Testo Unico Edilizia

2 Agosto 2001

Il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia è stato approvato dal Consiglio dei Ministri due mesi fa, ma non risulta ancora aver perfezionato l`iter per la pubblicazione.

Fermo restando che il Testo Unico entrerà in vigore il 1 gennaio 2002, riteniamo comunque opportuno fornirVi alcune indicazioni di carattere generale, con riserva di tornare sul tema anche alla luce di alcune leggi regionali già emanate e delle iniziative legislative attualmente all`esame del Parlamento.

Il Testo Unico dell`Edilizia nasce dalla volontà di riunificare in maniera sistematica l`insieme delle leggi e delle norme susseguitesi nel tempo in materia.

La finalità è pertanto compilativa e di riorganizzazione organica del materiale normativo.

Nell`intenzione del legislatore non vi era spazio, quindi, per l`introduzione di istituti innovativi, essendo invece ammessa la abrogazione di talune norme per rispondere a finalità di razionalizzazione e sistemazione secondo criteri di coordinamento.

Il Testo Unico contiene i principi fondamentali e generali per la disciplina dell`attività edilizia e si coordina con le disposizioni specifiche in materia di tutela dei beni culturali ed ambientali, nonchè con le altre discipline di settore incidenti in materia edilizia.

Nel rispetto dei suddetti principi fondamentali contenuti nel Testo Unico le regioni esercitano la potestà legislativa concorrente in materia edilizia.

Fino all`adeguamento ai principi fondamentali, le norme anche di dettaglio contenute nel Testo Unico operano direttamente nei riguardi delle regioni a statuto ordinario.

Tuttavia, a garanzia dei poteri regionali in materia, si riconosce che in nessun caso le norme del Testo Unico possono essere interpretate nel senso della attribuzione allo Stato di funzioni e compiti trasferiti, delegati o comunque conferiti alle regioni o agli enti locali.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Viene riconosciuto che nell`ambito della categoria della ristrutturazione edilizia rientrano gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volume, area di sedime e caratteristiche dei materiali a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l`adeguamento alla normativa antisismica. Inoltre, alla luce del combinato disposto degli artt. 10 e 22, se rimangono invariati volume, sagoma, prospetti e superfici, nonchè numero delle unità immobiliari e, nei centri storici, anche le destinazioni d`uso, per tali interventi sarà sufficiente la denuncia di inizio attività.

SPORTELLO UNICO

Il comune, con l`introduzione dello sportello unico ampliato a tutta l`attività edilizia, adempie in via autonoma alla richiesta di pareri ad altre autorità esterne all`ente locale.

Tale ufficio ha il compito di curare i rapporti fra il privato e l`amministrazione ed, ove occorra, con le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all`intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

In particolare, esso provvede alla ricezione delle istanze, al rilascio dei permessi di costruire e dei certificati di agibilità. Inoltre, ai fini di tale rilascio l`ufficio acquisisce direttamente il parere dell`ASL qualora non sia sostituibile da un`autocertificazione, nonchè il parere dei vigili del fuoco, ove prescritto.

Compito del responsabile del procedimento è anche quello di concordare modifiche di lieve entità del progetto attraverso un confronto con l`interessato, in modo da evitare pronunciamenti interlocutori negativi.

Viene eliminata l`obbligatorietà del parere della commissione edilizia, la cui sopravvivenza è rimessa alla scelta del comune.

CONFERENZA DI SERVIZI

Lo sportello unico promuove anche l`indizione di una conferenza di servizi per l`acquisizione, laddove risulti necessario, degli atti di assenso comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell`intervento edilizio, in particolare:

- · autorizzazioni per costruzioni in zone sismiche
- · atti di assenso per gli interventi su immobili vincolati
- · pareri dell`autorità competente in materia di vincoli idrogeologici
- · nulla osta dell`autorità competente in materia di aree naturali protette
- · assenso in materia di servitù.

ATTIVITà EDILIZIA LIBERA

Vengono espressamente elencati gli interventi che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

1) manutenzione ordinaria
2) interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma dell`edificio
3) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo.

PERMESSO DI COSTRUIRE

La concessione edilizia si chiamerà permesso di costruire. Essa sarà obbligatoria per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia che comporti aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti e delle superfici nonchè, limitatamente agli immobili compresi in zona A, mutamenti della destinazione d`uso.

Viene riconosciuto alle regioni il potere di individuare con legge quali altri interventi subordinare a permesso di costruire. La violazione di queste norme regionali non comporta l`applicazione delle sanzioni penali.

INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITà

Sono realizzabili con D.I.A. tutti gli interventi non riconducibili all`elenco di opere espressamente sottoposte a permesso di costruire, con conseguente soppressione dell`istituto dell`autorizzazione edilizia.

Inoltre, sono sottoposte a D.I.A. le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d`uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell`edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Tale denuncia costituisce parte integrante dell`originario permesso di costruzione.

Laddove gli interventi riguardino immobili sottoposti a tutela, la D.I.A. è condizionata dal preventivo rilascio del parere. Tale previsione pone definitivamente fine alla questione riguardante la possibilità di applicare il procedimento della D.I.A. agli immobili sottoposti a vincolo storico-culturale e paesistico-ambientale.

Infine, viene riconosciuto alle regioni il potere di sottoporre al pagamento di oneri alcune tipologie di interventi soggetti a D.I.A..

La norma riconosce espressamente la facoltà per l`interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di interventi sottoposti a D.I.A.. In questo caso la violazione della disciplina urbanistica non comporta l `applicazione delle sanzioni penali.

DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITà

La norma prolunga da venti a trenta giorni il termine entro cui la pubblica amministrazione può pronunziarsi sulla denuncia presentata allo sportello unico.

Qualora il dirigente del competente ufficio comunale riscontri l`assenza delle condizioni richieste, not ifica all`interessato l`ordine motivato di non effettuare i lavori, salva la facoltà per quest`ultimo di ripresentare la denuncia, con le modifiche e le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Per il caso in cui l`intervento riguardi un immobile sottoposto a vincolo, la norma chiarisce che il termine di cui sopra inizia a decorrere dall`esito dell`eventuale conferenza di servizi.

La denuncia ha efficacia pari a tre anni; i lavori non ultimati entro tale termine richiedono una nuova denuncia di inizio attività.

AGIBILITà

Sono ricondotti ad unità i termini di abitabilità ed agibilità, con conseguente accorpamento del procedimento assoggettato a termini perentori e successiva formazione del silenzio assenso.