

Procedure. Il punto dopo l'approvazione del decreto incentivi (Dl 40/2010) e la manovra d'estate (Dl 78/2010)

# Otto permessi per aprire i cantieri

## La semplificazione ha moltiplicato i titoli edilizi e gli adempimenti dei privati

PAGINA A CURA DI  
**Guido A. Inzaghi**

■ Otto diversi titoli edilizi, che si declinano in 24 diverse procedure per la loro formazione. Il quadro normativo, oggi, è questo, nonostante i tre interventi legislativi degli ultimi mesi - illustrati negli articoli in questa pagina - tutti con l'obiettivo dichiarato dello snellimento procedurale.

Partendo dal basso, cioè dalle cosiddette opere minori, i regimi edilizi attualmente in vigore questi:

● interventi liberi (articolo 6, comma 1, Dpr 380/2001, come

### DOBPIO LIVELLO

Ognuno di questi passaggi deve declinarsi secondo il regime previsto per le zone di pregio ambientale

### COMPETENZA CONCORRENTE

Il legislatore nazionale punta a superare le difformità locali ma resta l'articolo 117 della Costituzione

modificato dalla legge 73/2010, che ha convertito il Dl 40/2010);

● comunicazione di inizio lavori (comma 2 dello stesso articolo, modificato dalla stessa legge);

● comunicazione inizio lavori con relazione tecnica asseverata (comma 4, dello stesso articolo, modificato dalla stessa legge);

● Scia, segnalazione certificata di inizio attività (articolo 19 della legge 241/1990, come modificato dalla legge 122/2010, che ha convertito il Dl 78/2010);

● Dia, denuncia di inizio attività (articolo 22, commi 1 e 2, del Dpr 380/2001);

● cosiddetta Super-Dia (comma 3 dello stesso articolo);

● permesso di costruire (articolo 10 del Dpr 380/2001);

● permesso di costruire gratuito (articolo 22, comma 7, del Dpr 380/2001).

Nella scheda a fianco gli otto titoli sono inquadrati nelle diverse tipologie di opere a seconda che si condivida o no l'interpretazione sulla Scia data dal ministero per la Semplificazione il 16 settembre scorso, in risposta al quesito posto dalla regione Lombardia: i funzionari lombardi; in sostanza, avevano chiesto chiarimenti sull'applicabilità al mondo delle costruzioni del nuovo testo dell'articolo 19 della legge 241/1990 introdotto dalla manovra correttiva.

Quanto alle procedure, queste sono in tutto 24, perché la formazione di ogni titolo cambia a seconda che l'immobile interessato dai lavori:

■ non sia vincolato (non serve autorizzazione paesaggistica);

■ sia vincolato e oggetto di interventi di lieve entità (serve l'autorizzazione paesaggistica semplificata del Dpr 139/2010);

■ sia vincolato e oggetto di interventi non di lieve entità (serve l'autorizzazione paesaggistica ordinaria ai sensi del Dlgs 42/2004).

Il numero di combinazioni è decisamente elevato, e ha prodotto notevoli incertezze applicative all'apparire delle disposizioni più recenti (Dl 40/2010 e Dl 78/2010) che hanno introdotto nel sistema la comunicazione di inizio dei lavori (asseverata o meno) e la Scia.

Proprio rispetto alla Scia, sono tutt'ora incerti la sua applicabilità all'edilizia (affermata dal Ministero, ma contestata da alcune regioni e comuni), la so-

pravvivenza totale o parziale di Dia e Super-Dia, la sorte delle sanzioni amministrative e penali nel rinnovato quadro procedurale. L'impianto sanzionatorio del Dpr 380/2001, infatti, è basato sull'assenza o sulla difformità dei lavori dal titolo edilizio: quindi, se non è chiaro quale titolo serva, non è chiara neppure la sanzione applicabile in caso di abuso.

Anche il nuovo regime delle autorizzazioni paesaggistiche semplificate ha dato molto da pensare, ponendo in dubbio l'effettivo conseguimento dell'alleggerimento procedurale perseguito dal Dpr 139/2010.

Tutto questo, poi, senza considerare la produzione legislativa regionale che, secondo l'articolo 117 della Costituzione, concorre a disciplinare la materia del governo del territorio, in cui rientra l'edilizia.

La diretta applicabilità delle disposizioni sulla comunicazione di inizio lavori nelle regioni a statuto ordinario già dotate di norme edilizie di dettaglio è stata dapprima negata dal Dl 78/2010 e infine affermata dalla legge di conversione 73/2010, che non ha però fugato i dubbi specie sulla costituzionalità dell'invasione di campo nella sfera della competenza legislativa regionale in materia. La norma che ha introdotto la Scia, invece, ha subito affermato la propria prevalenza su «ogni normativa statale e regionale», ma anche in questo caso restano i dubbi. Da più parti si auspica un intervento legislativo che, a partire dalla riunificazione della disciplina settoriale, assicuri la legittimità dell'azione amministrativa, agevolando inoltre la prevenzione dell'abusivismo edilizio e garantendo la sicurezza della regolarità edilizia a chi acquista un immobile.

UN'IPRODUZIONE RISERVATA

