



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

Relazione al progetto di legge “Revisione del Testo Unico delle Leggi urbanistiche ed edilizie”

Il progetto di legge che si sottopone all'esame del Consiglio Grande e Generale ha ad oggetto la revisione della Legge 19 luglio 1995 n. 87 “Testo Unico delle Leggi Urbanistiche ed Edilizie” (in seguito TU).

Tale complesso testo normativo raccoglie in un unico *corpus* la disciplina relativa alle procedure di formazione degli strumenti di pianificazione urbanistica, la regolamentazione del regime della proprietà e le procedure di espropriazione per pubblica utilità, le norme di tutela dell'ambiente naturale, la disciplina e le norme di controllo dell'attività dell'edilizia, le norme a tutela degli edifici con valore monumentale e di interesse storico, ambientale e culturale, le norme sulla progettazione strutturale.

Il concetto di riforma del TU assume, quindi, una valenza completamente difforme da quella propria degli ordinari interventi di riforma di provvedimenti legislativi avente contenuti omogenei ed oggetti circoscritti ad una data materia.

La natura dei Testi Unici, analoga a quella dei Codici, siano essi di tipo meramente ricognitivo delle norme preesistenti che di tipo innovativo, è, infatti, quella di unificare in un singolo provvedimento disposizioni precedentemente contenute in una varietà di leggi, decreti e regolamenti distinti al fine di superare rischi di antinomie e di semplificare la ricostruzione, da parte dell'interprete, del quadro normativo di un settore.

Riformare il TU significa, in realtà, riformare la regolamentazione delle singole ed eterogenee materie che sono state sistematizzate e consolidate nel 1995 in tale testo; processo questo che, in verità, è già in atto e si è tradotto nella Legge 3 ottobre 2007 n.107 “Istituzione della Commissione per le Politiche Territoriali”, nella Legge 21 settembre 2009 n.131 “Legge delega per il riordino e l'aggiornamento della normativa in materia ambientale” che prevede l'abrogazione dell'intero Capo III del TU ed il confluire della disciplina ivi contenuta in un apposito Codice Ambientale, nella Legge 25 gennaio 2011 n.5 “Legge sulla progettazione strutturale” che sostituirà, a seguito dell'emanazione del decreto delegato attuativo, il Capo VIII del TU.

Lo spirito informatore del progetto di legge in esame è, propriamente, quello di operare la revisione prevista dall'articolo 215, comma 5° del TU stesso che recita: “*La presente legge sarà soggetta a revisione al fine di verificarne i risultati ed i problemi applicativi trascorso un anno dalla sua entrata in vigore*”.

Tale previsione non è stata sino ad oggi mai attuata e, ad oltre quindici anni dall'emanazione del TU, i problemi emersi necessitano di un intervento chiarificatore, concreto ed analitico teso a superare le distorsioni ed incertezze applicative emerse nel periodo di vigenza della norma.

Invero, di tentativi di operare una revisione del TU ve ne sono stati sin dal 1998: con delibera congressuale n.59 del 18 maggio 1998 era stato, infatti, affidato ad un Gruppo di Lavoro l'incarico di revisionare la Legge n. 87 del 1995, successivamente nel 2005 il Congresso di Stato, con delibera n. 86 del 15 marzo 2005, aveva incaricato un nuovo Gruppo di Lavoro al fine di elaborare uno studio



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

finalizzato alla predisposizione di una proposta di revisione del TU, attuando una Istanza d'Arengo accolta dal Consiglio Grande e Generale nella seduta del 29 giugno 2004.

Da tali tentativi non sono, tuttavia, scaturite proposte di revisione definite ma solo bozze preliminari in cui venivano evidenziate le problematiche ma non erano proposte in maniera compiuta le soluzioni.

Sin dall'inizio della corrente legislatura, il Governo e, in particolare, la Segreteria di Stato per il Territorio e l'Ambiente, ha avuto ben chiara l'esigenza di pervenire alla revisione del TU; la consapevolezza della necessità di portare ordine nella materia era così sentita dalla Segreteria di Stato che - nelle more della definizione del presente progetto di legge, la cui complessità ha richiesto un congruo periodo di gestazione ed approfondimento – la stessa ha immediatamente promosso un percorso di consolidamento e sistematizzazione delle numerose delibere interpretative e prescrittive assunte dalla Commissione Urbanistica (ora sostituita dalla Commissione per le Politiche Territoriali) in quindici anni di operatività, sfociato nell'adozione del Regolamento congressuale 2 ottobre 2009 n.1 "Regolamento di attuazione ed esecuzione delle norme edilizie ed urbanistiche di cui alla Legge 19 luglio 1995 n.87".

L'esigenza di operare una revisione del TU è, ad onore del vero, fortemente condivisa sia dalle forze politiche di maggioranza che di opposizione - le quali nei rispettivi programmi di Governo avevano evidenziato la necessità di varare tale provvedimento - come pure dai professionisti del settore i quali hanno più volte rappresentato alla Segreteria di Stato la necessità di definire incertezze e distorsioni applicative emerse negli anni di vigenza del TU, anche in conseguenza di orientamenti e pronunce giurisdizionali.

Con delibera congressuale n.26 del 7 settembre 2009 è, quindi, stato costituito un nuovo Gruppo di Lavoro che ha concorso con i funzionari della Segreteria di Stato per il Territorio e l'Ambiente alla stesura del presente progetto il quale è stato sottoposto ad un confronto preliminare fra i membri ed i tecnici della Commissione per le Politiche Territoriali che ha esaminato la bozza nelle sedute del 16 e del 28 giugno scorso, nonché fra i funzionari della Segreteria di Stato ed i rappresentanti degli Ordini e Collegi professionali. Confronto questo che si approfondirà nel corso dei prossimi mesi al fine di definire concordemente eventuali integrazioni al testo in oggetto da discutere in fase di esame da parte della competente Commissione Consigliare Permanente. La Segreteria di Stato per il Territorio e l'Ambiente intende, infatti, promuovere il massimo coinvolgimento dei soggetti qualificati che operano nel settore e della Commissione preposta alla gestione del territorio (CPT) nella definizione del testo definitivo, cosciente che solo soluzioni condivise delle problematiche emerse nel periodo di vigenza del TU potranno evitare il ripetersi di situazioni di incertezza e di erronee applicazioni del dettato legislativo.

La *ratio* del provvedimento di legge in esame è, infatti, quella di operare una puntuale e dettagliata revisione dell'attuale assetto normativo esclusivamente in ordine ai profili in relazione ai quali siano emerse problematiche applicative.



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

Non si è, quindi, volutamente proceduto a redigere un nuovo TU poiché, come sopra già evidenziato, la materia è ancora in divenire. E', pertanto, parsa alla Segreteria di Stato proponente non opportuna la redazione di un nuovo testo consolidato che, a breve, sarebbe stato, comunque, ulteriormente modificato, prediligendo la redazione di un progetto di legge che si limiti ad intervenire sui singoli articoli e commi del testo originario che necessitino di modifiche. Tale scelta, quantunque obblighi l'interprete e l'operatore a ricostruire la vigente normativa coordinando più testi, appare tecnicamente maggiormente coerente con le finalità del provvedimento come sopra esplicitate.

L'intervento di revisione ha, in realtà, toccato gran parte degli ambiti disciplinati dal TU ad esclusione di:

- procedure di pianificazione urbanistica: la materia è stata, peraltro, già oggetto di revisione con la Legge n.107/2007. Il Capo I del TU è, invero, da considerarsi completo ed esauriente, almeno fino alla redazione di una nuova legge di Piano Regolatore Generale;
- servitù prediali pubbliche: non si sono riscontrate problematiche in merito all'applicazione dell'attuale disciplina;
- disposizioni di cui al Capo III: la materia sarà completamente rivista in attuazione della delega contenuta nella Legge n.131/2009;
- norme a tutela della mobilità e sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- normativa sugli indici urbanistici la cui eventuale riforma è strettamente connessa alla redazione di una nuova legge di Piano Regolatore Generale.

Passando all'esame dell'articolato si evidenzia come il progetto di legge sia strutturato in due Capi: il primo contiene le norme di revisione del TU suddivise in dieci sezioni, il secondo, suddiviso in due sezioni, detta disposizioni di natura interpretativa e prescrizioni modificative dell'articolo 2 della Legge 29 gennaio 1992 n.7 "Piano Regolatore Generale (P.R.G.)" nonché le norme transitorie e finali.

Per quanto concerne il Capo I si evidenzia quanto segue.

La Sezione I affronta il regime della proprietà e dell'espropriazione per pubblica utilità ed è volta a rivedere gli aspetti procedurali della previgente normativa la cui applicazione ha evidenziato l'eccessiva complessità e lunghezza del procedimento espropriativo. L'attuale disciplina prevede, infatti, a seguito della dichiarazione di pubblica utilità da parte del Consiglio Grande e Generale e del deposito delle indennità di esproprio o di occupazione temporanea a cura dell'Amministrazione espropriante, una fase di contenzioso avanti al Tribunale Unico; tale fase, tuttavia, non ha i caratteri di un vero e proprio procedimento giurisdizionale bensì di una mera opposizione alle indennità stabilite dall'Amministrazione volta alla ridefinizione delle indennità stesse da parte del perito di nomina giudiziale senza che le parti e, in particolare, l'Amministrazione possano eccepire alcunché se non partecipare alle operazioni formulando osservazioni. Solo a seguito dell'emissione del decreto di espropriazione è prevista la possibilità per gli espropriati - e non per l'Amministrazione che rimane definitivamente assoggettata alle



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

determinazioni effettuate dal perito d'ufficio nella precedente fase di opposizione - di proporre azione ordinaria contro la stima fatta dai periti e la liquidazione delle spese processuali.

Le revisione attuata con il progetto di legge semplifica notevolmente la procedura espropriativa, prevedendo, a seguito della dichiarazione di pubblica utilità e del deposito delle somme, accettate o meno dagli espropriati od occupati, l'immediata adozione di delibera di esproprio od occupazione soggetta a registrazione, trascrizione e voltura. Il contenzioso si sviluppa in un'unica fase ed è costituito dalla possibilità per gli espropriati di promuovere una azione in sede giurisdizionale, da trattarsi con procedura sommaria, in cui il giudice e le parti, ivi compresa l'Amministrazione, hanno gli ordinari poteri processuali per sindacare la stima effettuata dal perito d'ufficio nel corso del processo.

L'intervento di revisione, pertanto, pur garantendo agli espropriati od occupati la piena tutela delle proprie prerogative e diritti, consente una forte semplificazione delle procedure espropriative evitando la duplicazione del contenzioso, attualmente esistente, e concentrando in un'unica fase processuale le contestazioni relative alla quantificazione delle indennità.

La Sezione I introduce, inoltre, nell'ordinamento sammarinese l'istituto della retrocessione dei beni espropriati nei casi di decadenza delle procedure espropriative per mancato rispetto dei termini di inizio o di fine lavori relativi alle opere per le quali era stata dichiarata la pubblica utilità e nei casi in cui, a seguito dell'ultimazione dei lavori, parte dei beni espropriati risultino non necessari all'esecuzione dell'opera. Tale istituto è, in particolare, stato previsto, quale misura generale assunta dallo Stato sammarinese a chiusura delle vertenze pendenti, per rispondere alle sollecitazioni avanzate dalla Corte Europea dei Diritti dell'Uomo a seguito di condanne subite dalla Repubblica di San Marino.

La Sezione II prevede la modifica dell'articolo 42 del TU attribuendo al Capo del Servizio di Protezione Civile - anziché alla Reggenza, come attualmente disposto - il potere di emanare l'Ordinanza di immediata occupazione d'urgenza nei casi di calamità naturali (frane, rotture di argini, crollo di ponti, rottura di impianti a rete, ecc.).

La Sezione III opera una revisione degli articoli 44 e 45 del TU.

Per quanto concerne l'articolo 44, vengono riformulati i commi 1° e 2° al fine di uniformarne le previsioni con quelle della Legge 21 gennaio 2004 n.6 "Inalienabilità dei terreni di proprietà pubblica e disciplina delle permute" che individua nel Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Catasto - il quale, a mente dell'articolo 10 della predetta Legge n.6/2004, eventualmente potrà essere coadiuvato da altri funzionari dell'Amministrazione Pubblica od esperti - l'organo competente ad effettuare la stima dei valori delle opere acquisite mediante attività di diritto privato dall'Amministrazione Pubblica.

L'intervento di revisione dell'articolo 45 è principalmente teso - anche alla luce di alcune recenti pronunce giurisdizionali in cui sono emerse differenti ricostruzioni ermeneutiche sulla qualificazione, contrattuale o meno, dell'istituto - a chiarire come l'attività di convenzionamento urbanistico non sia da considerarsi come attività di diritto privato dell'Amministrazione Pubblica, bensì quale espressione di



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

poteri di natura pubblicistica finalizzati all'attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica attuativa.

In questo senso deve leggersi la collocazione dell'articolo 45 all'interno della istituita nuova Sezione VIIbis del Capo II del TU rubricata "Convenzionamento attuativo degli strumenti urbanistici".

La revisione dell'articolo 45 è, nel dettaglio, volta a:

- precisare i parametri entro i quali si esplica l'attività di convenzionamento;
- connotare la convenzione urbanistica quale atto in cui trovano espressione i poteri dell'Amministrazione volti alla cura di interessi pubblici che, come tali, possono mutare nel tempo giustificando l'esercizio del recesso unilaterale dal convenzionamento dell'Amministrazione medesima, fatta salva la tutela dei soli diritti perfetti eventualmente sussistenti in capo al privato convenzionante;
- riservare alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo, tutte le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione del convenzionamento allo scopo di ridurre sensibilmente i tempi processuali relativi ad eventuali contenziosi;
- snellire ed abbreviare i tempi delle procedure di acquisizione, da parte dell'Ecc.ma Camera, dei beni immobili ceduti dai privati ai fini del riconoscimento del diritto di edificare mutuando il procedimento previsto per gli espropri ovvero sia mediante adozione di delibera di acquisizione del Congresso di Stato soggetta, ai fini della registrazione, della trascrizione e della voltura alle disposizioni di cui all'articolo 40 del TU come riformato dal progetto in esame.

Per quanto attiene alle servitù prediali pubbliche, sempre nell'ottica di abbreviare i tempi di eventuali contenziosi, si introduce un'integrazione all'articolo 48, comma 4° del TU con cui si specifica che la procedura giurisdizionale avverso alla quantificazione dell'indennizzo da servitù debba essere decisa con rito sommario.

La Sezione IV contiene una norma di modifica dell'articolo 96 del TU volta ad uniformare l'elenco delle opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) ivi contenuto con quanto prescritto nelle "Linee Guida per lo Studio e la Valutazione di Impatto Ambientale" di cui al Decreto Delegato 10 ottobre 2008 n.130. E', inoltre, introdotta la facoltà per il Congresso di Stato di modificare tale elenco con decreto delegato da adottarsi su proposta del Comitato Tecnico Scientifico.

La Sezione V opera una revisione delle norme di ornato allo scopo di rendere più cogenti le prescrizioni dettate dagli articoli 102 e 103 del TU a tutela dell'ordine e del decoro dell'aspetto esterno delle costruzioni di qualsiasi natura; l'articolo 102 del TU è stato, quindi, riformulato per sostituire l'attuale sistema sanzionatorio, che prevede l'esecuzione coatta da parte dell'Amministrazione Pubblica degli interventi di riparazione disposti dall'Ufficio Urbanistica, con un sistema di sanzioni pecuniarie, la cui entità raddoppia in caso di perdurante inottemperanza, comminabili dall'Ispettorato di Controllo del Territorio sino all'avvenuta esecuzione delle opere di riparazione da parte del proprietario.



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

La Sezione V contiene, altresì, la riformulazione dell'articolo 104 del TU che, su indicazione dell'Ufficio Gestione Risorse Ambientali ed Agricole, è stato rivisto al fine di superare alcune problematiche tecniche riscontrate nel periodo di vigenza della norma nonché al fine di meglio dettagliare l'iter procedimentale da osservarsi per garantire un'efficace salvaguardia del patrimonio arboreo mediante il deposito, da parte dei titolari dei provvedimenti autorizzativi, di fidejussioni a garanzia della corretta esecuzione degli interventi di ripiantumazione.

La Sezione V rivede, infine, l'articolo 105 del TU, relativo alla numerazione civica, allo scopo di uniformare il dettato legislativo alle esigenze organizzative manifestate dai competenti uffici pubblici chiarendo la competenza dell'Ufficio Urbanistica nella gestione della numerazione civica.

La Sezione VI contiene norme di revisione delle prescrizioni dettate dagli articoli 111, 115, 117, comma 1° del TU in materia di esposizioni pubblicitarie che si aggiungono alle modifiche già introdotte nella materia con la Sezione I del Capo II del Decreto Legge 26 ottobre 2010 n.175. Le norme di revisione sono volte a semplificare il quadro normativo esistente introducendo una maggiore flessibilità nei parametri delle esposizioni pubblicitarie ferme restando la garanzia del decoro delle facciate degli edifici e la ragionevolezza delle dimensioni delle insegne.

La Sezione VII affronta la revisione di due definizioni fondamentali in materia edilizia ovvero quelle di unità immobiliare (Ui) e di unità edilizia (Ue) di cui all'articolo 138 del TU. L'intervento normativo è volto in primo luogo a superare l'incertezza interpretativa conseguente alla presenza nel TU di una duplice definizione di Ui e Ue di cui una contenuta all'articolo 138 e l'altra agli articoli 188 e 189 che, opportunamente, vengono soppressi. La nuova definizione di Ui è particolarmente rilevante in quanto tesa a superare importanti problemi e dubbi applicativi, sorti anche a seguito di pronunce giurisdizionali, che avevano, sostanzialmente, determinato il superamento dei requisiti dell'autonomia funzionale e della autonomia nel godimento che rappresentano, al contrario, elementi fondamentali del concetto di unità immobiliare che la distinguono rispetto a quello di unità ambientale. Per quel che attiene alla nuova definizione di Ue si è provveduto a meglio precisare anche il concetto di pertinenza dell'edificio.

La Sezione VIII rappresenta il vero cuore del progetto di legge – e, invero, la parte sulla quale si è maggiormente concentrato il confronto con gli Ordini e Collegi professionali nonché il dibattito in seno alla Commissione per le Politiche Territoriali - in quanto affronta tutti i principali aspetti critici che, nel periodo, di applicazione del TU si sono evidenziati in ordine all'attività di autorizzazione e controllo degli interventi edilizi.

Per quanto afferisce alle elencazioni degli interventi soggetti a concessione, autorizzazione o semplice comunicazione a mente degli articoli 157, 158 e 159 del TU la revisione operata è tesa a semplificare l'aggiornamento delle stesse; i competenti Uffici hanno, infatti, evidenziato ricorrenti



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

difficoltà nell'inquadrare nelle elencazioni di cui ai predetti articoli – che si rammenta hanno unicamente valore esemplificativo - alcune tipologie di intervento non specificamente contemplate. Si è, pertanto, ritenuto opportuno introdurre una norma che consenta la revisione ed aggiornamento delle elencazioni tramite Regolamento Congressuale assunto su proposta della Commissione per le Politiche Territoriali ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera c) della Legge 107/2007.

L'articolo 160 del TU è stato modificato meglio dettagliando gli elaborati da presentarsi all'Ufficio Urbanistica in caso di pericolo di rovina di un manufatto.

I commi 1° e 2° dell'articolo 162 sono stati riformulati, anche alla luce di recenti pronunce giurisprudenziali, per meglio individuare i soggetti abilitati a presentare la domanda di titolo autorizzativo, chiarendo il concetto fondamentale dell'indidoneità dei provvedimenti autorizzativi a limitare i diritti dei terzi che rimangono, pertanto, impregiudicati. L'intervento normativo sull'articolo 162 è, inoltre, volto a superare alcune distorsioni applicative riscontrate nella fase di presentazione degli elaborati progettuali esplicitando come il contenuto del titolo autorizzativo, indipendentemente da quanto graficamente rappresentato, è esclusivamente quello definito nella domanda di autorizzazione o concessione edilizia la quale, pertanto, deve essere formulata in modo univoco e dettagliato. La revisione dell'articolo 162 uniforma, poi, le previsioni ivi dettate con quelle della recente "Legge sulla progettazione strutturale" e supera la precedente impostazione che vedeva, creando non poca confusione, la presenza di due tipologie di attestazioni di conformità di cui una, per così dire, "ordinaria" da allegarsi ad ogni pratica edilizia ed una "facoltativa" disciplinata dall'articolo 164 del TU che costituiva requisito per l'attivazione di un procedimento semplificato di esame della domanda di concessione o autorizzazione; la riformulazione dell'articolo 162, comma 2° ha previsto unicamente la possibilità di allegare alla domanda di titolo autorizzativo quest'ultima attestazione facoltativa, superando il previgente obbligo di allegazione dell'attestazione di conformità "ordinaria" la quale era divenuta un mero documento di rito alla cui produzione e alla cui non veridicità non conseguiva alcun effetto né sull'iter autorizzatorio né a livello sanzionatorio.

L'articolo 163, comma 2° è stato rivisto per consentire, in caso di produzione dell'attestazione di conformità di cui all'articolo 164, l'attivazione di un procedimento ancora più semplificato e veloce per tutte le domande di autorizzazione purché non aventi ad oggetto opere soggette a V.I.A. o opere su edifici e manufatti con valore di monumento individuati dalla Legge n.147/2005 o su edifici e manufatti ubicati all'interno di zone urbanistiche classificate dalla Legge di Piano Regolatore Generale quali Zone A1, Zone A2 e Zone A3. Il predetto procedimento semplificato prevede che entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, l'Ufficio Urbanistica rilasci il titolo autorizzativo; in caso di mancata espressa pronuncia dell'Ufficio entro il predetto termine, l'intervento edilizio si intenda parimenti assentito.

Di notevole rilievo è la revisione dell'articolo 167, comma 4° e dell'articolo 168 del TU che introduce le seguenti importanti modifiche:



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

- a) i termini di fine lavori sono modificati dai 5 anni decorrenti dalla comunicazione di inizio lavori attualmente previsti, a 3 anni per le opere soggette ad autorizzazione ed a 6 anni per le opere soggette a concessione;
- b) la documentazione da presentare ai fini della comunicazione di inizio lavori è stata integrata con le prescrizioni dettate dalla Legge sulla progettazione strutturale;
- c) prima dell'avvio dei lavori, il titolare della concessione relativa ad interventi di ristrutturazione con parziale o integrale demolizione e ricostruzione del manufatto esistente o di nuova costruzione o di ampliamento deve fissare in loco i capisaldi altimetrici e planimetrici a cui deve essere riferita la costruzione. L'Ufficio Urbanistica, direttamente o tramite altri Uffici dell'Amministrazione Pubblica, provvederà, quindi, a verificare lo stato dei luoghi prima dell'avvio delle opere;
- d) al fine di consentire un'efficace attività di controllo dell'attività edilizia, il titolare della concessione relativa ai predetti interventi è tenuto a comunicare all'Ufficio Urbanistica ed all'Ispettorato di Controllo del Territorio, l'avvio dei lavori di copertura dell'unità edilizia o immobiliare;
- e) la fine lavori può essere comunicata solo nel caso in cui le opere oggetto del titolo autorizzativo siano completamente ultimate, ivi comprese le opere di finitura interna;
- f) è possibile comunicare più fine lavori parziali relative a singole unità immobiliari dell'edificio che comunque siano completamente ultimate; in questo caso devono essere ultimate anche le parti comuni dell'edificio;
- g) nel caso in cui entro i termini massimi di tre o sei anni, le opere oggetto del provvedimento autorizzativo non siano ultimate, deve essere, comunque, presentato all'Ufficio Urbanistica un progetto "stato di fatto" per consentire all'Ufficio medesimo di monitorare lo stato dell'intervento edilizio;
- h) sono state introdotte sanzioni pecuniarie amministrative a carico dei soggetti che non trasmettano all'Ufficio Urbanistica le comunicazioni previste e che effettuino i lavori senza il sopralluogo dell'Ufficio medesimo.

La *ratio* di tale intervento di revisione è, per quanto concerne la riformulazione del concetto di fine lavori, stabilire che i cantieri edilizi possono considerarsi chiusi solo quando tutte le opere, ivi comprese quelle interne, sono ultimate; ciò anche al fine di uniformare gli aspetti edilizi con le norme in materia di sicurezza sui cantieri dettate dalla Legge 18 febbraio 1998 n.31 e successive modificazioni "Legge Quadro in materia di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro" e dal Decreto 27 novembre 2001 n.121 e successive modificazioni "Disposizioni in materia di cantieri di cui all'articolo 7, comma 2, lettera i, della Legge 18 febbraio 1998, n.31". Per quello che attiene all'introduzione di maggiori controlli in corso d'opera, la finalità è quella di incentivare la fase di controllo sulla corretta esecuzione dell'opera, da parte dell'Amministrazione, prevedendo sopralluoghi all'avvio e durante l'esecuzione dei lavori anche allo scopo di rendere maggiormente semplici gli eventuali interventi di ripristino; la logica sottesa alla revisione è propriamente quella di definire un sistema di controlli maggiormente efficaci che seguano gli stati di avanzamento del cantiere e consentano un monitoraggio puntuale dello stesso.



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

L'articolo 169 è stato riscritto per chiarire meglio i termini della responsabilità decennale del progettista, del direttore lavori e del costruttore, specificando che tale termine si riferisce alla responsabilità contrattuale e non a quella extracontrattuale o aquiliana nonché precisando le modalità di attivazione della garanzia in caso di rovina del manufatto.

In materia di decadenza dei titoli autorizzativi, l'articolo 170, comma 1° del TU è riformulato ridefinendo i casi in cui è possibile prorogare i termini di fine lavori, mentre l'articolo 171 del TU è rivisto per meglio dettagliare le previsioni di decadenza di un titolo abilitativo già autorizzato, prevedendo - a garanzia di una corretta e puntuale informazione del privato volta a tutelarne lo *ius aedificandi* - l'obbligo dell'Ufficio Urbanistica di comunicare ai titolari di provvedimenti autorizzativi che rientrerebbero nelle ipotesi di decadenza, il verificarsi di tale evenienza al fine di consentire agli stessi di avviare i lavori entro un anno, facendo salvo il titolo autorizzato.

Per quanto afferisce alla revisione delle funzioni degli uffici pubblici preposti al controllo dell'attività edilizia, il progetto di legge in esame attribuisce all'Ispettorato di Controllo del Territorio il potere di applicare direttamente le sanzioni in caso di riscontrata violazione delle norme in materia di edilizia ed urbanistica superando l'attuale suddivisione di competenza che vedeva nell'Ispettorato un mero organo di accertamento delle violazioni che venivano sanzionate, poi, dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistica, esclusivamente sulla base di attività e valutazioni effettuate dall'Ispettorato medesimo, con significativi problemi in ordine alle rispettive responsabilità dei due dirigenti nonché in termini di efficacia dell'azione repressiva e delle capacità di difesa dell'Amministrazione in sede giurisdizionale.

La modifica all'articolo 173, commi 2° e 3° è volta, anche sulla base dei confronti effettuati con gli Ordini e Collegi professionali, a consentire una maggiore flessibilità nella fase di realizzazione dell'intervento prevedendo la possibilità di effettuare modifiche in corso d'opera - purché conformi alla normativa di zona, alle prescrizioni edilizie ed urbanistiche ed entro determinati limiti di aumento percentuale delle superfici, volumi, altezze e distanze assentite dall'Amministrazione nel progetto approvato - senza munirsi preventivamente di titolo autorizzativo bensì presentando all'Ufficio Urbanistica una variante finale "stato di atto" al termine dei lavori; la facoltà di modifica in corso d'opera precedentemente prevista dall'articolo 173, comma 2° del TU è stata, pertanto, ampliata pur nel rispetto di specifici determinati parametri.

La revisione dell'articolo 174 del TU ha carattere sostanziale ed innovativo in quanto si modifica la natura del certificato di conformità edilizia - che, infatti, diviene certificato di conformità edilizia ed agibilità - connotandolo quale documento volto ad attestare, oltre che la mera rispondenza di quanto realizzato a quanto assentito nel progetto approvato, la sussistenza dei requisiti di salubrità, igiene, sicurezza, risparmio energetico delle nuove costruzioni e delle costruzioni soggette ad ampliamento, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e, comunque, ad interventi atti ad incidere sui predetti parametri. Il certificato di conformità edilizia e agibilità, a seguito dell'intervento di revisione, non si atteggia a momento di chiusura del controllo amministrativo sull'attività edilizia del privato in quanto le funzioni assolve dalla concessione edilizia e dal predetto certificato sono diverse, essendo rappresentate



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

per la prima dalla rilevata conformità dell'opera cui si riferisce alle previsioni edilizie ed urbanistiche, mentre per il secondo dalla sussistenza delle necessarie condizioni igienico-sanitarie dei locali. In questo senso è previsto, ai fini del rilascio del certificato, la produzione, oltre che del nulla osta del Servizio di Protezione Civile, di un nulla osta del Dipartimento Prevenzione; è, inoltre, introdotto l'obbligo di allegare alla domanda di rilascio del certificato, copia della documentazione relativa all'aggiornamento catastale dell'immobile al fine di proseguire nella linea di costante aggiornamento delle risultanze catastali intrapresa dalla Segreteria di Stato proponente con le disposizioni di cui al Capo III del Decreto Legge n.175/2010. Il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità si fonda, quindi, su presupposti diversi ed ulteriori rispetto a quelli della mera conformità edilizia dell'opera al progetto, tanto è vero che, da una parte, in caso di successiva perdita dei requisiti di igiene, sicurezza, solidità strutturale, salubrità per fatti sopravvenuti, è prevista la revoca del certificato con conseguente dichiarazione di inagibilità dell'immobile e, dall'altra parte, il rilascio del certificato non impedisce l'esercizio delle attività di controllo edilizie ed urbanistiche. E', inoltre, prescritto che il certificato di conformità edilizia e agibilità indichi le funzioni ed attività insediabili, la classe energetica nonché la dotazione minima di spazi per parcheggio relativa ad ogni unità immobiliare; ciò allo scopo di creare una sorta di "carta di identità del fabbricato" da allegare agli atti giuridici a garanzia dell'acquirente come meglio in seguito precisato. E' stata, infine, prevista una sanzione pecuniaria per la mancata presentazione della domanda volta all'ottenimento del certificato di conformità edilizia ed agibilità.

Un ulteriore importante ambito di intervento del progetto di legge è la revisione degli articoli 176 e 178, commi 5°, 6° e 7° del TU che ridisegna il sistema sanzionatorio sino ad oggi vigente.

Il presupposto che ha spinto alla modifica del sistema attuale, impostato sulla demolizione coattiva degli immobili o parte di immobili abusivi ad opera dell'Azienda Autonoma di Stato di Produzione, è stato quello della consapevolezza, assolutamente condivisa dalle forze politiche, dai professionisti e dall'Amministrazione, dell'inefficacia dell'attuale quadro normativo. In sostituzione di tale "esecuzione in forma specifica" della sanzione, si è, perciò, impostato un sistema incentrato su sanzioni pecuniarie, la cui entità in caso di perdurante inottemperanza raddoppia, finalizzato a spingere direttamente il trasgressore alla rimessione in pristino dell'abuso; infatti, sino a quando il trasgressore non eliminerà l'abuso contestatogli, l'Ispettorato di Controllo del Territorio, con cadenze periodiche, provvederà a comminargli sanzioni pecuniarie.

Si è, inoltre, meglio definito il sistema sanzionatorio alternativo previsto dal previgente articolo 176, comma 4° del TU in relazione ad abusi edilizi non eliminabili senza pregiudizio delle parti conformi; in questo caso si è chiaramente stabilito il principio secondo cui il pagamento della sanzione produce effetti sananti assimilabili a quelli della concessione in sanatoria e, per quanto concerne la determinazione dei valori sulla base dei quali quantificare le sanzioni, si sono volute superare le incertezze applicative e l'eccessiva discrezionalità in capo all'Amministrazione conseguenti alla precedente formulazione dell'articolo 176, comma 4° prescrivendo che il Congresso di Stato approvi, su



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

proposta della Commissione Congruità Valori, una tabella, aggiornabile annualmente, in cui siano definiti i valori medi al metro quadrato degli immobili da parametrarsi alla tipologia, all'ubicazione, al livello di piano, alla vetustà ed allo stato di conservazione e manutenzione.

Il progetto di legge introduce, inoltre, l'articolo 176 bis nel quale sono contenute le disposizioni scorporate dal previgente articolo 176, comma 8° per consentire una maggiore chiarezza sistematica della norma anche in esito ad incertezze interpretative emerse in sede giurisdizionale.

La revisione dell'articolo 177 "Atti giuridici", assume rilievo fondamentale in quanto introduce norme volte a:

- a) consentire la stipula di atti pubblici e scritture private autenticate relative al trasferimento, costituzione e scioglimento di diritti reali su fabbricati o loro parti esclusivamente in relazione ad immobili almeno allo stato rustico;
- b) prevedere che l'atto debba contenere, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie catastali e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, al fine di garantire un costante aggiornamento e miglioramento della qualità della banca dati catastale in termini di coerenza sostanziale e non solo formale e di fare emergere possibili fenomeni di elusione dell'imposizione fiscale;
- c) prevedere che agli atti relativi a terreni debba essere allegata un certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Urbanistica contenente le prescrizioni riguardanti l'immobile oggetto del negozio;
- d) stabilire che gli atti relativi a costruzioni la cui edificazione sia iniziata dopo l'entrata in vigore della Legge 29 aprile 1974 n.32, possano essere stipulati solo se il fabbricato è munito di certificato di conformità edilizia e agibilità a meno che non risulti espressamente nell'atto medesimo una diversa e specifica pattuizione tra l'alienante e l'acquirente;
- e) confermare la nullità degli atti giuridici e, quindi, non solo degli atti trascrivibili ma anche di quelli ad effetti obbligatori, relativi ad immobili in tutto o in parte abusivi a meno che non risulti espressamente dall'atto la conoscenza, da parte dell'acquirente, della situazione dell'immobile.

Tutte queste prescrizioni si muovono nella medesima direzione: assicurare che l'acquirente sappia che cosa acquista ovvero garantire all'acquirente una esatta informazione sulla situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile. Tale intervento assume rilievo fondamentale anche alla luce dei non pochi casi in cui acquirenti ignari della reale consistenza e destinazione funzionale dell'immobile si sono trovati a subire le conseguenze sfavorevoli di acquisti effettuati in assenza di adeguata consapevolezza sullo stato del bene.

Un altro problema cui l'articolo vuole dare adeguata risposta è quello del mantenimento della dotazione di posti auto minima per gli immobili sede di attività. Il progetto di legge tende ad assicurare la contestuale circolazione dell'immobile e dei posti auto che ne costituiscono la dotazione minima di spazi per parcheggio; ciò allo scopo di dare effettiva e concreta attuazione alle norme di cui all'articolo 192



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

del TU evitandone l'osservanza nel solo momento del rilascio del certificato di conformità edilizie ed abitabilità.

Infine, il comma 4° dell'articolo 177, come riformulato, detta una disciplina innovativa volta alla tutela del promissario acquirente nella fase di stipula dei contratti ad effetti obbligatori prodromici all'acquisto dell'immobile istituendo un sistema di garanzie fideiussorie a tutela dell'eventuale recupero delle somme anticipate prima dell'intestazione dell'immobile. Una norma questa palesemente tesa a favorire la parte contraente più debole ed indubbiamente efficace, stante l'assoluta rilevanza economica favorevole al promissario acquirente.

Sempre nell'ottica di assicurare ai proprietari degli immobili una corretta ed aggiornata informazione sulle caratteristiche e sulla consistenza dimensionale e funzionale dei fabbricati, è stato introdotto l'articolo 177bis del TU che prevede la formazione e la tenuta di un fascicolo del fabbricato.

La Sezione IX affronta gli aspetti connessi all'applicazione degli indici edilizi.

L'articolo 181, comma 5° del TU - la cui interpretazione ha creato nel periodo di vigenza della norma non pochi dubbi - è abrogato e le disposizioni ivi contenute sono state riassorbite dalla nuova definizione dell'intervento di ristrutturazione edilizia e dalla riformulazione dell'articolo 2 della Legge di PRG contenuta nel presente progetto di legge.

L'articolo 183 del TU è integrato con un nuovo comma 3° che specifica ed esplicita la differenza fra funzioni urbanistiche primarie ed accessorie in connessione logica con la nuova definizione di unità immobiliare.

L'articolo 184 del TU rubricato "Superficie Utile" - uno degli articoli fondamentali del testo di legge nonché uno dei più problematici non tanto sotto il profilo della formulazione bensì per quanto concerne l'applicazione pratica dei disposti ivi contenuti - è ridefinito.

Oltre a precisare alcuni aspetti relativi alla computabilità o meno nella S.U. delle scale esterne, il testo riformulato affronta i problemi dei sottotetti o mansarde e della qualificazione dei piani come interrati e seminterrati.

Negli ultimi anni si è, infatti, riscontrato un forte allontanamento fra la prassi applicativa, le tecniche di costruzione e quella che era la *voluntas legis* del legislatore del 1995 avallato, tuttavia, anche da pronunce giurisprudenziali.

In primo luogo si è, pertanto, provveduto a dettare una definizione chiara di sottotetto abitabile, si è, poi, definito nuovamente il concetto di piano interrato e di piano seminterrato rapportandoli ad una chiara definizione del piano di campagna la cui modificabilità è consentita solo in caso di comprovate esigenze espressamente dimostrate a livello progettuale in sede di presentazione della domanda di titolo autorizzativo.

Inoltre, per ciò che riguarda la previgente previsione della computabilità al 50% della S.U. dei sottotetti abitabili realizzati con copertura a falde inclinate - prescrizione questa disattesa dalla prassi applicativa anche in forza di pronunce del Tribunale Amministrativo - si è voluto definire un sistema ove



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

la computabilità al 50 % della S.U. dei sottotetti non fosse automaticamente riconosciuta bensì legata alla realizzazione di edifici con prestazioni energetiche elevate aventi almeno la Classe A del Decreto Delegato 17 settembre 2009 n.126.

Sono, parimenti, stati riformulati gli articoli 185, 186 e 187 del TU allo scopo di precisare le definizioni degli indici edilizi di volume, piano, altezza negli edifici a gradoni; si sono, inoltre, introdotte le definizioni di volumetria e sagoma anche in funzione della nuova qualificazione degli interventi di ristrutturazione edilizia.

La revisione dell'articolo 196 consiste nella nuova formulazione degli interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di nuova costruzione e nell'introduzione dell'intervento di riqualificazione urbanistica.

Per quanto attiene alla nuova definizione di ristrutturazione edilizia si è previsto come tale intervento possa ricomprendere anche l'integrale demolizione e fedele ricostruzione del manufatto preesistente, mantenendone la sagoma, la volumetria e l'area di sedime.

Nel definire l'ampliamento si è voluto evidenziare come tale intervento, che beneficia di un regime specifico in materia di distanze dai confini a norme dell'articolo 191, comma 1°, punto 1 del TU, debba consistere in opere che non snaturino completamente le volumetrie preesistenti nel quale caso l'intervento sarà, al contrario, qualificabile come nuova costruzione e sottoposto integralmente alle norme di zona.

Il nuovo intervento, ridenominato "nuova costruzione" per uniformità terminologica con l'articolo 157 del TU, è stato meglio dettagliato anche in relazione all'elenco esemplificativo di cui al predetto articolo 157 creando un apparato normativo definitorio maggiormente omogeneo e coerente.

La Sezione X contiene la revisione degli articoli 202 e 214 del TU relativi alla tutela e salvaguardia degli immobili con valore monumentale, degli immobili ubicati nei centri e nuclei storici e delle cosiddette "case a catalogo".

In particolare, accogliendo le sollecitazioni pervenute dagli Ordini e Collegi Professionali nonché da Uffici dell'Amministrazione coinvolti nell'operatività della Commissione, è rivista la composizione e la struttura della Commissione per la Conservazione dei Monumenti e degli oggetti di Antichità ed Arte (CCM), istituendo al suo interno un Comitato Scientifico composto da tecnici in possesso di adeguati titoli di studio. L'intervento è indubbiamente necessario per garantire la qualità tecnica dell'attività della Commissione alla luce della crescente complessità degli aspetti affrontati dalla CCM medesima in ordine ai singoli progetti oggetto di esame, complessità destinata ad aumentare anche in conseguenza dell'entrata in vigore delle prescrizioni contenute nella Legge sulla progettazione strutturale la quale attribuisce alla CCM compiti rilevanti e tecnicamente complessi consistenti nel contemperare le esigenze di adeguamento strutturale degli edifici con valore storico, ambientale, culturale e monumentale con la conservazione di tali caratteristiche di pregio.



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

Si è, quindi, prevista una struttura analoga a quella della Commissione per la Tutela Ambientale di cui all'articolo 55 del TU: la CCM, in seduta plenaria, sarà deputata ad esprimersi sugli interventi sugli immobili con valore monumentale, a formulare i pareri vincolanti sulle proposte di piani particolareggiati relativi alle Zone A1 e A2 (Centri e Nuclei Storici), a formulare parere vincolante in caso di domande di declassamento di "case a catalogo" mentre il Collegio Scientifico sarà competente ad esprimersi sulla specifica pratica edilizia sui singoli immobili ubicati in Centri o Nuclei Storici e ad autorizzare gli interventi sulle "case a catalogo" conformi alle classi loro attribuite.

Tale suddivisione di competenze appare logica e coerente: la CCM in seduta plenaria è competente su tutti gli interventi di indirizzo urbanistico generale nelle Zone A1, A2 e A3 nonché sulla tutela dei monumenti mentre il Collegio Scientifico è competente ad esprimersi sulla specifica pratica edilizia il cui esame richiede necessariamente specifiche competenze nel settore.

La riformulazione dell'articolo 214 del TU è finalizzata a rivedere la procedura cui sono sottoposti gli interventi su "case a catalogo". Invero, l'attuale quadro normativo che assoggetta alle procedure stabilite per la formazione di piani particolareggiati ogni intervento su "case a catalogo", appare assolutamente incongrua in quanto la natura propria dei piani particolareggiati - ovvero quella di strumenti di pianificazione urbanistica la cui redazione richiede opportunamente una notevole pubblicità e tempi sufficientemente lunghi per garantire agli eventuali soggetti interessati di partecipare alla formazione del piano medesimo - mal si concilia con l'approvazione di interventi relativi a singoli manufatti.

Pertanto, è parso ragionevole attribuire al Dirigente dell'Ufficio Urbanistica, previa autorizzazione del competente organo di tutela dei monumenti e degli edifici di valore storico-culturale-ambientale, il potere di approvare direttamente l'intervento. Naturalmente il procedimento di formazione del Piano Particolareggiato dovrà essere attivato e la CCM in seduta plenaria dovrà esprimersi, nel caso in cui l'intervento proposto comporti il cambiamento di classe della "casa a catalogo".

Passando al Capo II si evidenziano i seguenti aspetti.

La Sezione I contiene una norma di interpretazione autentica sulla definizione degli interventi di demolizione e ricostruzione volta a superare complesse vicende processuali che, disattendendo un orientamento costante della giurisprudenza, hanno recentemente determinato una modifica sull'interpretazione della norma in materia con conseguenti gravi problematiche sulla certezza del diritto.

Si è poi provveduto a riformulare l'articolo 2 della Legge di PRG, articolo questo di problematica applicazione, in quanto, stante l'abrogazione dell'articolo 181, comma 5° del TU si è resa necessario maggiore chiarezza nella definizione degli interventi edilizi effettuabili su immobili esistenti che siano in contrasto con le previsioni dei sopravvenuti strumenti di pianificazione urbanistica.



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

La Sezione II del Capo II detta le norme finali, disciplina il regime transitorio relativo alle pratiche già autorizzate ma non ancora ritirate, specifica il regime giuridico cui saranno sottoposte le pratiche presentate nelle more dell'approvazione del presente progetto di legge, chiarisce l'ambito di applicazione delle nuove norme aventi ad oggetto la fine lavori, gli atti giuridici e la definizione di unità immobiliare, fissa i tempi di elaborazione della tabella sul valore degli immobili da parte della Commissione Congruità Valori.

Come si evince anche dalla presente relazione e dalla specificità tecnica delle argomentazioni sopra sviluppate, il progetto di legge di Revisione del Testo Unico della Norme Edilizie ed Urbanistiche è un provvedimento indubbiamente complesso e "difficile" di la cui adozione, tuttavia, non può essere ulteriormente procrastinata; auspico, quindi, che il Consiglio Grande e Generale possa procedere ad una sua sollecita approvazione.

Nella fase di esame in sede referente da parte della competente Commissione Consigliare Permanente, il progetto di legge, in relazione al quale sono in corso approfondimenti supplementari con i Collegi ed Ordini professionali, potrà essere integrato e migliorato e la disponibilità della Segreteria di Stato nel definire un testo il più possibile concordato sia con le forze politiche di maggioranza che di opposizione sia con i professionisti del settore è massima nella piena consapevolezza che solo un testo legislativo fortemente condiviso potrà esplicare pienamente gli effetti che tale intervento normativo si prefigge ovvero sia quello di regolare in maniera puntuale e cogente un settore, quale è quello dell'edilizia e dell'urbanistica, che – pur essendo estremamente rilevante nell'economia del Paese - si presta a notevoli distorsioni e controversie applicative.

IL SEGRETARIO DI STATO

Gian Carlo Venturini