

Corsa a ostacoli per la deregulation

Leggi regionali, regolamenti comunali e discipline di settore bloccano la semplificazione

Giorgio Santilli
ROMA

La liberalizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria in casa rischia di risolversi in un bluff: lo conferma il testo definitivo del decreto legge varato dal governo.

Gli ostacoli sul percorso della deregulation sono infiniti. Anzi tutto le leggi regionali «più restrittive»: prevarranno sulle norme statali vecchie e nuove, rendendo possibile le manutenzioni straordinarie senza denuncia di inizio attività (dia) soltanto in Friuli-Venezia Giulia e Sardegna: le uniche due regioni che hanno già approvato una legislazione «non restrittiva». In secondo luogo, le prescrizioni dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi comunali dovranno essere osservati scrupolosamente, pure se in contrasto con le disposizioni del decreto legge. Dovranno infine essere rispettate tutte le «altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia» e, in particolare, «le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie», «le norme relative all'efficienza energetica» e «le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio».

L'interpretazione più accreditata presso gli uffici tecnici di regioni e comuni è che la denuncia di inizio attività (dia), cacciata dalla porta, debba obbligatoriamente rientrare dalla finestra ogni volta che il progetto incroci una delle normative elencate. Se il bene è vincolato, per esempio, se è localizzato in zona sismica, se tra gli interventi sono previsti impianti elettrici o energetici, si ritorna alla casella di partenza, alla procedura obbligatoria della dia.

Ci sono poi i paletti già piantati dallo stesso decreto legge per escludere la deregulation negli interventi che intervengono sulle parti strutturali dell'edificio, che comportino un aumento delle unità immobiliari, che implichi «l'incremento dei parametri urbanistici» come volumetrie, su-

perfici o destinazioni di uso.

Non è difficile vedere che con queste condizioni la liberalizzazione non decollerà. Una volta pubblicato il decreto legge sulla Gazzetta ufficiale (potrebbe avvenire già oggi), spetterà al Parlamento tentare di migliorare le norme dell'articolo 5, correggere il tiro, rendere più chiare le condizioni necessarie per l'applicazione della deregulation.

Per ora, il decreto, che parte dal presupposto dichiarato da Silvio Berlusconi e Giulio Tremonti di rispettare le prerogative regionali per evitare un altro conflitto dopo quello del «piano casa», sembra affondare nelle sabbie mobili dei vincoli locali. Solo dopo le elezioni e con i nuovi gover-

ci venga a dire che è il provvedimento per il rilancio dell'edilizia. Le semplificazioni che aspettavamo con il decreto legge annunciato un anno fa, dalla conferenza di servizi allo sportello unico, sono sparite. L'Ance conferma, peraltro, che il decreto sarà applicabile solo in Friuli-Venezia Giulia e Sardegna. Poco più soddisfatto Stefano Bastianoni, segretario nazionale di Anacpa Confartigianato. «Questa soluzione - afferma - completerebbe la parte mancante del piano casa, ma temiamo che di restare ancora una volta delusi come accadde con il piano casa. Capiamo che le regioni siano gelose delle proprie prerogative, ma contiamo sul fatto che vedano l'esigenza di semplificare».

Tra i professionisti, il commento più duro arriva dal consiglio nazionale degli architetti. Non soltanto perché l'eliminazione della dia toglie lavoro a tanti professionisti. Gli architetti ne fanno una questione di qualità del costruire. «La possibilità di intervenire senza alcun tipo di titolo abilitativo - afferma un comunicato del Cna - in materia di manutenzione straordinaria e di altre significative attività edilizie non costituisce un auspicabile intervento di semplificazione amministrativa ma, al contrario, induce gravissime conseguenze in relazione alla sicurezza, alla tutela del patrimonio edilizio, alla rispondenza degli interventi realizzati alle normative di tipo edilizio, paesistico ed ambientale ed alla possibilità da parte delle pubbliche amministrazioni di controllare gli interventi sul patrimonio esistente».

Più prudenti i geometri. «Siamo d'accordo - dice il presidente del consiglio nazionale Fausto Savoldi - con la semplificazione burocratica che rende più facile la vita ai cittadini e anche ai progettisti, eliminando carte inutili. Siamo totalmente contrari, invece, a una deregulation tecnica e tecnologica: sarebbe grave se si decidesse di procedere senza specialismi o senza progetto».

giorgio.santilli@sole24ore.com

© RIPRODUZIONE AUTORIZZATA

Tutti gli ostacoli alla liberalizzazione*

PARTENZA
Ipotesi di realizzazione di un intervento edilizio senza più Dia (dichiarazione inizio attività)



Le disposizioni più restrittive previste dalla disciplina regionale

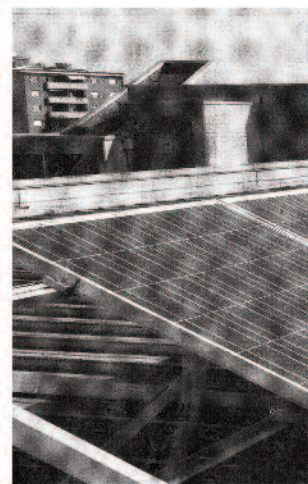


Le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali



Tutte le norme di settore aventi incidenza sull'attività edilizia

ARRIVO
Effettiva possibilità di limitarsi alla semplice comunicazione senza Dia



Il codice dei beni culturali e del paesaggio



Le norme antisismiche



Le norme di sicurezza



Le norme relative all'efficienza energetica



Le norme igienico-sanitarie



Le norme antincendio

(*) Gli ostacoli non sono da considerarsi necessariamente uno di seguito all'altro o tutti da superare ogni volta (per esempio, le norme di sicurezza antisismica sono da valutare solo per le aree soggette a rischio sismico mentre quelle del codice dei beni culturali solo per edifici soggetti a vincoli speciali)

Il testo. Quali sono i tipi di opere che non richiedono più la denuncia di inizio attività

Ora sono nove gli interventi senza Dia

Pubblichiamo l'articolo del decreto incentivi che liberalizza l'attività edilizia. Prima della pubblicazione in «Gazzetta Ufficiale» sono possibili ulteriori correzioni.

ARTICOLO 5
Attività edilizia libera

1. L'articolo 6 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, è sostituito dal seguente: «Articolo 6. (L.) - (Attività edilizia libera). - 1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e comunque nell'osservanza delle prescrizio-

ni degli strumenti urbanistici comunali e nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio, di

COMUNICAZIONE ON LINE

Ma per lavori straordinari pavimentazioni esterne, lavori temporanei e pannelli solari andranno allegare le autorizzazioni obbligatorie

cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
b) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
c) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che

alterino la sagoma dell'edificio;
d) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, a esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
e) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
f) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e a essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;

g) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
h) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
i) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori delle zone di tipo A di cui al decreto del ministro per i Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
l) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
2. Al fine di semplificare il rilascio del certificato di prevenzione incendi per le attività di cui al comma 1, il certificato stesso, ove previsto, è rilasciato in via or-

dinaria con l'esame a vista. Per le medesime attività, il termine previsto dal primo periodo del comma 2 dell'articolo 2 del regolamento di cui al decreto del presidente della Repubblica 12 gennaio 1998, n. 37, è ridotto a trenta giorni.
3. Prima dell'inizio degli interventi di cui al comma 1, lettere b), f), h), i) e l), l'interessato, anche per via telematica, comunica all'amministrazione comunale, allegando le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla citata lettera b), i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.
4. Dall'attuazione del presente articolo non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica».