

Il Sole 24ORE

Lunedì 17 Dicembre 2001

Semplificazione - La legge obiettivo, già varata dal Parlamento, estende i casi in cui si avviano i lavori con una semplice denuncia

Edilizia, anche per costruire basta la Dia

Burocrazia ridotta al minimo per tutte le opere edilizie. Lo impone la "legge obiettivo" varata definitivamente dal Parlamento il 6 ottobre, che al comma 6 dell'articolo 1 istituisce la cosiddetta super Dia, cioè la possibilità di dare il via a quasi tutti i lavori edili - nuove costruzioni comprese - con il meccanismo del silenzio-assenso. In poche parole, sarà sufficiente presentare in Comune una Denuncia di inizio attività controfirmata da un professionista iscritto a un Albo (ingegnere, architetto, geometra) che dichiari che l'opera rispetta le norme urbanistiche. E se il Comune non si fa sentire, si può dare il via ai lavori. Quello della legge obiettivo (che dovrebbe essere pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale questa settimana ed entrerà in vigore dopo 90 giorni) è un buon compromesso nel contrasto tra le norme più restrittive, previste dal nuovo Testo unico dell'edilizia, in vigore dal prossimo anno, e quanto è invece stato stabilito in provvedimenti locali, come le leggi delle Regioni Lombardia e Toscana, che già ampliavano l'ambito della Dia anche a nuove costruzioni, sopralzi e ampliamenti. L'estensione della Dia alle nuove costruzioni è però condizionato al fatto che il consiglio comunale approvi nell'area un "piano attuativo", cioè una serie di precise disposizioni che tracciano dei limiti di densità edilizia nell'area (per esempio, tra superficie del terreno e volume dell'edificio) e altri vincoli formali (altezza massima degli edifici, tipi di materiali edili concessi per facciate o tetti, distanze dai palazzi vicini, eccetera). Per gli interventi di minor rilievo (come quelli di ristrutturazione edilizia), il piano attuativo può essere sostituito da «analoghe prescrizioni di dettaglio». Si sono così disinnescati i conflitti in corso tra Stato e Regioni e tra queste ultime e la magistratura. La Cassazione penale (sentenze 204 del 23 gennaio 2001, sezione III e 293 del 25 gennaio 2001), aveva escluso che la Dia potesse applicarsi in Lombardia per interventi che la legge nazionale prevede come sottoposti alla concessione edilizia, appellandosi all'articolo 19 della legge 241/1990. La legge obiettivo chiarisce, inoltre, che la Dia è estesa alle demolizioni e alle ricostruzioni degli edifici con la stessa volumetria e sagoma, che sono classificate come ristrutturazioni e vengono quindi escluse dalla categoria delle nuove costruzioni. Infine si preoccupa di definire tempi e modi della Dia in caso di immobili sottoposti a vincoli. Per gli interventi più importanti è lasciata al committente dei lavori la scelta tra Dia e permesso a costruire, con assenso esplicito del Comune. Non è escluso che sia quest'ultimo l'iter preferito. Sia i progettisti che i committenti, infatti, nell'optare per la Dia possono correre dei rischi se l'opera è costosa e prevede nuove volumetrie. In caso di Dia, infatti, se il Comune ritiene che non siano state rispettate le regole urbanistiche, può intervenire anche a opera conclusa, imponendo demolizioni e multe salate. Viceversa se l'assenso del Comune è esplicito, si può stare più tranquilli. La legge obiettivo si sovrappone parzialmente al neonato Testo unico dell'edilizia (Dpr 6 giugno 2001, n. 380) che porterà una valanga di novità dal 1° gennaio 2002. Tra le più importanti, l'istituzione dello Sportello unico dell'edilizia, lo snellimento delle procedure per il certificato di abitabilità (divenuto di agibilità), i maggior poteri dati alle Regioni e ai Comuni (carattere libero o autorizzativo di certi interventi, definizione della pertinenza a un immobile), la sostituzione della concessione edilizia con il permesso a costruire, la nuova mappa delle sanzioni per le irregolarità edilizie.