

Liberalizzazione degli interventi edilizi
Quando la montagna partorisce un topolino
(o anche: l'aria fritta non merita una crociata)

Il decreto-legge 25 marzo 2010, n. 40, pubblicato sulla G.U. del 26 marzo ed entrato in vigore immediatamente, con l'articolo 5 ha novellato l'articolo 6 (Attività edilizia libera) del d.P.R. n. 380 del 2001 (Testo unico dell'edilizia), suscitando due reazioni contrastanti:

- da una parte "venduto" come la panacea dei mali dell'edilizia, il rimedio agli "incontri burocratici", l'esaltazione della libertà individuale;
- dall'altra il nuovo sacco edilizio, i barbari alle porte, la distruzione del patrimonio architettonico.

Innanzitutto la curiosa affermazione nell'alinea del comma 1, già contenuta nel testo previgente, ma che diventa illogica dopo che le regioni hanno legiferato sulla materia: «*Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale ... i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo ...*»; ebbene:

- se la disciplina regionale è più restrittiva, la nuova disposizione è del tutto inutile in quanto inapplicabile per espressa ammissione della norma; ⁽¹⁾
- se la disciplina regionale è meno restrittiva, la nuova disposizione è comunque del tutto inutile in quanto superata dalla maggior libertà già riconosciuta in periferia.

In disparte questa considerazione, anche il contenuto di merito della nuova norma non pare avere particolari effetti pratici. Si tratta di interventi che, nella realtà fattuale, non hanno alcun significato urbanistico. Anche la manutenzione straordinaria, così liberalizzata, con le limitazioni (giustamente) imposte dalla norma, appare tutt'altro che dirimpente dato che tali limitazioni la fanno praticamente transitare nella manutenzione ordinaria. ⁽²⁾

Quanto al procedimento, al rilascio del certificato di prevenzione incendi "a vista" (comma 2) ci si potrà credere quando si potrà vedere; per fortuna gli interventi "liberalizzati" che necessitano di C.P.I. saranno numericamente esigui.

Sempre per quanto attiene al procedimento, la "comunicazione" al Comune (comma 3) non è coperta da alcuna tutela sanzionatoria, né amministrativa né tantomeno penale; la mancanza di comunicazione, solo se il procedimento sarà recepito nel regolamento locale, potrà (forse) dar luogo alla sanzione amministrativa di cui all'articolo 7-bis del decreto legislativo n. 267 del 2000. ⁽³⁾

In conclusione, non c'è ragione, per gli entusiasti, di spacciare per pieno un bidone vuoto, così come non c'è ragione per i catastofisti di fare la guardia allo stesso bidone. A sommosso parere di chi scrive ambedue le posizioni non meriterebbero molto di più dell'esclamazione usata da Fantozzi a proposito della Corazzata Potëmkin.

¹ Né potrebbe essere diversamente dato il riparto delle competenze tra Stato e Regioni.

² Si noti la relazione con l'art. 27, comma 1, lettera b), della legge regionale Lombardia n. 12 del 2005 che nella definizione di manutenzione straordinaria include « ... gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare ».

³ Salvo diversa disposizione di legge, per le violazioni delle disposizioni dei regolamenti comunali ... si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 25 euro a 500 euro.

Di scarso interesse anche la reazione di alcune Regioni.

La Regione Lombardia, Direzione Generale territorio e urbanistica, ha diramato il seguente comunicato in data 31 marzo 2010:

Il decreto-legge 25 marzo 2010, n. 40, in vigore dal 26 marzo e principalmente dedicato a "disposizioni tributarie e finanziarie urgenti", reca all'articolo 5 una nuova disciplina della cosiddetta "attività edilizia libera".

*Mediante la sostituzione dell'art. 6 del T.U. dell'edilizia (d.P.R. n. 380/2001), il legislatore statale procede ad una nuova individuazione degli interventi edilizi che possono essere eseguiti **senza alcun titolo abilitativo (DIA o permesso di costruire)**. L'innovazione principale consiste nel prevedere tra questi anche gli "interventi di manutenzione straordinaria ... che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici".*

*La nuova norma statale, contenuta nel D.L. n. 40, stabilisce tuttavia che sono fatte salve le "più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale". Ne consegue che essa, con particolare riferimento alla individuata fattispecie di manutenzione straordinaria, ad oggi **non può trovare immediata applicazione in Lombardia**, disponendo la nostra Regione di una disciplina più restrittiva, contenuta negli articoli 33 e 41 della L.R. n. 12/2005, che impone per questi interventi un previo titolo abilitativo (DIA piuttosto che permesso di costruire).*

Si deve notare che l'articolo 6 del d.P.R. n. 380 del 2001, in Regione Lombardia è disapplicato per espressa previsione dell'articolo 103, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005.

Più ambigua la Regione Emilia-Romagna, Servizio innovazione e semplificazione amministrativa, che invece ha diramato il seguente comunicato in data 13 aprile 2010.

*Il 26 marzo scorso è stato pubblicato ed è immediatamente entrato in vigore il DL n. 40/2010. Si tratta di un provvedimento destinato prevalentemente a combattere il fenomeno dell'evasione fiscale, ma contiene anche alcune **norme di sicuro impatto** per le Regioni e **gli enti locali**.*

*Il decreto infatti **liberalizza numerose attività edilizie**, per le quali non sarà più necessaria neanche la dichiarazione di inizio attività attualmente richiesta (art. 6 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, DPR 380/2001).*

*Gli interventi edilizi dovranno comunque conformarsi alle disposizioni presenti a livello regionale, e osservare le prescrizioni degli **strumenti urbanistici comunali** e delle altre normative di settore. In **Emilia Romagna**, in particolare, gli interventi di manutenzione straordinaria continueranno a essere sottoposti alla disciplina più restrittiva contenuta nella disciplina generale sull'edilizia (art. 8 L.R. 31/2002), che prescrive **l'obbligo di presentazione di una denuncia di inizio attività**.*

Tra gli altri, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

(omissis)

*Prima dell'inizio di alcuni degli interventi menzionati - lettere b), f), h), i) e l)- l'interessato, anche **per via telematica**, ne dà comunicazione all'amministrazione comunale (con allegazione delle*

autorizzazioni eventualmente obbligatorie); limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria (lett. b), l'interessato è tenuto a comunicare i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.

tale comunicato, confermata correttamente la necessità della d.i.a. per gli interventi di manutenzione straordinaria, sembra ritenere applicabile la disciplina statale a tutti gli altri interventi oggetto della cosiddetta liberalizzazione, malgrado il più restrittivo perimetro di interventi sottratti al titolo autorizzativo dall'articolo 4 della legge regionale n. 31 del 2002. Se così fosse, sarebbe confermato il malcostume (diffuso in molti uffici regionali, ovviamente non solo dell'Emilia Romagna) di voler modificare (sic!) la legge mediante circolari o semplici comunicati.

Anche in questo caso si deve notare che l'articolo 6 del d.P.R. n. 380 del 2001, in Regione Emilia Romagna è disapplicato per espressa previsione dell'articolo 50, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 31 del 2002.

Art. 6 (L) - Attività edilizia libera *(versione vigente fino al 25 marzo 2010)*

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo: ⁽⁴⁾

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) 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;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 6 (L) - Attività edilizia libera *(come novellato dall'articolo 5 del decreto-legge n. 40 del 2010)*

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e comunque nell'osservanza delle prescrizioni 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, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di 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;

⁴ Ai sensi dell'art. 17 del d.lgs. n. 128 del 2006 anche l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva fino a 13 mc è considerata, attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del d.P.R. n. 380 del 2001.

- 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, ad 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 ad 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; ⁽⁵⁾
 - 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 ordinaria 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 d.P.R. 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.

⁵ In Regione Lombardia, in relazione alla disapplicazione del d.m. n 1444 del 1968 ad opera dell'articolo 103, comma 1-bis, della legge regionale n. 12 del 2005, si ritiene che il riferimento sarebbe ai "Nuclei di antica formazione" di cui all'articolo 10, comma 2, della predetta legge regionale.