

Edilizia e Territorio

Semplificazione edilizia/2. Al debutto gli schemi unici: più interventi liberalizzati

26 giugno 2017 - Raffaele Lungarella

Dal primo luglio è anche applicabile la tabella che abbina a ogni tipo di intervento edilizio il procedimento amministrativo (Scia, Cila, permesso di costruire) da utilizzare



Da sabato 1° luglio - di fatto da lunedì prossimo, 3 luglio - le imprese di costruzione, i progettisti e i cittadini potranno utilizzare i moduli unificati per inoltrare ai Comuni le istanze di Scia e gli altri titoli abilitativi alla realizzazione dei lavori in edilizia. Sempre dal 1° luglio è applicabile anche la tabella che abbina ad ogni tipo di intervento edilizio il procedimento amministrativo (Scia, Cila, permesso di costruire) che deve essere utilizzato. Scade infatti il 30 giugno il termine assegnato alle Regioni per adeguarsi al Dlgs 222/2016 (il cosiddetto decreto Scia 2). Alle Regioni è stato, comunque, lasciato un margine di discrezionalità, per adattare i moduli e le disposizioni nazionali alle proprie esigenze. Il Dlgs 222/2016 indica cosa può essere fatto con la Scia, cosa con il permesso di costruire e così via e ha dato tempo alle Regioni fino al 30 giugno per introdurre ulteriori livelli di semplificazione e modifiche all'incrocio intervento-titolo abilitativo. Si può ritenere che le modifiche per le quali c'è ancora qualche giorno di tempo debbano essere migliorative rispetto al decreto: per esempio, alcuni lavori potrebbero passare dall'obbligo di Cila all'elenco degli

interventi in edilizia libera. Lo scorso 20 giugno, poi, è scaduto il termine concesso alle Regioni per adeguare alle loro specifiche normative regionali i moduli unificati e standardizzati, compreso quello della Scia per l'agibilità, licenziati nella seduta della Conferenza unificata del 4 maggio scorso.

Il ruolo dei Comuni

Di fronte all'eventuale inadempienza delle Regioni, la palla passa ai Comuni, che devono gestire le procedure amministrative per gli interventi edilizi con le nuove disposizioni e i nuovi moduli unificati. Entro il 30 giugno ogni Comune deve pubblicare sul proprio sito i moduli unificati per le istanze di Scia e degli altri titoli abilitativi. Deve essere anche pubblicato l'elenco delle informazioni, dei dati e delle eventuali attestazioni necessarie per completare le pratiche, relativi a quegli aspetti che devono essere specificati a livello locale, come per esempio gli oneri e i diritti, che non sono definiti a livello nazionale. Se progettisti e cittadini non trovano i moduli sul sito possono segnalarlo alla Regione, che assegna al Comune un tempo ragionevole per sistemare il sito e, in caso di inadempienza, adotta misure sostitutive. Ma i Comuni che non si metteranno in regola entro fine mese non dovrebbero essere molti, considerato che a farne le spese sarebbe il funzionario comunale che si occupa delle procedure amministrative relative ai titoli abilitativi. La mancata pubblicazione costituisce per lui un illecito disciplinare, che può costargli la sospensione dal lavoro e dallo stipendio per un periodo tra i tre giorni e i sei mesi. La stessa sanzione lo colpisce anche se nell'istruttoria della pratica chiede di integrare il dossier con documenti che non rientrano nella lista di quelli riportati nel sito. Il decreto Scia2 disciplina anche i procedimenti per l'avvio delle attività nel settore commerciale. L'obiettivo del decreto è di semplificare le procedure in edilizia, definendo per tutto il territorio nazionale una tabella base delle diverse tipologie di opere realizzabili con a fianco il titolo abilitativo o la comunicazione necessario per avviarlo (si veda il Sole 24 ore del 27 febbraio 2017) .

I titoli abilitativi

La semplificazione si è tradotta, da un lato, in un restringimento del ventaglio di titoli, ridotti a tre: con la scomparsa della comunicazione di inizio lavori e della dichiarazione di inizio attività, restano solo Cila, Scia e permesso di costruire; dall'altro lato, alcuni lavori sono stati trasferiti da un titolo abilitativo più "strutturato" a uno più semplice. Nel complesso, si riducono i confini degli interventi realizzabili solo a seguito di un'autorizzazione esplicita da parte del Comune e di quelli realizzabili al decorrere di un determinato tempo dalla presentazione in Comune della documentazione e si amplia il campo dei lavori i cui cantieri possono essere aperti dopo averne data comunicazione al Comune o addirittura anche senza. Quest'ultimo è il caso degli interventi in regime di edilizia libera, che possono essere fatti da chi ha la disponibilità del bene, senza avvisare il Comune e senza ricorrere a un tecnico per seguire la pratica.

L'elenco degli interventi liberi si è ampliato con l'eliminazione della comunicazione di inizio lavori. Possono essere realizzati in edilizia libera i piccoli interventi di manutenzione ordinaria che comportano piccole riparazioni, il rinnovamento o la sostituzione delle finiture degli edifici, come, per esempio, gli intonaci e gli infissi. Se non vengono installati su edifici ubicati nei centri storici, e servono a fornire energia solo agli stessi edifici, è possibile coprire il tetto di pannelli solari e fotovoltaici senza comunicare alcunché; niente procedura amministrativa anche per eliminare le barriere architettoniche, a meno che non si tratta di mettere un ascensore all'esterno del fabbricato o di modificarne la sagoma. Anche se non ancora pubblicati sul sito del Comune, dal 1° luglio prossimo, anche le istanze relative alla Scia, alla Cila o un altro procedimento edilizio potranno essere presentate utilizzando i modelli unificati licenziati dalla Conferenza unificata. In fondo, la loro pubblicazione sui siti dei Comuni dovrebbe servire a diffonderne la conoscenza e a semplificare il rapporto tra gli uffici tecnici comunali e i loro utenti e non può certo costituire una condizione per il loro impiego.

Ecco in sintesi, ecco cosa cambia, dal 3 luglio

I cittadini. Per i lavori in regime di edilizia libera, i proprietari degli immobili, o chi ne ha la disponibilità, non devono inviare comunicazioni al Comune né nominare un tecnico. Senza alcun titolo è possibile realizzare, tra gli altri, lavori per pavimentazione di aree esterne agli immobili, installare pannelli fotovoltaici e realizzare aree ludiche.

Le regioni. Entro il 30 giugno le Regioni devono adeguarsi al contenuto del decreto legislativo 222/2016. Entro quella data: possono introdurre ulteriori semplificazioni; devono dotarsi di regole per i controlli, anche a campione, sull'applicazione della normativa. Il 20 giugno è scaduto il termine per apportare modifiche ai moduli unificati per l'edilizia.

I tecnici comunali. Per la pubblicazione sui siti comunali di moduli e documenti per gli interventi edilizi non servono delibere di giunta né ordinanza del sindaco. Deve provvedervi autonomamente il funzionario comunale competente per materia. La mancata pubblicazione costituisce illecito disciplinare, che può costargli una sospensione dal servizio e dalla retribuzione da tre giorni a sei mesi.

I comuni. Gli enti locali devono pubblicare sui loro siti moduli unificati per i vari titoli abilitativi. Devono anche pubblicare l'elenco delle informazioni da riportare negli atti di notorietà e di attestazioni e asseverazioni dei tecnici abilitati richieste. Per ogni documento il Comune deve indicare qual è la norma in base alla quale si è tenuti a presentarlo.

I progettisti. Esclusi i lavori realizzabili in edilizia libera, per gli interventi che richiedono un titolo abilitativo va incaricato un progettista, che diventa l'interlocutore dell'ufficio tecnico del Comune. Dal 30 giugno serve un progettista anche per i lavori eseguibili con la comunicazione di inizio lavori, che va sempre asseverata da un tecnico.