

**DECRETO DEL FARE****Lavori edili, ecco i limiti al silenzio-assenso**

Farina, Saporito e Lovecchio ▶ pagina 17

Decreto del «Fare». Possibile avviare i lavori di ristrutturazione se non c'è risposta in 30 giorni, ma non in aree vincolate**Edilizia, silenzio-assenso con limiti**

Per la Scia la richiesta dei pareri può essere affidata allo Sportello unico che deve ottenerli in 60 giorni

**Maria Teresa Farina
Guglielmo Saporito**

Il «decreto del fare» (articolo 30, comma 1, lettera b del Dl 69/2013) ha introdotto il «silenzio-assenso» in edilizia prevedendo che la mancata risposta del dirigente entro 30 giorni dalla proposta dello sportello unico faccia intendere accolta l'istanza. Dimostrando l'avvenuta cadenza delle fasi antecedenti (a partire dalla data di presentazione dell'istanza in poi), si può quindi iniziare l'attività edilizia.

Chi intende opporsi ai lavori iniziati dal vicino che inizia a costruire grazie a un silenzio assenso deve impugnare il provvedimento formatosi in modo tacito entro 60 giorni dall'inizio dell'attività edile.

Se ci sono vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, il provvedimento necessario per costruire deve essere espresso (scritto, non tacito) ed emesso dall'organo competente. Il permesso di costruire può essere composto da una parte di competenza dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo

e di una parte di competenza del Comune. Ad esempio, un intervento in zona adiacente a un corso d'acqua va valutato sotto l'aspetto ambientale (con parere ad hoc) e sotto l'aspetto edilizio (distanze, indici, allineamenti).

Se c'è un diniego espresso, formale, da parte dell'autorità competente a gestire il vincolo, il silenzio da parte del Comune mantenuto per i 30 giorni successivi equivale a rigetto dell'istanza del privato; equivale cioè a un provvedimento scritto che respinga l'istanza ritenendola non accoglibile. Il soggetto interessato potrà impugnare il rigetto entro 60 giorni davanti al Tar, opponendosi al parere negativo dell'autorità che si è pronunciata sfavorevolmente sul vincolo. Mentre il Comune può restare in silenzio, il parere sfavorevole dell'autorità competente va comunicato dal Comune all'interessato entro cinque giorni, e potrà essere quindi impugnato dal privato sottolineando che non vi è impatto ambientale della costruzione rispetto agli elementi di pregio.

Se il parere dell'autorità preposta alla gestione del vincolo è favorevole all'attività edilizia, ed è invece il Comune a esprimersi in senso sfavorevole alla costruzione per motivi diversi dalla compatibilità ambientale, il dissenso del Comune deve essere espresso, cioè formale e motivato, perché è diritto del cittadino ottenere sempre una risposta anche se in forma semplificata (articolo 2 della legge 241/1990, modificato dalla legge 190/2012). Se l'autorità competente a esprimersi è favorevole all'intervento ed è invece il Comune a rimanere inerte, il soggetto interessato potrà attivare un potere sostitutivo entro sette giorni rivolgendosi al soggetto indicato dall'amministrazione o reperito sul sito Internet, oppure impugnare il silenzio rifiuto del Comune entro un anno davanti al Tar, chiedendo ai giudici di accertare la fondatezza della propria pretesa e, se lo ritiene, chiedendo anche un indennizzo (30 euro al giorno) per il ritardo, oltre il risarcimento di eventuali danni (biologico per l'affanno, ansia eccetera:

Consiglio di Stato, sentenza 1271/2011).

Per la segnalazione certificata di inizio attività (Scia), applicabile per le manutenzioni e fino alle ristrutturazioni (tranne che nei centri storici), l'attività edilizia può iniziare subito se sono stati chiesti e ottenuti tutti i pareri e nulla osta necessari. La richiesta dei pareri può essere affidata dall'interessato allo Sportello unico attività produttive (Suap), ufficio che otterrà i pareri entro 60 giorni. Termini superiori causano la convocazione di una Conferenza di servizi con le autorità che devono esprimere un parere (articolo 23-bis del Dpr 380/2001 introdotto dall'articolo 30 del Dl 69/2013).

La Scia, che rende agevoli gli interventi, è rallentata (articolo 23-bis del Dpr 380/2001) nei centri storici (zone omogenee «A» dei piani urbanistici) dovendosi sempre attendere 20 giorni dalla presentazione della segnalazione, anche nei casi in cui non è necessario chiedere alcun parere perché non vi sono vincoli.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ZONE «PROTETTE»

Con un diniego espresso dell'autorità competente il silenzio del Comune mantenuto per un mese equivale a un rifiuto

Le nuove procedure

IMAGOECONOMICA



01 | LA REGOLA

Per le autorizzazioni in edilizia, la mancata risposta in 30 giorni da parte del Comune equivale all'accoglimento della richiesta. I vicini che vogliono opporsi ai lavori hanno tempo per il ricorso 60 giorni dall'inizio dell'attività

02 | NO DELL'AUTORITÀ

Nelle aree sottoposte a vincoli, i pareri necessari sono due: del Comune (per gli aspetti edilizi) e dell'autorità competente a far rispettare il vincolo (paesaggistico, ambientale, eccetera). In caso di diniego espresso da parte dell'autorità, il silenzio mantenuto dal Comune per 30 giorni equivale a un rigetto della domanda

03 | NO DEL COMUNE

Nel caso contrario, quando cioè l'Autorità accoglie la domanda dell'interessato, l'eventuale

diniego del Comune va espresso in un atto formale e motivato.

04 | SILENZIO DEL COMUNE

Se, con il via libera dell'autorità competente per il vincolo, il Comune non risponde, si ha un «silenzio-«rifiuto», ma l'interessato può far valere un potere sostitutivo entro 7 giorni al soggetto che l'amministrazione gli comunica o che pubblica sul sito Internet istituzionale. In alternativa, è possibile impugnare il «silenzio-rifiuto» davanti al Tar entro un anno

05 | LA SCIA

La richiesta dei pareri collegati alla Scia può essere affidata allo Sportello unico, che deve reperirli in 60 giorni. Nei centri storici, la Scia impone un'attesa aggiuntiva di 20 giorni prima di avviare l'attività

Il Sole **24 ORE.com**

SU INTERNET

Gli approfondimenti per capire il Dl «fare»

Casa, imprese, fisco e giustizia sono i capitoli chiave del Dl «del fare» (Dl 69/2013). Al decreto «Il Sole 24 Ore» dedica un ampio dossier multimediale, quotidianamente aggiornato, in cui i lettori hanno a disposizione:

- il testo del Dl e la relazione tecnica, consultabili articolo per articolo;
- i documenti dell'iter parlamentare;
- gli approfondimenti degli esperti suddivisi per tema;
- la cronaca del dibattito alle Camere e le discussioni sulle misure;
- video e grafiche

www.ilssole24ore.com

