro e nel caso di nuove modifiche allo strumento urbanistico di essere coinvolti nel processo decisionale che precede l'assunzione degli atti a cose fatte, per consentire un confronto più costruttivo e ridurre il rischio di osservazioni tardive.

4 – Si sono illustrate le nuove modalità di nomina della commissione locale paesaggio, spiegando il percorso di definizione delle linee guida, il coinvolgimento degli ordini professionali e la prossima pubblicazione del bando pubblico che valuterà le candidature sulla base dell'esperienza e dell'iscrizione all'albo regionale. Seguirà la preparazione del documento con il passaggio in Giunta per l'approvazione.

5 – L'Assessora Francesca Coppola ha condiviso le iniziative in corso e future sulla pianificazione urbana e ambientale, tra cui la visita a Bologna per studiare buone pratiche, la volontà di integrare il Piano del Verde a livello di Città Metropolitana coinvolgendo anche comuni minori, valutando esperienze come quella di Cagliari, per una pianificazione più equa e integrata del territorio e inoltre la partecipazione a bandi ESA per il monitoraggio satellitare dei boschi, al fine di ottenere dati aggiornati e superare i limiti del censimento arboreo attualmente circoscritto all'ambito urbano.

6 – Sono state affrontate con i partecipanti le problematiche legate alla gestione degli appuntamenti allo sportello edilizia, informando che è stato introdotto un sistema di promemoria automatico per gli appuntamenti, che ha ridotto le assenze e migliorato la gestione delle prenotazioni, evitando buchi e insoddisfazione tra utenti e funzionari, è stato inoltre segnalata la perdita di personale per pensionamenti e la difficoltà di reintegro, con la prospettiva di ricorrere a soluzioni tecnologiche come l'intelligenza artificiale, pur preferendo mantenere un contatto umano nella gestione delle pratiche.