

L'impatto sul territorio della nuova manutenzione: gli assessori vogliono relazioni dettagliate

Regioni, più peso ai progettisti

La Toscana studia sanzioni – Gli architetti: «Stessi oneri, parcelle invariate»

FORUM

C'è intesa tra Governo e Autonomie

Le prime reazioni alla nuova versione della semplificazione edilizia che ha tolto alle Regioni il potere di lasciare in vita norme locali più restrittive sugli interventi liberi sono incoraggianti.

Colpisce soprattutto che nessun fuoco di fila si erge dalle Regioni di centro-sinistra, comprese Emilia Romagna e Toscana da sempre molto attente sul governo del territorio. Tutti salutano con favore la liberalizzazione e non pensano a ripristinare la Dia per la manutenzione straordinaria. I più prudenti preferiscono coinvolgere e responsabilizzare i progettisti con la relazione richiesta.

Può essere un segnale di un clima di ritrovata intesa tra il Governo e le Regioni, necessario in vista di quel rilancio del piano casa che per primo il presidente Berlusconi ha chiesto e che ora deve arrivare con urgenza a maturazione. ■

@ Commenta le regole per la manutenzione:
edilizia@ilssole24ore.com

Piace alle Regioni la nuova liberalizzazione della manutenzione straordinaria in edilizia nella versione corretta dal Parlamento del decreto incentivi.

A un primo giro di opinione i nuovi assessori all'Urbanistica anche nelle Regioni di centro-sinistra si sono detti favorevoli e hanno fatto sapere di non aver intenzione di restringere, in un secondo tempo, il campo di applicazione della liberalizzazione. Fa eccezione l'Umbria, più prudente, dove il neoassessore, Silvano Rometti, si scaglia in modo netto contro la cancellazione della clausola di salvaguardia a favore delle leggi regionali più restrittive.

Le Autonomie pensano quindi di concentrarsi sulla relazione tecnica a firma del progettista abilitato. Che secondo lo stesso decreto incentivi possono richiedere di perfezionare.

L'Emilia Romagna studia un modello standard, la Toscana pensa a sanzioni più forti e la Calabria alla concertazione con tecnici ed enti locali.

Positive le reazioni anche dal fronte degli architetti, il cui ruolo è di nuovo centrale a garanzia della sicurezza.

Rispetto alla Dia, con la relazione non cambiano oneri e responsabilità: il progettista infatti è chiamato ad asseverare il rispetto degli strumenti urbanistici e la possibilità di intervenire senza Dia.

Di conseguenza anche la parcella, secondo le prime opinioni dei tecnici, può restare invariata. Preoccupano però le sanzioni giudicate troppo basse. ■



**I DUBBI DELLA RETE:
NORME POCO CHIARE
MAZZEI A PAGINA 5**

SERVIZI ALLE PAGINE 2 E 3

LO SPECIALE



OBIETTIVO NORD

Gli interventi legati all'Expo 2015 porteranno lavori per 5,2 miliardi. Ma il settore è ancora in crisi al Nord. Gli investimenti nel 2010 sono previsti in forte calo (-5,3%).

ALL'INTERNO

EDILIZIA DI incentivi

Architetti a confronto su contenuti e oneri della relazione che sostituirà la Dia nei lavori interni

Manutenzioni, parcelle invariate

Ordine preoccupato per le multe irrisorie – Per molti il prezzo lo farà il mercato

DI VALERIA UVA

Cambia il peso giuridico, cambia il nome ma la sostanza per i professionisti tecnici rimane a grandi linee la stessa. Anche se la denuncia di inizio attività non è più necessaria per gli interventi di manutenzione straordinaria che non incidono su elementi strutturali, l'intervento del tecnico in questo tipo di ristrutturazione torna obbligatorio.

Con la nuova versione del Dl incentivi, approvata in prima lettura dalla Camera il 5 maggio, infatti, nella manutenzione straordinaria diventa obbligatoria «una relazione tecnica provvista di data certa e corredata dagli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato».

LE DIFFERENZE

Dal punto di vista giuridico non è la stessa cosa, perché la relazione a differenza della Dia non rappresenta un titolo abilitativo;

questo tipo di intervento cioè si può fare senza alcun titolo, senza attendere i 30 giorni canonici della Dia. E forse anche per questo qualcuno si preoccupa molto della sanzione per chi non la presenta, fissata a soli 258 euro (ridotti a 86 se ci si corregge in corsa): «Troppe po-
chi» per Francesco Orofino, consigliere dell'Ordine architetti di Roma, ma anche vicepresidente di Inarch.

Concorda con lui il presidente di Federarchitetti Roma, Giancarlo Maussier. «Temiamo che i committenti corrano il rischio di essere sanzionati piuttosto che affidarsi alla relazione del progettista, soprattutto se i Comuni non riusciranno a fare controlli a tappeto. Così i lavori saranno fatti lo stesso».

Una volta archiviata la soddisfazione per aver portato a casa un risultato positivo che vede i tecnici di

nuovo protagonisti a garanzia anche della sicurezza degli edifici e dell'incolumità pubblica, le prime analisi degli operatori si concentrano su questo nuovo strumento della relazione tecnica. Per capirne appunto le differenze con la Dia.



■ G. Maussier, Federarchitetti Roma

LA PARCELLA

A cominciare proprio dall'impegno e dalla parcella previsti. Per Massimo Gallione, presidente del Consiglio nazionale architetti la modifica alleggerirà la macchina burocratica, spostando dal Comune ai professionisti

una serie di autocertificazioni: «Il professionista dovrà assumersi maggiori responsabilità» e forse anche per questo secondo Gallione la parcella alla fine resterà «sostanzialmente invariata». Dall'Ordine ai progettisti sul campo, cambia il ragionamento ma

non la conclusione. Massimo Canfailla, amministratore di Fastproject (un team di professionisti che offre a privati, progettisti e imprese legate all'edilizia servizi low cost tra i quali anche le pratiche amministrative legate ai titoli abilitativi): «Non credo che il prezzo di una Dia o di una qualsiasi pratica amministrativa sia legato alla quantità di carte ed elaborati da produrre, penso piuttosto che sia determinato dal numero di competitor esistenti su quel mercato».

In ogni caso, grazie anche all'esperienza già maturata sul campo la Fastproject non rileva una grande differenza di impegno tra una Dia e alcune comunicazioni di inizio attività. «Già oggi alcuni Comuni richiedono una comunicazione di inizio attività complessa, con elaborati progettuali e una relazione

e in quel caso non c'è alcuna differenza con la Dia».

Nessuna presa di posizione sul tema dal Consiglio nazionale dei geometri, che interpellato da «Edilizia e Territorio» non ha commentato le nuove regole. Più originale la tesi di Orofino, secondo il quale l'impegno del progettista cambierà anche a seconda delle richieste del committente. «Un conto è una semplice relazione documentale, una sorta di attestazione che può anche avere un costo non eccessivo, ma più probabilmente il committente richiederà al pro-



■ M. Canfailla, amministratore Fastproject

gettista anche gli elaborati di progetto e a quel punto non vedo differenze con la Dia». Pochi cambiamenti di fatto almeno per le parcella anche secondo la Fe-

derarchitetti di Maussier: «Certo tutto è lasciato al professionista ma il carico di lavoro mi sembra sostanzialmente analogo a quello della Dia, quindi anche la parcella dovrebbe essere quella».

Ma Maussier non esclude ribassi: «Se il committente percepisce un alligierimento degli oneri proverà a chiedere uno sconto e lì dipenderà dalla contrattazione». Il proprietario però potrebbe risparmiare sui diritti prima dovuti al Comune con la Dia.

Anche se soddisfatta della nuova versione («molto simile alle nostre proposte»), la Federarchitetti segnala una «falla» nella nuova impostazione che potrebbe incidere su argomenti sensibili quali il lavoro nero e la sicurezza: l'assenza del Durc. «Prima con la Dia – ricorda – il documento unico di regolarità contributiva andava allegato, ora non se ne fa cenno».

di F. P. / A. P. / A. P.

@

La versione aggiornata del decreto incentivi su:
www.ediliziateritorio.ilssole24ore.com

CHIAVI DI LETTURA

DI DOMENICO CHINELLO (AVVOCATO)

L'analisi: viene meno il termine di attesa dei 30 giorni ma l'impegno del tecnico non cambia Stessi progetti e stessa responsabilità

Una delle innovazioni di maggior rilievo nella nuova versione dell'articolo 5 del Dl 40/2010 sull'attività edilizia libera è senz'altro quella relativa all'intervento di manutenzione straordinaria – previsto dal comma 2, lettera a) – ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, che non riguardano tuttavia le parti strutturali dell'edificio, non aumentino il numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici.

Per questi interventi, l'interessato, oltre alla comunicazione di inizio dei lavori, deve trasmettere al Comune «una relazione tecnica provvista di data certa e corredata dagli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria personale responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo».

Così formulata, la nuova norma riprende – in tutta evidenza – il primo comma dell'articolo 23 del Dpr 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), il quale disciplina il contenuto della denuncia di inizio attività.

Ebbene, dal confronto fra le due disposizioni richiamate emerge che è sostanzialmente molto simile l'opera richiesta al professionista tecnico negli interventi soggetti a Dia e in quelli di manutenzione straordinaria implicanti la semplice relazione tecnica asseverata: in entrambi i casi, il progettista – che deve essere abilitato per quella tipologia di intervento, ai sensi della sua legge professionale – deve predisporre un'apposita relazione descrittiva dell'intervento da realizzare, nonché gli elaborati grafici idonei a rappresentarlo. Inoltre, il tecnico incaricato è tenuto ad asseverare, assumendosene la responsabilità, che i lavori previsti risultino conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti.

LA DIA

In tema di Dia, l'articolo 23 impone

che l'asseverazione debba riguardare altresì la compatibilità dell'intervento con i piani urbanistici solamente adottati, mentre tale richiamo non si rinvia in quello che sarà il nuovo testo dell'articolo 5, ma si tratta di una differenza che appare, più che altro, formale, sotto un duplice aspetto. Da un lato, è difficile ipotizzare che un intervento di manutenzione straordinaria come quello in esame, per la sua ridotta portata, non risulti compatibile con una determinata normativa di piano adottata. Dall'altro lato, più in generale, va detto che la strumentazione urbanistica adottata, nel vigore del regime di salvaguardia, richiede che gli interventi edilizi siano compatibili e tale requisito discende direttamente dalla disciplina urbanistica del regime di salvaguardia, a prescindere dal fatto che una certa disposizione edilizia imponga o meno che tale profilo venga verificato e asseverato.

LA SICUREZZA

Altra differenza riguarda l'asseverazione circa il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie: prevista per la Dia e non per la relazio-

ne tecnica dell'articolo 5.

Anche in questo caso, però, pare trattarsi di un profilo solo formale: il legislatore del nuovo articolo 5 ha evidentemente ritenuto di omettere una simile precisazione solo perché gli interventi di manutenzione straordinaria che disciplina – assai ridotti in termini di contenuto – non potrebbero verosimilmente incidere né sulla sicurezza e staticità dell'edificio, né sugli aspetti igienico-sanitari.

In definitiva, può dirsi che la nuova disciplina edilizia delle manutenzioni straordinarie, con la previsione della relazione tecnica asseverata, non si discosta poi molto dal regime della Dia, salvo per il fatto che viene meno il termine

d'attesa di 30 giorni, ma, certo, l'attività professionale richiesta ai tecnici è fondamentalmente molto simile, e tali – con tutta probabilità – saranno anche i costi che i committenti dovranno sostenere, con l'esclusione delle spese relative al collaudo finale, richiesto dall'articolo 23 in materia di Dia e non, invece, dal nuovo articolo 5 per gli interventi di manutenzione straordinaria. ■

di DOMENICO CHINELLO

Va certificata la conformità a regolamenti e a piani urbanistici

Non serve il collaudo finale prima necessario