

## La disciplina attuale dei titoli edilizi

mercoledì 06 aprile 2011

Sintesi del Seminario dell'Associazione del 19/03/2011 a cura dell'Avv. ROCCO GIACOBBE VACCARI La materia relativa ai titoli abilitativi o edilizi non è semplice da inquadrare e da applicare sia per gli operatori privati, sia per gli operatori della stessa Pubblica Amministrazione; ciò è dovuto all'elevata frammentarietà che la contraddistingue, con il continuo aggiungersi di norme che difettano di un raggruppamento organico. Infatti, tale materia si è sviluppata con interventi spesso mossi da situazioni contingenti e legati alla necessità di far fronte alla crisi, spesso economica, di certi settori. Un breve excursus normativo evidenzia la disorganicità della materia e, nel contempo, l'esigenza sentita dal legislatore, nel corso degli anni, di inserire delle forme di semplificazione che non sempre hanno portato i risultati creduti. Rammentiamo le prime semplificazioni in materia di edilizia residenziale, con la L. n. 457/1978, oppure la L. n. 94/1982 e la L. n. 47/1985 relativa al controllo dell'attività urbanistica edilizia. Altresì rilevante ai fini in esame risulta la legge n. 241/1990, particolarmente per l'art. 19 rubricato "Dichiarazione di inizio attività" (ricordiamo che la Legge finanziaria n. 662/1996 ha esteso la D.i.a. agli interventi edilizi minori; ed ora è rilevante il D.L. 78/2010 relativo alla s.c.i.a., v. infra). Ancora, il D.P.R. n. 380/2001, che ha cercato di riorganizzare la materia e fissato la distinzione tra gli interventi subordinati a permesso di costruire (art. 10 e ss) e gli interventi subordinati a denuncia di inizio attività (art. 22 e ss); ma non ha reso ben marcata la distinzione tra attività libera e attività vincolata. Rilievo in materia ha avuto pure la modifica del Titolo V della Costituzione ad opera della legge costituzionale n. 3/2001 relativa alle Regioni, alle Province ed ai Comuni, di cui sono state chiarite le funzioni e le potestà. Dal punto di vista giurisprudenziale emblematica è stata la sentenza n. 303/2003 della Corte costituzionale che ha dichiarato incostituzionale, per eccesso di delega, il D.Lgs n. 198/2002 detto "decreto Gasparri", che avrebbe dovuto velocizzare la installazione di infrastrutture ritenute strategiche per lo sviluppo (in particolar modo quello della telefonia mobile). Importante è la recente modifica dell'art. 6 del DPR 380/2001 - ad opera della Legge n. 73/2010 che ha convertito il D.L. n. 40/2010 - e la previsione, da parte del D.P.R. n. 139/2010, del regolamento sugli interventi di lieve entità ex art. 146, comma 9, D.Lgs n. 42/2004 (si tratta dell'autorizzazione paesaggistica semplificata prescritta al posto di quella ordinaria per 39 tipi di interventi di lieve entità, con l'introduzione del silenzio assenso della Soprintendenza sulle opere minori). Fatta questa breve e generale premessa, questo elenco dei regimi edilizi attualmente in vigore:

- 1) interventi liberi previsti dall'art. 6, comma 1, del DPR n. 380/2001 modificato dalla L. 73/2010: si badi che tali interventi sono liberi se e in quanto compatibili con lo strumento urbanistico;
- 2) comunicazione di inizio lavori previsti dall'art. 6, comma 2, del DPR n. 380/2001, (si osservi che la comunicazione è da ritenersi opportuna in quanto fotografa lo stato di fatto e consente di dare sicurezza al futuro acquirente);
- 3) comunicazione di inizio lavori con relazione tecnica asseverata di cui all'art. 6 comma 4, del DPR 380/2001;
- 4) Scia, segnalazione certificata di inizio attività, disciplinata dall'art. 19, della L. 241/1990 modificato dalla L. 122/2010 che ha convertito il DL 78/2010 - art. 49 comma 4 bis - . La maggior parte degli operatori ritiene che la Scia si possa applicare all'edilizia - nonostante la contestazione di alcune regioni e comuni - e ciò in forza dell'interpretazione fornita dal ministero per la semplificazione in data 16.09.2010. Si ritiene invero che la Scia si sostituisca alla Dia ordinaria di cui ai primi due commi dell'art. 22 del D.P.R. 380. Per completezza espositiva ricordiamo che con l'adozione del D.P.R. n. 160/2010 - nuovo Regolamento per il funzionamento dello Sportello Unico per le Attività produttive (S.U.A.P.) di attuazione dell'art. 38 della L. 133/2008 "Impresa in un giorno" - il Governo ha sancito definitivamente l'obbligo per le Amministrazioni Comunali di iniziare un percorso di completa dematerializzazione delle pratiche amministrative relative alle attività produttive. Dal 29.03.2011 infatti la presentazione della Scia in via telematica sarebbe dovuta essere l'unica modalità, ma una circolare dell'ultimo minuto emanata dal Governo dopo le richieste di proroga avanzate dall'associazione dei comuni ha stabilito la convivenza di due possibili canali per la presentazione della scia: quello telematico e il vecchio cartaceo, ma solo fino al 30.09.2011, dopo di che partirà lo sportello unico telematico che sarà l'unica interfaccia fra utente e Pubblica Amministrazione per queste pratiche.
- 5) D.I.A., ossia la denuncia di inizio attività, come disciplinata dall'art. 22 commi 1 e 2, del DPR n. 380/2001;
- 6) Super-dia prevista dall'art. 22 comma 3, del DPR 380/2001; nonché Super-dia regionale, ai sensi dell'art. 22 co. 4;
- 7) permesso di costruire previsto dall'art. 10, del DPR n. 380/2001;
- 8) permesso di costruire gratuito previsto dall'art. 22, comma 7 del DPR n. 380/2001.

I summenzionati otto titoli edilizi si declinano in 24 diverse procedure (8x3) 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 (D.P.R. 139/2010); - sia vincolato e oggetto di interventi non di lieve entità (serve l'autorizzazione paesaggistica ordinaria ai sensi del D.Lgs 42/2004). A questo punto, è auspicabile un decisivo intervento organico della materia a livello nazionale che espliciti poi i suoi effetti nella normativa regionale.