

Comunicato della Direzione Generale Territorio e Urbanistica di Regione Lombardia sui titoli abilitativi per l'edilizia

La legge 30 luglio 2010, n. 122, di conversione del D.L. n. 78, ha introdotto una nuova disciplina in materia di semplificazione che ha posto da subito dubbi e problemi per quanto attiene specificamente al settore dell'edilizia. Ci si riferisce all'art. 49, commi 4 bis e 4 ter, inseriti dalla legge di conversione e per ciò stesso efficaci a far tempo dal 31 luglio 2010.

Con il comma 4 bis il legislatore, "riscrivendo" l'art. 19 della L. n. 241/1990, introduce la **"Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA", in sostituzione della "Dichiarazione di inizio attività - DIA"**; con il successivo comma 4 ter, dichiara espressamente la nuova disciplina attinente alla "tutela della concorrenza" e la qualifica "livello essenziale delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali", così riconducendola alla competenza esclusiva statale.

In risposta ad una richiesta di chiarimenti urgenti, tempestivamente formulata da Regione Lombardia, il Ministero per la Semplificazione normativa, con un'articolata nota in data 16 settembre 2010, ha avuto modo di delineare l'esatto ambito di operatività del nuovo istituto in campo edilizio. Risolta in senso positivo la prima importante questione e cioè l'applicabilità della nuova disciplina anche all'edilizia, il Ministero ha chiarito che la SCIA può sostituire solo la DIA "ordinaria", non anche la DIA alternativa al permesso di costruire, particolarmente estesa nella nostra legislazione regionale. Questo importante chiarimento interpretativo fornito dal Ministero sostanzialmente fa salvo il regime giuridico in materia di procedure edilizie che Regione Lombardia ha consolidato con successo da oltre un decennio e che risulta fondato, come noto, sull'alternatività pressoché totale tra permesso di costruire e DIA.

A seguito delle intervenute modifiche legislative, come sopra delineate, sono cinque le procedure edilizie operative nella nostra Regione a far tempo dal 31 luglio 2010 per i diversi interventi, secondo la seguente articolazione:

1. Permesso di costruire per tutti gli interventi edilizi, nonché per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 52, comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005;
2. Denuncia di inizio attività (DIA) alternativa al permesso di costruire di cui al punto 1), fatta eccezione per gli interventi di cui al p.to 3, assoggettati in via principale a SCIA, nonché per i nuovi fabbricati in zona agricola e per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 52, comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005, assoggettati unicamente al permesso di costruire;
3. SCIA per tutti gli interventi non previsti dagli artt. 6 e 10 (per quanto, quest'ultimo, disapplicato in Regione Lombardia) del D.P.R. n. 380/2001, più precisamente: - interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati, ovvero eccedenti rispetto alla previsione di cui all'art. 6, comma 2, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001, - interventi di restauro e di risanamento conservativo, - interventi di ristrutturazione edilizia "leggera", ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001;

4. Comunicazione asseverata per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6, comma 2, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001;

5. Comunicazione per le opere di cui all'art. 6, comma 2, lett. b) - c) - d) - e) del D.P.R. n. 380/2001.

Per quanto riguarda specificamente la nuova disciplina della SCIA, applicabile nell'ambito sopra delineato (p.to 3), si precisa che, nel caso di interventi da realizzarsi in zona soggetta a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, alla SCIA dev'essere allegato lo specifico atto di assenso dell'ente preposto alla tutela del vincolo, atto di assenso che non può essere sostituito da SCIA. Si richiama l'attenzione sugli adempimenti dovuti nel caso di interventi da realizzarsi in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico e sempre che incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici: i relativi progetti sono soggetti all'esame di impatto paesistico previsto dal P.T.R. (vedi artt. 35 e ss., Parte 3, Piano Paesaggistico e DGR. n. 11045/2002). In tal caso, se il progetto rimane sotto la soglia di rilevanza, alla SCIA dev'essere allegato l'esame di impatto paesistico, sopra soglia dev'essere acquisito, preliminarmente alla presentazione della SCIA, il giudizio di impatto paesistico con parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio.

Relativamente agli interventi previsti dalla L.R. n. 13/2009, in materia di rilancio dell'edilizia, trattandosi di iniziative contemplate da una disciplina avente carattere speciale e derogatorio, la SCIA non trova applicazione, rimanendo pertanto confermati gli specifici disposti procedurali della stessa L.R. 13 (art. 2, comma 4; art. 3, comma 8; art. 4, comma 3).

Da ultimo, per quanto riguarda le DIA edilizie presentate prima del 31 luglio 2010, quand'anche a tale data non risultasse decorso il termine di trenta giorni previsto per l'esercizio del potere inibitorio dal parte dell'amministrazione, il Ministero ha chiarito che rimangono operative, salva la possibilità per il privato di avvalersi degli effetti della sopraggiunta disciplina presentando per il medesimo intervento una SCIA, ovviamente se l'intervento rientra tra quelli passibili di SCIA (p.to 3 sopra dettagliato).

Daniele Belotti Assessore al Territorio e Urbanistica

Bruno Mori Direttore Generale DG. Territorio e Urbanistica

Milano, 8 ottobre 2010