

Coordinamento Legge Obiettivo e T.U. Edilizia

10 Gennaio 2003

Alla fine del 2001 sono stati emanati due rilevanti provvedimenti in materia edilizia, ossia il D.P.R. 380/2001 recante il Testo unico per l'edilizia (la cui entrata in vigore è stata da ultimo differita al 30-6-2003) e la L. 443/2001 che ha introdotto la c.d. SuperDIA sostitutiva della concessione edilizia. Consapevole dei problemi di compatibilità con le norme del T.U., il legislatore nella stessa legge 443/2001, ha previsto l'emanazione di un decreto legislativo per coordinare i due testi normativi.

Il Governo ha adempiuto a tale obbligo con un Decreto Legislativo in corso di pubblicazione.

Esaminiamo, perciò, gli aspetti sostanziali del nuovo provvedimento.

Nel nostro ordinamento esistevano tre tipologie di titoli abilitativi: concessione edilizia, autorizzazione e denuncia di inizio attività.

Ora è stata operata la scelta di ridurre i titoli a due ossia, permesso di costruire e D.I.A..

In tale nuovo contesto è rimessa all'interessato la facoltà di presentare la D.I.A. in luogo della richiesta di permesso di costruire per i seguenti interventi:

- la ristrutturazione edilizia, specificando che rientra in tale categoria la demolizione e ricostruzione che rispetti la precedente sagoma e volumetria (prima era richiesto anche il rispetto dell'area di sedime e delle caratteristiche dei materiali)
- gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica in esecuzione di piani attuativi comunque denominati nella legislazione statale e regionale, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, a condizione che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive. Per gli interventi di nuova costruzione in diretta esecuzione dello strumento urbanistico generale è stato chiarito, interpretando la norma non univoca della L. 443/2001, che è sufficiente il requisito del planovolumetrico. È opportuno ricordare che in base ad una disposizione della L. 166/2002 (collegato infrastrutture) le Regioni possono ampliare le tipologie di opere oggetto di D.I.A. nonché stabilire differenti presupposti urbanistici contenuti nei piani attuativi e nello strumento generale.

In sintesi, tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed in esecuzione dei piani attuativi e dello strumento urbanistico generale che soddisfino i requisiti urbanistici di dettaglio richiesti ed attestati dal comune, possono essere realizzati con D.I.A..

Occorrerà ora verificare quale atteggiamento assumeranno le Regioni: se tale impostazione verrà confermata ovvero se verranno apportate modifiche.

Sempre in tema di ristrutturazione edilizia si conferma che la definizione generale di tale categoria è quella dettata dall'art. 3 del T.U. (ex art. 31, lett. (d), della Legge 457/1978). Diversa è la funzione dell'art. 10 comma 1, lett (c), del T.U. che individua gli interventi di ristrutturazione sottoposti a permesso di costruire. I singoli parametri qui enunciati devono essere letti nel loro insieme al fine di verificare che nel complesso diano luogo ad un organismo edilizio totalmente differente dal precedente, come stabilito dal citato art. 3. Non può quindi essere presa in considerazione la singola alterazione del prospetto ovvero l'aumento di un'unità immobiliare, ma è necessario esaminare l'incidenza che tali interventi hanno sul risultato finale.

Inoltre, essendo stata soppressa l'autorizzazione, per gli interventi prima sottoposti a tale titolo, si prevede che l'interessato possa in luogo della D.I.A. richiedere un permesso di costruire da rilasciarsi entro sessanta giorni ed al quale non sono applicabili le sanzioni penali.

Sempre con riferimento agli interventi prima sottoposti ad approvazione, si chiarisce che per le tipologie di varianti in corso d'opera previste nel T.U. (sostitutive di quelle disciplinate dall'art. 15 della L. 47/1985) la D.I.A. può essere presentata ad ultimazione lavori ossia dopo che le varianti sono state eseguite.

Con riguardo al coordinamento del regime sanzionatorio penale ed amministrativo, si assume il seguente criterio: le sanzioni sono tipizzate in funzione dell'opera che si realizza indipendentemente dal titolo abilitativo.

Quindi se l'opera rientra tra quelle sottoposte in via ordinaria a permesso di costruire, le violazioni saranno sanzionate penalmente ed amministrativamente con il regime connesso a tale titolo abilitativo, per cui la presentazione della D.I.A. non incide su tale aspetto.

Le stesse modalità applicative valgono per determinare l'obbligo o meno della corresponsione del contributo concessorio.

È inoltre opportuno segnalare che anche per la SuperD.I.A. viene richiamata la sanzione dell'annullamento.

In proposito, è da premettere che la dottrina non riconosce alla D.I.A. il carattere di provvedimento amministrativo, in quanto si qualifica come dichiarazione di parte che viene recepita dall'amministrazione, con la conseguenza che l'eventuale verifica dell'inesistenza dei presupposti comporta per l'interessato la carenza del titolo per l'esecuzione dei lavori a causa della caducazione degli effetti.

Con la nuova specificazione si pone in parte rimedio a tale situazione prevedendo l'annullamento della SuperD.I.A. con la possibilità di sanare i vizi specialmente in caso di difformità parziale dalle prescrizioni urbanistiche.

Al riguardo, si sottolinea che proprio al fine di garantire una procedura amministrativa di controllo preventivo sulla D.I.A. che conferisca certezza all'interessato, alcune Regioni, su esplicita sollecitazione dell'ANCE, intendono introdurre normativamente i seguenti passaggi procedurali:

- verifica della regolarità formale e della completezza della documentazione presentata
- accertamento che l'intervento rientra tra quelli soggetti a D.I.A.
- verifica del calcolo del contributo concessorio
- archiviazione della denuncia.

Infine, si ribadisce che è ammessa la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione a scomputo del contributo concessorio per un importo inferiore alla soglia comunitaria riferita alla singola categoria di intervento, come stabilito dall'art. 2, comma 5, della legge 109/1994 e successive modificazioni.

Si allega il Testo Unico coordinato con le modifiche apportate dal Decreto Legislativo.

[4224-Allegato.pdf](#) [Apri](#)