



LA PROROGA
TECNICA
È STATA VOLUTA
DAL GOVERNO
PER COORDINARE
LE DISPOSIZIONI
CON LA
LEGGE OBIETTIVO

TESTO UNICO DELL'EDILIZIA: LE NOVITÀ SARANNO IN VIGORE A PARTIRE DAL 1° LUGLIO 2003

Con il decreto legge 20 giugno 2002 numero 122 convertito nella legge 1 agosto 2002, n.185, il termine di entrata in vigore del Testo Unico dell'Edilizia (d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) e quello sul nuovo Testo Unico sugli espropri (d.P.R. 6 giugno 2001, n. 327), sono stati prorogati al 1° luglio 2003. Esaminiamo in questo articolo i passaggi più significativi della riforma.

Il rinvio del Testo Unico dell'Edilizia consiste in una proroga tecnica, considerata necessaria dal Governo per coordinare le disposizioni contenute nel d.P.R. 380/01 con le previsioni della Legge Obiettivo (legge 21 dicembre 2001, n. 443), testo che - com'è noto - avrà la funzione di coordinare e garantire l'esecuzione delle grandi opere pubbliche considerate prioritarie.

E' lecito attendersi, dunque, che nel corso di questi mesi di proroga il Governo riesca nell'opera di armonizzare i contenuti del T.U. con i principi riformatori contenuti nella Legge Obiettivo. In attuazione alla delega parlamentare, il nuovo testo unico dell'edilizia, che entrerà in vigore dal prossimo anno, riordina tutte le norme legislative e regolamentari in materia di abilitazione agli interventi edilizi privati, agibilità, vigilanza sull'attività edilizia e sanzioni, normativa tecnica per l'edilizia.

Sono molte le novità che verranno introdotte dal d.P.R. 380. Ad esempio, scomparirà l'autorizzazione edilizia, riducendo a due



Per l'edilizia i Comuni dovranno istituire uno sportello unico simile a quello già esistente per le altre attività produttive

soli i titoli abilitativi per l'attività edilizia privata, ovvero, il permesso di costruire e la denuncia di inizio di attività (Dia). Al primo titolo (il permesso di costruire) vengono subordinati gli interventi di nuova costruzione, quelli di ristrutturazione urbanistica e gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici. Le Regioni, dal canto loro, avran-

no la possibilità di ampliare l'elenco delle opportunità volte a snellire le procedure, ma non di applicare norme restrittive rispetto a quanto programmato dal legislatore in sede nazionale.

Al secondo titolo, ovvero la Dia, verranno correlati tutti gli altri interventi. Si tratterà, comunque, di un titolo abilitativo: l'inizio dei lavori potrà infatti avvenire solo dopo trenta giorni dalla data di presentazione della Dia (non più venti come oggi).

AL TESTO UNICO
SONO SUBORDINATI
IN PRIMO LUOGO
GLI INTERVENTI
DI NUOVA
COSTRUZIONE
E GLI AUMENTI
DI VOLUMETRIA

La grande novità che verrà introdotta a partire dal 1° gennaio 2003 consiste nell'eliminazione della responsabilità penale del progettista (articolo 23).

E' prevista infatti l'abrogazione di quanto sancito dalla legge n. 662/96, secondo la quale il progettista (che firma il progetto della Dia) adempie a pubblico servizio, e come tale, è punibile del reato di falso ideologico (ovviamente in caso di false dichiarazioni). Con la riforma il progettista rischia la sanzione disciplinare dell'ordine, salvo ovviamente l'accertamento di eventuali reati commessi nell'adem-

pimento della professione.

Gli aspetti innovativi legati alla denuncia di inizio attività sono anche altri.

Verrà istituito lo sportello unico dell'edilizia sul modello già in funzione per le altre attività produttive. Dovrà essere organizzato dai Comuni (anche in forma consortile): sarà l'unica sede a cui rivolgersi per ottenere il permesso di costruire, presentare la Dia, ottenere informazioni e documentazione. Allo sportello spetterà il compito di curare l'istruttoria e raccogliere tutte le certificazioni del caso, anche non di diretta competenza dei Comuni

(i pareri delle Asl e dei Vigili del Fuoco saranno acquisiti direttamente dallo sportello unico). Per i nulla osta della Soprintendenza, i rapporti con gli uffici tecnici regionali per le zone sismiche e quelli dell'autorità preposta al controllo dei vincoli idrogeologici, lo stesso Sportello Unico provvederà a convocare apposite conferenze dei servizi.

Risulta evidente lo snellimento delle procedure, ma vi sono altri temi che non vanno sottaciuti. Per quanto riguarda gli immobili sottoposti a vincolo, infatti, sarà possibile, previa autorizzazione della Soprintendenza, realiz-

zare gli interventi programmati con la sola presentazione della Dia. Sui certificati di agibilità, inoltre, scatterà la regola del "silenzio-assenso". Ciò avverrà per tutti i controlli e le verifiche attinenti la sicurezza degli immobili, sia a carattere residenziale sia per destinazioni diverse che, in caso di parere contrario, dovrà essere comunicato in trenta giorni. Inoltre, non sarà più obbligatorio il parere della commissione Edilizia.

E'opportuno ricordare che la Legge Obiettivo, entrata in vigore il 10 aprile 2002, ha esteso il ricorso allo "strumento" della Dia ad alcuni interventi precedentemente assoggettati a concessione edilizia, ponendo di contro alcune incertezze applicative in relazione alle norme del Testo Unico per l'Edilizia e alle disposizioni legislative, già vigenti, di talune regioni (vedi Regione Toscana e Regione Lombardia). La stessa legge nazionale prevedeva che le Regioni a statuto ordinario per adeguarsi avessero a disposizione novanta giorni dalla data di pubblicazione della legge n. 443 del 2001 (in Gazzetta Ufficiale del 27 novembre 2001 con entrata in vigore l'11 gennaio 2002), quindi con scadenza 10 aprile 2002.

Il decreto legge 20 giugno 2002, n. 122 ha semplicemente prorogato il termine per l'entrata in vigore del Testo Unico, ma ha aperto però un problema. L'eventuale modifica al d.P.R. 380/01 opererebbe nel nuovo regime costituzionale derivante dalla legge n. 3/01 (la "devoluzione"), il che renderebbe quanto meno dubbia la competenza dello Stato a intervenire su norme in materia edilizia. L'articolo 117 della Costituzione infatti non assegna

Al permesso di costruire vengono subordinati gli interventi di nuova costruzione, quelli di ristrutturazione urbanistica e gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino, ad esempio, aumento di unità immobiliari.

esclusivamente allo Stato la materia edilizia nell'ambito del governo del territorio, che appartiene anche alla potestà legislativa delle Regioni in via concorrente.

Una questione, questa, oggi allo studio non solo dei tecnici, ma anche degli esperti in materia di diritto costituzionale.

La proroga del d.P.R. n. 327/01 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità), invece, è giustificata da ragioni tecniche. In particolare, mira a concedere alle amministrazioni interessate, soprattutto quelle territoriali (Comuni, Province e Regioni), l'opportunità di organizzare entro termini adeguati le proprie strutture e "assimilare" gradualmente le tante novità previste nella materia dell'espropriazione.

Le novità principali introdotte dal T.U. sugli espropri sono almeno dieci. Ricordiamole brevemente. Innanzitutto le nuove regole, pur entrando in vigore il 1° gennaio 2003, si applicano anche agli espropri in corso. Scatta l'obbligo dell'indennizzo all'espropriato anche quando viene reiterato il vincolo di esproprio (cinque anni), pur se durante il periodo del vincolo, il

comune potrà decidere per opere diverse da quelle previste.

Altri punti riguardano le controversie (sono di competenza dei Tribunali Amministrativi, mentre alle Corti d'appello spetta, la determinazione delle indennità); l'immissione in possesso del bene (deve avvenire entro due anni dal decreto di esproprio); i tagli del 40% alle indennità per le aree fabbricabili (non si applicheranno se la pubblica amministrazione ha offerto risarcimenti troppo bassi, mentre la medesima riduzione non scatta nel caso di intese tra i privati e la pubblica amministrazione; per considerare un'area edificabile deve presentarsi la reale possibilità di costruire non solo quella teorico-legale); l'indennità definitiva è stabilita da tre periti (di cui due nominati dalle parti). Infine, i Comuni dovranno attivare un Ufficio Espropri, ma anche in questo caso è concessa una forma consortile.

geom. Antonio Gnechi

Molti sono gli aspetti innovativi legati alla denuncia di inizio attività. Verrà istituito lo sportello unico dell'edilizia: sarà l'unica sede a cui rivolgersi per ottenere il permesso di costruire, presentare la Dia, ottenere informazioni.