

La semplificazione dei titoli abilitativi: senza aspettare la proposta del Governo rafforzata la denuncia di inizio attività che comincia a diventare una scelta obbligata

Le Regioni intensificano la Dia: superato il permesso

Guida al documento richiesto da ogni Regione per avviare i lavori: per impianti di energia rinnovabile l'installazione è ormai libera

DI G. LATOUR E F. NARIELLO

A livello nazionale la semplificazione ancora non c'è. Ma il quadro dei titoli abilitativi necessari per ogni intervento edilizio è quanto mai variegato sul territorio. Se infatti sono molte le Regioni che pur avendo potere di regolare la materia hanno preferito non discostarsi dal Testo unico, ce ne sono otto (tra autonome e ordinarie) che hanno proprie leggi e hanno scelto di innovare (e non sempre verso la semplificazione) rispetto al quadro nazionale.

Per questo motivo «Edilizia e Territorio» ha deciso di sintetizzare in una grande tabella il panorama dei titoli abilitativi richiesti da ogni singola Regione, in modo da offrire un quadro facilmente comparabile ai propri lettori.

Certo non sfugge che al di là della normativa regionale, in questo campo pesa anche il regolamento edilizio del singolo Comune, che spesso ha la sua volta una funzione di innovazione. Il quadro poi si complica ancora di più con l'entrata in scena delle Regioni a statuto speciale, che godono

della piena autonomia sull'urbanistica e non seguono mai la legge nazionale. Così ad esempio in **Sicilia** la mappa dei titoli abilitativi è veramente frammentaria. Oltre alla vecchia concessione, infatti, c'è anche l'autorizzazione (per straordinaria, cambio d'uso senza opere e restauro) che è una sorta di procedimento intermedio che si conclude con il silenzio assenso e la possibilità per il progettista di cominciare i lavori comunicando l'intenzione di avvalersi del silenzio assenso. Al tempo stesso però la Sicilia con la legge 2/2002 ha deciso di recepire anche sul proprio territorio la cosiddetta super-Dia, per la nuova costruzione fedele ai piani attuativi.

La nuova frontiera della semplificazione edilizia a livello regionale è data comunque dalla Dia obbligatoria. Fanno da apripista alcune Regioni: Toscana, Emilia Romagna, Liguria e Umbria. Mentre nel resto d'Italia, sia per chi è fedele al Testo unico (Dpr 380/2001) sia per le Regioni più avanzate la denuncia di inizio attività è sempre intercambiabile con il permesso di costruire e non sono pochi i progettisti che si rifiu-

giano nel permesso per ottenere una pronuncia esplicita dell'amministrazione, questa scelta non è ammessa in queste quattro Regioni. In **Umbria**, secondo la legge regionale 1/2004, si prevede la Dia obbligatoria per tutti gli interventi subordinati al permesso di costruire, specificamente disciplinati dai piani attuativi e dal Prg, anche attraverso l'autocertificazione sulla presenza dei requisiti minimi per i piani attuativi già approvati; stessa procedura per le varianti ai permessi di costruire e per interventi che non comportino deroga agli strumenti urbanistici. In **Toscana** la Dia obbligatoria va dalla manutenzione straordinaria fino alla ristrutturazione. Ma i progettisti vengono aiutati. «Se si presentano con il permesso di costruire – spiega **Maurizio Talocchini**, direttore urbanistico del Comune di Firenze – noi esaminiamo le pratiche per vedere comunque se sono a posto e dopo li invitiamo a ritornare con la Dia». Dia obbligatoria anche in Emilia Romagna (Lr 31/2002) per manutenzione straordinaria, cambi di destinazione senza opere, restauro e ristrutturazione, mentre per

la nuova edificazione si rinvia alle discipline comunali.

La **Lombardia**, invece, resta fedele al principio di cui è antesignana, della totale intercambiabilità tra Dia e permesso. Ma non manca chi preferisce comunque la pronuncia ufficiale dell'amministrazione e quindi sceglie il permesso. «Ci capita spesso – dice **Giancarlo Bianchi Jannetti** dirigente del Comune di Milano – ad esempio per l'installazione di ascensori anti-barriere architettoniche in immobili vincolati: se gli interventi prevedono deroghe allora si va sul sicuro con il permesso».

Più rigide le Regioni autonome. Escluse manutenzione ordinaria e straordinaria, a **Bolzano** è sempre necessaria la concessione edilizia. Solo il processo autorizzativo per l'installazione di impianti di rinnovabili sarà semplificato: «Viste le numerose richieste – ha detto il direttore della direzione urbanistica provinciale, **Anton Aschbacher** –, la Giunta ha appena approvato un nuovo regolamento: basterà la Dia al posto della concessione edilizia».

Situazione simile in **Valle d'Aosta** (anche qui si usa ancora il termine "concessione

Mini-bilancio della Regione che ha regolato la materia per ultima Liguria, con il Tu procedure uniformi

Utilizzo massiccio della comunicazione di inizio attività, allargamento delle ipotesi di Dia obbligatoria e conseguente limitazione dell'uso del permesso di costruire. Sono i cardini della legge ligure 16/2008 in materia di disciplina dell'attività edilizia. L'ultima legge regionale, in ordine di tempo, ad aver messo mano in maniera sostanziosa al sistema dei titoli abilitativi. Operando una fuga in avanti verso la semplificazione.

Ne abbiamo parlato con **Paolo Berio**, dirigente del servizio di Edilizia privata del Comune di Genova. «In generale l'effetto della legge per noi è stato positivo. La conseguenza più importante l'abbiamo avuta nella definizione delle tipologie di intervento». In altre parole, dopo il Dpr 380/2001 era successo che i Comuni avevano iniziato ad adottare pratiche differenti in tema di classificazione degli interventi: cose che da una parte erano manutenzione ordinaria, dall'altra diventavano straordinaria; interventi che in un Comune cadevano sotto l'ombrello del restauro, nell'altro erano ristrutturazione. «La legge ha imposto ai Comuni di adeguarsi alle sue classificazioni e, in questo modo, ha creato un freno a questo

edilizia»), che si differenzia soltanto per la possibilità di utilizzare la Dia per opere di restauro e risanamento (senza cambio di destinazione d'uso).

A **Trento**, in caso di ricostruzione fedele la legge provinciale 22/1991 definisce al-

l'articolo 77 la «sostituzione edilizia nel rispetto del sedime e della volumetria esistenti»: tipologia di intervento per la quale serve la Dia, mentre nel caso venga meno una delle due condizioni scatta la concessione edilizia. Con la legge 1/2008 Trento ha reso

tipo di pratiche».

Il secondo aspetto positivo riguarda certamente la comunicazione di inizio attività. «È stata introdotta per alcuni interventi di risparmio energetico e per alcuni lavori di piccola manutenzione straordinaria: ci ha semplificato di molto le cose». Anche capita che il Comune debba frenare interventi molto pesanti contrabbandati con la semplice comunicazione. Con quale frequenza? «Diciamo – ammette Berio sorridendo – che non avviene di rado».

Una limitazione mal digerita in Comune è stata introdotta alla disciplina della Dia obbligatoria. La legge da un lato l'ha estesa ai cambi di destinazione d'uso, ai restauri e alle ristrutturazioni. Allargando così il regime del Testo unico. Dall'altro, però, ha posto un paletto invalicabile: «La legge ha introdotto una norma di chiusura per la Dia, l'articolo 83». Qui è stabilito che per rientrare nelle ipotesi di Dia obbligatoria è necessario rispettare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio: «Se non ci avessero imposto tutti questi limiti – chiosa Berio –, l'efficacia della legge sarebbe stata immensamente maggiore e il nostro lavoro molto più leggero».

www.regione.liguria.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA

nerale della Pianificazione urbanistica della Regione –, ma in caso di opere che creino un aumento di superficie o cubatura, tuttavia, si paga un contributo fissato dal Comune».

REGIONI FEDELI

Ferma invece la **Puglia**, dove non si è legiferato in materia di titoli abilitativi e si segue dunque la disciplina dettata dal Dpr 380/2001. L'unica eccezione riguarda gli impianti fotovoltaici con potenza inferiore a 1 Megawatt per i quali la legge regionale 31/2008 prevede la Dia.

In **Friuli Venezia Giulia** hanno adottato con una legge recente (la 5 del 2007) il Dpr 380. Un'eccezione interessante c'è per i cambi di destinazione d'uso, che sono liberi, e per gli interventi di risparmio energetico, anch'essi liberi se integrati nell'edificio. **Luciano Agapito**, della direzione centrale Edilizia, anticipa qualche contenuto del piano casa: «Saranno consentiti gli ampliamenti del 20 per cento con Dia, ma non ci sarà il bonus demolizione».

Dalla direzione Politiche territoriali della Regione **Piemonte**, **Mariella Olivier** spiega: «Ci rifacciamo al Testo

unico; sul risparmio energetico i singoli Comuni hanno introdotto interventi di semplificazione».

Situazione simile nel **Lazio**, dove l'unico intervento di integrazione del 380 è arrivato con una legge (la 15 del 2008) che ne cambia solo il sistema sanzionatorio. In **Molise**, fanno sapere dagli uffici tecnici della Regione, «si è deciso di non fare una legge in materia». Dalla direzione urbanistica della Regione **Campania** descrivono una situazione più complessa. «Abbiamo una legge, la 16 del 2004, che ha toccato la materia, senza però introdurre deroghe sostanziali al Dpr 380».

Giorgio Girotti Pucci della direzione Edilizia privata della Regione Marche dice: «Non abbiamo una legge nostra che supera il Dpr: l'unico intervento l'abbiamo fatto in materia di edilizia sostenibile con la 14 del 2008, che però non parla di titoli abilitativi». Ma che stabilisce incentivi e trasferisce molte competenze ai Comuni. Allineate anche **Basilicata**, **Abruzzo** e **Calabria**.

(ha collaborato Valeria Uva)

LA FOTOGRAFIA DEI TITOLI ABILITATIVI DECISI A LIVELLO REGIONALE: VERSO IL CAMBIAMENTO LE PROCEDURE PER GLI IMPIANTI DOMESTICI DI ENERGIA RINNOVABILE

A confronto il testo unico dell'edilizia e le disposizioni regionali per autorizzare gli interventi sugli edifici

Intervento	Dpr 380/2001	Abruzzo	Basilicata	Calabria	Campania	E. Romagna	Friuli V. G.	Lazio	Liguria	Lombardia	Marche	Molise	Piemonte	Trento	Bolzano	Puglia	Sardegna	Sicilia	Toscana	Umbria	Valle d'Aosta	Veneto
Manutenzione ordinaria	Libera	Libera	Libera	Libera	Libera	Libera	Libera	Libera	Libera	Libera	Libera	Libera	Libera	Libera	Libera	Libera	Libera	Comunicazione articolo 9, Lr 47/1985	Libera	Libera	Libera	Libera
Manutenzione straordinaria	Dia (*)	Dia (*)	Dia (*)	Dia (*)	Dia (*)	Dia obbligatoria	Dia	Dia (*)	Dia obbligatoria (in alcuni casi comunicazione inizio attività)	Dia (*)	Dia	Dia (*)	Dia (*)	Dia	Dia	Dia o permesso di costruire	Autorizzazione (Lr 23/1985) o Dia	Autorizzazione articolo 5, Lr 37/1985 o Dia (**)	Dia obbligatoria	Dia obbligatoria	Dia (*)	Dia (*)
Cambio di destinazione d'uso senza opere	Rinviato alle Regioni	-	-	Dia	Dia	Dia obbligatoria	Dia	Dia	Dia obbligatoria	Libero	Dia	Dia	Dia (*)	Dia	Concessione edilizia	-	Dia	Autorizzazione	Libero	Dia o Permesso di costruire	Concessione	Non disciplinato - Vale il regolamento comunale
Restauro e risanamento	Dia (*)	Dia (*)	Dia (*)	Dia (*)	Dia (*)	Dia obbligatoria	Dia	Dia (*)	Dia obbligatoria	Dia (*)	Dia	Dia (*)	Dia (*)	Dia	Concessione edilizia	Dia o permesso di costruire	Autorizzazione (Lr 23/1985) o Dia	Autorizzazione articolo 5, Lr 37/1985 o Dia (**)	Dia obbligatoria	Dia obbligatoria	Dia	Dia (*)
Ristrutturazione (compresa demolizione e ricostruzione stessa sagoma)	Dia (*)	Dia (*)	Dia (*)	Dia (*)	Dia (*)	Dia obbligatoria	Dia	Dia (*)	Dia obbligatoria	Dia (*)	Dia	Dia (*)	Dia (*)	Dia	Concessione edilizia	Dia o permesso di costruire	Concessione edilizia	Concessione o Dia (**)	Dia (*)Dia obbligatoria	Dia obbligatoria	Concessione	Dia (*)
Nuova costruzione (compresa demolizione e ricostruzione nuova sagoma)	Dia con piano dettagliato o permesso di costruire	Dia con piano dettagliato altrimenti permesso di costruire	Dia con piano dettagliato o permesso di costruire	Dia con piano dettagliato o permesso di costruire	Dia con piano dettagliato o permesso di costruire	Permesso di costruire o regolamenti comunali	Permesso costruire	Dia (*)	Permesso di costruire	Dia (*)	Dia con piano dettagliato o permesso di costruire	Dia con piano dettagliato o permesso di costruire	Dia con piano dettagliato o permesso di costruire	Concessione edilizia	Concessione edilizia	Dia con piano dettagliato o permesso di costruire	Concessione edilizia	Concessione o Dia (**)	Dia con piano dettagliato o permesso di costruire	Permesso di costruire o procedimento abbreviato (articolo 18 Lr 1/2004)	Concessione	Dia con piano dettagliato o permesso di costruire
Interventi risparmio energetico (es. pannelli solari, fotovoltaici)	Liberi con comunicazione (Dlgs 115/08)	Liberi con comunicazione (Dlgs 115/08)	Liberi con comunicazione (Dlgs 115/08)	Liberi con comunicazione (Dlgs 115/08)	Liberi con comunicazione (Dlgs 115/08)	Dia	Dia	Liberi con comunicazione (Dlgs 115/08)	Comunicazione inizio attività o Dia obbligatoria	Liberi con comunicazione (Dlgs 115/08)	Liberi con comunicazione (Dlgs 115/08)	Liberi con comunicazione (Dlgs 115/08)	Liberi con comunicazione (Dlgs 115/08)	Dia	Concessione edilizia (Dia se previsto dal Comune)	Dia (impianti < 1 MW Lr 31/2008)	Autorizzazione (Lr 23/1985) o Dia	Dia	Liberi con comunicazione (Dlgs 115/08)	Liberi con comunicazione (Dlgs 115/08)	Dia	Liberi con comunicazione

(*) Sempre possibile procedere in alternativa con il permesso di costruire.

(**) L'articolo 14 della legge Sicilia 2/2002 ha recepito in regione la normativa sulla Dia contenuta nella legge obiettivo.