

Edilizia e Territorio

Con il vincolo idrogeologico stop al silenzio-assenso e alle semplificazioni autorizzative

Il Collegato ambientale frena le semplificazioni per le autorizzazioni in edilizia: se l'immobile è in una zona soggetta a vincolo idrogeologico non opera il silenzio assenso sul permesso di costruire e serve il nulla osta esplicito dell'Autorità di tutela del vincolo per Dia e Scia

21 marzo 2016 - Federico Vanetti



Il Collegato ambientale (legge n. 221 del 28 dicembre 2015) introduce nuove procedure, più complesse, per mitigare il rischio idrogeologico, aspetto che interessa gran parte del territorio nazionale. In edilizia questo ha un impatto immediato perché nelle numerose zone soggette a questo vincolo le semplificazioni introdotte di recente sono applicabili in misura limitata.

Secondo un recente studio di Ispra (Dissesto idrogeologico in Italia – dicembre 2015), oltre l'88% dei Comuni è a rischio idrogeologico e questa problematica interessa quasi sette milioni di persone. A fronte di ripetuti tragici eventi accaduti negli ultimi decenni (frane e alluvioni), il legislatore è intervenuto a più riprese, rendendo obbligatoria per i Comuni la redazione dei Piani di assetto idrogeologico (legge n. 183/89), prevedendo l'obbligo per i Comuni ad alto rischio di predisporre un piano emergenziale (legge n. 267/98), fino al più recente Dlgs n. 49/2010, che ha dato attuazione alla direttiva 2007/60/Ce per la prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico a livello europeo.

Grazie, poi, all'assoggettamento di piani e programmi alle procedure di Vas (valutazione ambientale strategica), il rischio idrogeologico ha assunto sempre più rilevanza a livello di pianificazione urbanistica.

La necessità di tutelare il territorio, però, si scontra con l'altra faccia della medaglia, ovvero la necessità di semplificare le procedure amministrative,

includere quelle in materia edilizia.

Ci si riferisce in particolare alle modifiche introdotte dalla legge n. 134/2012 rispetto allo sportello unico per l'edilizia, che, attraverso la conferenza di servizi, è competente ad acquisire tutti gli atti preliminari di assenso necessari a completare l'istruttoria, inclusi quelli delle autorità preposte alla tutela dell'ambiente, del paesaggio del patrimonio storico-artistico e, oggi, anche dell'assetto idrogeologico.

Ancor più rilevante la semplificazione introdotta dal Dl n. 69/2013 che ha esteso il silenzio assenso alle domande di permesso di costruire che non vengono concluse con provvedimento espresso motivato entro 30 giorni dal completamento della relativa istruttoria.

Per non parlare poi dell'introduzione della Scia (segnalazione certificata di inizio attività) e Cia (comunicazione inizio lavori) anche in edilizia.

A seguito delle modifiche introdotte dal Collegato ambientale, tuttavia, le semplificazioni edilizie – così come quelle più generali introdotte al procedimento amministrativo (legge n. 241/90) – incontrano un ulteriore limite applicativo oltre a quelli già preesistenti relativi ad aspetti essenziali e primari, tra cui la tutela dell'ambiente, del paesaggio, nonché la salute e sicurezza delle persone.

Dal 2 febbraio scorso - data di entrata in vigore del Collegato ambientale, a tali aspetti essenziali si aggiunge anche il rischio idrogeologico, con conseguente maggior attenzione agli interventi su immobili interessati da vincolo idrogeologico (di fatto gran parte del patrimonio edilizio esistente).

L'attività edilizia libera (ossia senza titolo edilizio), ad esempio, deve comunque considerare e rispettare anche le previsioni normative e regolamentari comunali poste a tutela del rischio idrogeologico.

Gli interventi sottoposti a Dia, Scia o Cia (secondo le specifiche discipline regionali) devono ottenere preventivamente atti o pareri relativi all'assetto idrogeologico laddove previsto dalla normativa applicabile. Ed è escluso il ricorso alle autocertificazioni o a attestazioni e asseverazioni da parte di tecnici abilitati.

Il permesso di costruire non si forma per silenzio assenso nel caso in cui, rispetto all'intervento in progettazione sussista un vincolo idrogeologico e non sia ottenuto il relativo parere favorevole (momento da cui iniziano a decorrere i 30 giorni per il silenzio assenso). Anzi, qualora venga rilasciato un parere negativo, la mancata formale conclusione del procedimento principale, comporta il rigetto della domanda di permesso di costruire.

L'equilibrio tra tutela del territorio e semplificazione edilizia, dunque, si fa sempre più precario, considerato che il rischio idrogeologico interessa una parte rilevante del nostro patrimonio immobiliare.

Da un lato, non possono essere sicuramente trascurati aspetti sempre più importanti per la tutela della collettività, dall'altro, le amministrazioni dovranno strutturarsi e operare in modo da non ostacolare o ritardare lo sviluppo sostenibile evadendo le richieste dei privati nei tempi di legge.

Vedi il grafico: Procedure a confronto