

Manovra. La procedura di segnalazione destinata ad accelerare l'apertura di attività si applica anche al settore dell'edilizia

In casa lavori sempre più veloci

La Scia taglia i tempi per l'avvio del cantiere - Restano dubbi sulla semplificazione

Avvio immediato per i cantieri. La Scia, la segnalazione certificata d'inizio attività, contenuta nella manovra finanziaria, promette un'altra semplificazione per le procedure edilizie: lavori subito al via e 60 giorni a disposizione dell'amministrazione per effettuare i controlli (e, se del caso, bloccare i lavori o ordinare le demolizioni).

Le nuove regole, però, presentano ancora diverse incertezze operative e pongono più di un dubbio ai funzionari comunali, chiamati fin da oggi a stabilire a quali tipologie di interventi si applica la procedura accelerata. Inevitabile, allora, prevedere un periodo di assestamento. Il testo della norma esclude espressamente gli immobili e

le aree sottoposte a vincolo paesaggistico, ambientale e culturale. Restano da definire, tuttavia, altri aspetti, come la possibilità di ricorrere alla Scia anche per i lavori che richiedono il permesso di costruire e la possibilità di applicarla nelle regioni a statuto speciale, dal momento che la manovra interviene direttamente anche sulle normative regionali.

Proprio dalle regioni, peraltro, arrivano le perplessità maggiori. Gli assessori competenti in materia edilizia si mostrano freddi di fronte alle novità e alcuni si spingono a ipotizzare ricorsi per difendere le proprie competenze.

Arona, Dell'Oste, Inzaghi e Nariello

► pagine 2 e 3

Rigore e sviluppo

LA SEMPLIFICAZIONE

Oltre la Scia. Basta una comunicazione per la manutenzione straordinaria

Continuità. I tecnici comunali faranno lo stesso tipo di controlli previsto per la Dia

Tutti i dubbi dei sindaci sui lavori sprint

Gli uffici già impegnati nell'individuazione delle opere incluse e nell'aggiornamento della modulistica

Cristiano Dell'Oste

«Meno male che siamo ad agosto», sospira Elio Sannicandro, assessore all'urbanistica di Bari. La Scia è legge, e da oggi gli uffici tecnici dei comuni si trovano a dover affrontare una nuova semplificazione edilizia dai contorni quanto mai incerti. «Ci adegueremo, così come abbiamo fatto in primavera con la liberalizzazione della manutenzione straordinaria - prosegue Sannicandro - anche se, ovviamente, sarà impossibile farlo in tempo zero. Nella migliore delle ipotesi, un paio di giorni saranno necessari per adattare la modulistica e preparare i promemoria informativi per i professionisti e i cittadini... La speranza è che il periodo preferiale possa attutire l'impatto delle novità».

Gazzetta Ufficiale alla mano, molti funzionari comunali cominceranno solo da questa mattina a studiare la legge 122/2010, che ha convertito in legge la manovra finanziaria. Dagli uffici del comune di Torino, ad esempio, venerdì scorso arrivavano solo

commenti ispirati alla prudenza, nell'attesa di definire «quali sono le fattispecie concrete interessate dalle novità». Mentre a Modena ci si preparava a studiare le modifiche alle procedure informatiche, visto che lì la Dia può essere presentata online.

A Firenze, invece, le direzioni urbanistica e sviluppo economico hanno già fatto qualche riunione per valutare la portata del provvedimento. «Dovremo capire quali sono i limiti e le esclusioni della norma coordinandoci con i comuni vicini - commentano da Palazzo Vecchio - posto che se un cittadino presentasse una Scia saremmo tenuti a riceverla adesso».

Si spinge più avanti Roberto Calussi, dell'ufficio comunale all'edilizia di Arezzo: «Io dovrei imporre a chi arriva con la Dia di presentarmi la Scia, ma realisticamente, visto anche il periodo, tutti si prenderanno qualche giorno di riflessione, anche perché i professionisti dovranno approfondire le novità». Detto ciò, dal punto di vista degli uffici non

dovrebbe esserci nessuna rivoluzione. In Toscana, per aprire il cantiere, dopo la Dia bisogna aspettare 20 giorni (dieci in meno rispetto alle regole nazionali). «Con la Scia si può partire subito - aggiunge Calussi - ma noi continueremo a seguire il nostro programma di controlli a campione, che sono tanto più frequenti quanto più è rilevante il lavoro. Ad esempio, per la sostituzione delle tegole la quota controllata è il 5%, per le ristrutturazioni edilizie il 50 per cento».

Poche incertezze allo sportello per l'edilizia di Milano. «A prima vista direi che la novità più importante della Scia è che ci dà più tempo per controllare, 60 giorni anziché 30», osserva il responsabile Giancarlo Bianchi Jannetti. Per il resto, è vero che i cittadini con la Scia possono avviare subito i lavori, ma è altrettanto vero che molte delle opere minori - per le quali attendere i 30 giorni della Dia è più scomodo - erano già state velocizzate in primavera, con l'introduzione della comunicazione di inizio lavori.

Mentre per gli interventi più rilevanti l'esigenza di partire subito con il cantiere è meno sentita.

«La semplificazione della Scia arriva a breve distanza dalla comunicazione introdotta dal Dl 40/2010, che segna una vera rivoluzione e che forse non è ancora stata compresa a pieno dai

cittadini: con la comunicazione, lo sportello comunale non fa più attività istruttoria preliminare e si possono subito avviare gli interventi. In pratica, il professionista che assevera la conformità dei lavori al regolamento edilizio si sostituisce alla pubblica amministrazione».



Gli esempi

Gli adempimenti necessari per i vari tipi di lavori secondo la disciplina base nazionale



1 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA SENZA COMUNICAZIONE

- Manutenzione ordinaria
- Altre attività elencate all'articolo 6 del testo unico dell'edilizia
- *Esempio: rifacimento del pavimento, tinteggiatura delle pareti interne*



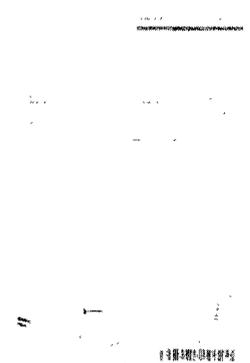
2 ATTIVITÀ LIBERA CON COMUNICAZIONE E RELAZIONE TECNICA

- Manutenzione straordinaria che non riguarda le parti strutturali, non aumenti le unità immobiliari e non incrementi i parametri urbanistici (superfici e volumi)
- Altre attività elencate all'articolo 6 del testo unico dell'edilizia
- *Esempio: spostamento di una porta interna o di un tramezzo, installazione di finestre con i doppi vetri*



3 DIA/SCIA

- Manutenzione straordinaria che riguarda le parti strutturali, aumenta le unità immobiliari o incrementa i parametri urbanistici
- Altri lavori che non sono attività liberà e per cui non è chiesto il permesso di costruire
- *Esempio: aggiunta di una stanza a una villetta, frazionamento in due unità di un'edificio monofamiliare*



4 PERMESSO DI COSTRUIRE

- Interventi di nuova costruzione
- Altre attività elencate dall'articolo 10 del testo unico dell'edilizia
- *Esempio: Costruzione di una nuova palazzina*

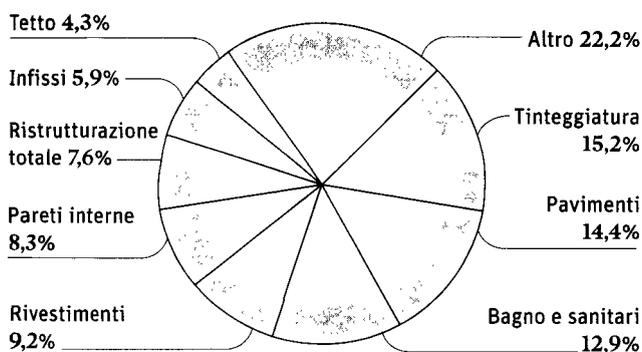
I numeri

CANTIERI APERTI

- 254 mila** Le abitazioni costruite legalmente in Italia nel 2009
- 27 mila** Le abitazioni abusive realizzate in Italia nel 2009
- 950 mila** Gli interventi di ristrutturazione e manutenzione domestica effettuati ogni anno
- 447 mila** Le pratiche per il 36% effettuate nel 2009
- 238 mila** Le pratiche per il 55% sul risparmio energetico nel 2009, di cui metà per il cambio degli infissi

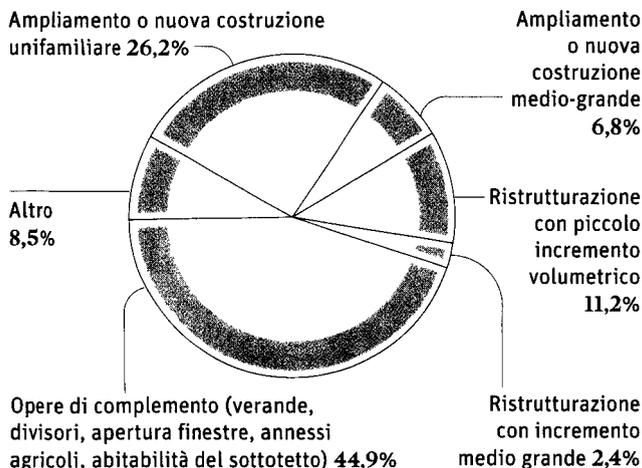
Fonte: Cresme, agenzia delle Entrate, Enea

LE TIPOLOGIE DEI LAVORI...



Fonte: Cresme

... E QUELLE DEGLI ABUSI



Fonte: rilevazioni Anci/Cresme 2005

Trent'anni di tentativi

«Padroni in casa propria» e l'eterna semplificazione

di **Alessandro Arona**

L'eterno ritorno della semplificazione. Molto prima della Scia, molto prima dello slogan «padroni in casa propria», il processo di snellimento delle procedure per l'edilizia privata è partito nel lontano 1978. Tra annunci, insuccessi e promesse mantenute, si è continuato con un progressivo allargamento delle attività che si possono fare liberamente o con semplice comunicazione di inizio attività.

Quali i risultati complessivi? Ottimi per le attività su edifici esistenti, dalle semplici tinteggiature allo spostamento di pareti. Molto più controversi per gli interventi di maggiore entità.

Con la legge 457/1978 compare l'autorizzazione edilizia. Era uno strumento utilizzabile per la sola manutenzione straordinaria che non obbligasse a uscire da casa: bastava presentare l'istanza al sindaco, e dopo 90 giorni scattava il silenzio-assenso e si

poteva cominciare. La legge Nicolazzi 94/1982 ha poi esteso questo meccanismo a tutta la manutenzione straordinaria e anche al restauro e risanamento conservativo. Tutto questo regime è stato però abrogato nel 1993 (governo Ciampi), con il Dl 389.

Tre anni dopo, un'altra svolta, con la legge 662/1996 (governo Prodi), che ha introdotto la Dia, la denuncia di inizio attività. È il regime recepito nel testo unico dell'edilizia: il proprietario di casa presenta il progetto al comune, con asseverazione del tecnico abilitato, e dopo 30 giorni può cominciare i lavori.

All'inizio consentiva di effettuare la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento,

IL LIMITE

Le norme anti-burocrati non hanno mai snellito le regole sostanziali né velocizzato l'attività degli uffici

e le opere interne senza modifiche di sagome e prospetti, fermo restando che la manutenzione ordinaria era attività libera. Poi, con il testo unico (Dpr 380/2001, governo Amato), la Dia si è allargata alla ristrutturazione edilizia "leggera", quella cioè che non comporta aumenti di volume, unità, superfici.

Nel frattempo, però, sulla scena sono entrati altri attori protagonisti: le regioni. Due di queste, la Toscana e la Lombardia, approvano nel 1999 due leggi che lanciano la super-Dia, cioè la possibilità di fare la denuncia certificata (in alternativa al permesso di costruire) anche sugli interventi "maxi": ristrutturazioni pesanti, ampliamenti, nuove costruzioni.

La legge 443/2001 (governo Berlusconi) allarga la super-Dia a tutta Italia, con lo slogan «padroni in casa propria». Questa riforma, sulla carta radicale, fatica però a funzionare, anche nelle due regioni che avevano fatto da apripista. Perché? I professionisti spesso si tirano indietro e non

firmano, un po' per prudenza un po' per la carenza di mappe chiare su vincoli, regole e piani. E le stesse imprese di costruzione preferiscono magari aspettare un po' di più, ma poi avere un provvedimento certo, la licenza edilizia. «Nessuna banca - raccontano all'Ance - ti concede un finanziamento sulla base di una semplice Dia».

Il problema è che i tempi del permesso di costruire sono lunghi, 60 giorni che salgono a 120 per progetti complessi e comuni sopra i 100mila abitanti, termini che tra interruzioni, integrazioni e ritardi si protraggono di norma per mesi e mesi. La vera sfida sarebbe dare certezza a questi tempi, senza però rinunciare al controllo sul rispetto di regole e piani. Come dire: semplificare le norme sostanziali e velocizzare l'attività degli uffici, oltre alle procedure. Ma questa, finora, è sempre rimasta una chimera.

Gli ultimi due interventi sono cronaca. Il Dl 40/2010 allarga l'attività libera anche alla manutenzione straordinaria, purché non si tocchino le parti strutturali e previa presentazione di una relazione tecnica asseverata. E poi arriva la Scia, ancora tutta da decifrare nei suoi effetti. Fino alla prossima semplificazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le reazioni. Le critiche degli assessori

Le regioni bocchiano il nuovo strumento

di **Francesco Nariello**

Regioni fredde sulla Scia. Il nuovo istituto contenuto nella manovra trova la bocciatura immediata da parte di tre amministrazioni di centro-sinistra: Puglia, Emilia Romagna e Toscana. Ma anche nelle giunte di centro-destra l'accoglienza è cauta e i dubbi non mancano, mentre è netto lo stop delle regioni a statuto speciale. A prevalere, indipendentemente dal colore politico, è comunque la poca conoscenza della norma, con diversi assessori che cadono dalle nuvole. «Confesso che non ne so nulla - dice Massimo Giorgetti, titolare dell'edilizia in Veneto - ma direi che aspettare 60 giorni per la risposta definitiva è discutibile come semplificazione». Non si esprimono anche i responsabili

all'urbanistica di Campania, Marche e Lazio.

Sulle barricate, invece, le regioni di centro-sinistra. Annuncia ricorso **Anna Marson**, assessore della Toscana, che osserva: «Il meccanismo rischia di ingolfare gli uffici, che dovranno inseguire interventi già partiti, con grande rischio di contenzioso». Anche in Puglia i tecnici sono già al lavoro per valutare gli spazi per impugnare la Scia. Lo dice Angela Barbanente, responsabile del territorio, bollando il nuovo strumento come «una complicazione ex post per il processo edilizio». Rincarà la dose Gian Carlo Muzzarelli, Emilia Romagna: «La Scia apre la strada a una maggiore illegalità».

Uno dei pochi entusiasti è Ugo Cavallera, titolare dell'urba-

nistica in Piemonte. «La mia valutazione - spiega - è molto positiva, perché si permette l'avvio dei lavori con una semplice autocertificazione asseverata da tecnici specializzati». Più cauto Daniele Belotti, assessore leghista della Lombardia, che promuove la Scia «in attesa dei decreti attuativi».

Un secco no arriva infine dalle regioni a statuto speciale, con competenza esclusiva in materia di edilizia. «La nuova norma non ci tocca», taglia corto Federica Seganti (Lega Nord), del Friuli Venezia Giulia.

L'INCHIESTA



Le prime reazioni degli assessori regionali all'urbanistica, con i dubbi e le perplessità sulla possibilità che la Scia possa prevalere sulle discipline locali (e le minacce di ricorso) nell'inchiesta pubblicata sul n. 29/2010 di «Edilizia e territorio», settimanale del Gruppo 24 ore dedicato alle costruzioni e all'architettura.

Rigore e sviluppo

LA SEMPLIFICAZIONE

Aree escluse. Off-limits le zone soggette a vincolo paesaggistico, ambientale e culturale

Cambio di rotta. Senza esame preventivo il professionista è più responsabilizzato

Anche il cantiere si mette in «Scia»

Sufficiente portare i documenti in comune - Restano le incertezze e l'incognita dei controlli

Cristiano Dell'Oste

■ Prima mossa: consegnare la documentazione in comune. Seconda mossa: avviare i lavori. Tutto nello stesso giorno. Lo schema della Scia - la segnalazione certificata di inizio attività introdotta dalla manovra finanziaria - promette un'accelerazione per tutte quelle opere edilizie che oggi, con la Dia, devono aspettare 30 giorni prima di poter essere iniziate. Sulla semplificazione, però, pendono diverse incertezze, che potrebbero rendere molto accidentata l'applicazione delle nuove regole.

Il passaggio dalla Dia alla Scia è una questione di tempi e sanzioni. Con la Scia il cantiere può partire subito dopo il deposito della segnalazione. Gli uffici comunali, però, hanno 60 giorni per fare i controlli ed eventualmente bloccare i lavori, ordinando la demolizione delle opere fuori legge e non sanabili. Inoltre, chi ha dichiarato il falso - perché, ad esempio, aveva già esaurito la volumetria edificabile - rischia la reclusione da uno a tre anni. Passati i 60 giorni, però, i margini d'intervento del comune si restringono notevolmente.

VAGLIO EX POST

I funzionari hanno 60 giorni per le verifiche ed eventualmente per ordinare interruzioni e demolizioni

IL RISCHIO

Con l'avvio immediato degli interventi diventa impossibile l'accertamento dello stato dei luoghi

La Scia sostituisce la Dia nelle norme nazionali e in quelle regionali. Quindi, non riguarda l'attività edilizia libera, che continuerà a seguire l'iter leggero tracciato dal Dl 40/2010: semplice comuni-

cazione con relazione tecnica e lavori subito al via.

Per il resto, la lista degli interventi ai quali può essere applicata la Scia non è uguale dappertutto: tendenzialmente, dove la regione ha previsto un ricorso ampio alla Dia, la possibilità di usare la Scia sarà maggiore. Il tutto escludendo comunque i beni sottoposti a vincolo ambientale, culturale o paesaggistico, per i quali la nuova disciplina non vale.

Queste, almeno, sono le intenzioni di coloro che la norma l'hanno scritta e l'hanno votata. Perché tra gli interpreti, fin da subito, è affiorata più di un'incertezza. Qualcuno, addirittura, ha messo in dubbio la possibilità di applicare la Scia all'edilizia. La norma - s'è detto - riguarda solo chi intende aprire un'impresa. E anche il servizio studi della Camera ha sottolineato che «andrebbe chiarito» se la Scia «valga anche per le discipline speciali», come appunto quella edilizia.

I tecnici di Palazzo Chigi, però, invitano a leggere tra le righe il riferimento ai vincoli paesaggistici e la necessità di corredare la Scia con le asseverazioni dei professionisti. Tutte espressioni tipiche delle norme edilizie. Ancora più netto il giudizio dei due relatori. «La logica è quella di eliminare la burocrazia che rallenta chi vuole avviare un'azienda o utilizzare i propri beni, quindi anche gli immobili», spiega Giacomino Alfano, relatore a Montecitorio. «La Scia si applica in tutti i casi in cui serve la Dia, esclusi i lavori su edifici vincolati e quelli che richiedono il permesso di costruire», aggiunge il senatore Antonio Azzollini.

Proprio su quest'ultimo punto è stato sollevato un quesito per ora insolubile: quando la legge consente di usare la Dia al posto del permesso di costruire, si potrà usare la Scia o no? Se così fosse, le nuove regole avrebbero un impatto ben più grande dei piccoli interventi in casa.

Risposte certe potrebbero ar-

rivare solo da una circolare esplicativa. Già da oggi, però, la Scia è legge e potrebbe essere utilizzata dai cittadini. Con tutte le difficoltà facilmente immaginabili per i geometri e gli architetti (chiamati ad assumersi la responsabilità di avviare il cantiere) e per i funzionari comunali (chiamati a ricevere le nuove segnalazioni certificate).

Ecco perché il risultato concreto - almeno all'inizio e almeno in determinate città - potrebbe essere l'esatto opposto di un'accelerazione. Ne è convinto Achille Colombo Clerici, presidente di Assoedilizia, l'associazione milanese dei proprietari di immobili. «I malintenzionati avranno tutto l'interesse a iniziare subito i lavori - spiega - anche perché così diventerà impossibile per il comune verificare lo stato iniziale dei luoghi. Ma chi vuol fare sul serio finirà per aspettare 60 giorni prima di partire con il cantiere, proprio per evitare di cadere in errore e non rischiare sanzioni penali».

Un'obiezione alla quale Alfano risponde affermando che «la norma cambia i rapporti tra l'amministrazione e il cittadino, rendendolo responsabile delle proprie azioni». Anche perché, aggiunge Alfano, il sistema della Dia - con i controlli preventivi - è tutt'altro che perfetto: «In un piccolo comune bastano dieci Dia inviate in piena estate per rendere praticamente impossibili i controlli preventivi, così che l'ufficio può solo scegliere se bloccarle alla cieca o lasciar partire i lavori».

Che l'alternativa sia migliore, però, è tutto da dimostrare. Rileva ancora Colombo Clerici: «Chi vedrà spuntare cantieri dall'oggi al domani a casa dei vicini, non saprà se il comune ha già verificato la situazione, e sarà costretto a fare da "sentinella". Senza contare che, se i lavori verranno bloccati e si aprirà un contenzioso, si troverà per anni un cantiere davanti a casa».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Da una sigla all'altra



QUANDO SI USA LA SCIA

La Scia sostituisce la Dia nelle normative nazionali o regionali che la richiedono. Secondo le regole nazionali, la Dia serve tra l'altro per i lavori di manutenzione straordinaria più pesanti



COME SI PRESENTA

La Scia va accompagnata da:

- dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per tutti i punti su cui il Dpr 445/2000 consente l'autocertificazione
- attestazioni e asseverazioni dei tecnici abilitati, corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche

Queste autocertificazioni, attestazioni, asseverazioni e certificazioni sostituiscono i pareri di organi o enti e l'esecuzione di verifiche preventive



CHI VERIFICA

entro 60 giorni

In caso di irregolarità, il comune può adottare un provvedimento motivato con cui vieta di proseguire i lavori e ordina di rimuovere gli eventuali effetti dannosi, a meno che l'interessato metta tutto a norma in un termine fissato dall'amministrazione (non inferiore a 30 giorni)

dopo 60 giorni

- L'amministrazione può intervenire solo se c'è il pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale, e solo dopo aver accertato che è impossibile tutelare questi interessi mettendo a norma i lavori dei privati
- Per il solo caso di autocertificazioni false o mendaci, l'amministrazione può comunque vietare di proseguire l'attività e ordinare di rimuovere gli effetti dannosi



I DUBBI

Alcuni interpreti hanno dubitato della possibilità di utilizzare la Scia in ambito edilizio, ma i tecnici di Palazzo Chigi e i relatori del provvedimento ne sostengono l'applicabilità. Altre incertezze riguardano la possibilità di applicarla anche nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome, e la possibilità di utilizzarla al posto della "super-Dia"



LE SANZIONI

Se il fatto non costituisce reato più grave, chi dichiara o attesta falsamente di avere i requisiti per effettuare la Scia è punito con la reclusione da uno a tre anni



LE REGOLE LOCALI

La norma che introduce la Scia è qualificata come "livello essenziale delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali" secondo l'articolo 117 della costituzione e interviene in tutte le norme nazionali e regionali che citano la Dia



QUANDO NON PUÒ ESSERE USATA

La Scia non può essere usata quando ci sono vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e in caso di atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze o quando è previsto un limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale

I nodi. Sembra escluso che la «segnalazione» possa utilizzarsi per opere che realizzano volumetria extra

Per i vecchi permessi non è ancora il tramonto

Guido A. Inzaghi

■ La Dia (denuncia di inizio attività) prevista dal testo unico dell'edilizia e dalla variegata legislazione regionale è davvero cancellata dalla Scia (segnalazione certificata di inizio di attività)? E il permesso di costruire? Il quesito è tanto rilevante quanto complicato, almeno a una prima lettura del nuovo articolo 19 della legge 241/1990, introdotto dal comma 4-bis dell'articolo 49 della manovra finanziaria (Dl 78/2010), ora definitivamente approvata.

Il nuovo articolo 19, al comma 1, prevede infatti che una «segnalazione dell'interessato» possa sostituire «ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato». Questo a condizione che:

- ❶ il rilascio dell'atto dipenda solo dall'accertamento dei requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale;
- ❷ non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio;
- ❸ non ci siano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.

Non solo. Il nuovo comma 2 dell'articolo 19 prevede espressamente (sollevando non pochi dubbi di costituzionalità) che «il comma 1 attiene alla tutela della concorrenza ai sensi dell'articolo 117, comma 2, lettera e), della Costituzione e costituisce livello essenziale delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali ai sensi della lettera m) del medesimo comma». Inoltre le espressioni «segnalazione certificata di inizio di attività» e «Scia» sostituiscono quelle di «denuncia di inizio di attività» e «Dia», ovunque ricorrano e la disciplina di cui al comma 1 sostituisce direttamente quella della dichiarazione di inizio di attività recata da ogni normativa statale o regionale.

Insomma, la previsione è così ampia che, a parte le aree e gli edifici vincolati, pare davvero che la Scia sostituisca tanto il permesso di costruire (richiamato dal comma 1 del nuovo articolo 19), quanto le Dia e le "Super-Dia", anche regionali. Passando quindi da un modello di controllo preventivo a un controllo successivo e limitato, visto che l'interessato può av-

viare i lavori contestualmente alla presentazione della Scia e il potere di repressione comunale - decorsi 60 giorni - può essere esercitato solo in casi limitati (si veda la scheda in alto).

Le cose, però, non sono così lineari. Il tramonto dei "vecchi" titoli edilizi (sempre con l'eccezione degli interventi in ambiti vincolati) dovrebbe essere escluso laddove l'ordinamento prevede un «limite o contingente complessivo» e «specifici strumenti di programmazione settoriale» che disciplinano l'attività da realizzare.

I limiti complessivi parrebbero escludere dalla Scia gli interventi che realizzano nuova volumetria, dato che la volumetria edificabile è sempre limitata dagli strumenti urbanistici attraverso la fissazione di indici edilizi massimi. Mentre, al contrario, questi limiti non ricorrono rispetto alla maggioranza degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in quanto le opere manutentive, di risanamento e di ristrutturazione conservativa difficilmente sono sottoposte a limitazioni quantitative, essendo semmai limitate qualitativamente.

Quanto alla possibilità che il ricorso alla Scia edilizia sia precluso da «specifici strumenti di programmazione settoriale», non parrebbe che agli stessi siano riconducibili i piani regolatori (che sono più propriamente strumenti di pianificazione), pur restando la possibilità che la Scia sia inibita per quegli interventi in relazione ai quali specifici regolamenti locali (tra cui i piani triennali delle opere pubbliche) organizzino la trasformazione territoriale.

In conclusione, cancellate Dia e Super-Dia dai testi di legge statale e regionale, dovrebbero restare soggetti a permesso di costruire gli interventi edilizi (soprattutto le nuove costruzioni, ma in alcuni casi anche le ristrutturazioni edilizie) che introducono nuova volumetria o mutano altri parametri per cui gli strumenti urbanistici prevedono «limiti o contingenti complessivi», mentre tutti gli altri (interventi sull'esistente) dovrebbero essere soggetti a Scia. È evidente, tuttavia, che la nuova normativa costringe gli operatori a grandi sforzi interpretativi, e qualche chiarimento sarebbe senz'altro opportuno.

LE QUESTIONI APERTE

La nuova norma si applica all'edilizia?

■ Il nuovo articolo 19 della legge 241/1990 non cita il testo unico dell'edilizia, ma dice che la Scia sostituisce la Dia «ovunque ricorra», comprese le normative regionali. I tecnici di Palazzo Chigi e i due relatori della manovra, alla Camera e al Senato, interpretano la norma come applicabile anche all'ambito dell'edilizia.

quella di circoscriverla ai casi in cui si può applicare la Dia. Lo stesso comma 1, peraltro, introduce una serie di casi in cui la norma non si applica, come quando vengono previsti limiti o contingenti complessivi: un riferimento che potrebbe escludere il ricorso alla Scia, ad esempio, quando si tratta di realizzare nuova volumetria, per la quale il piano regolatore fissa un tetto massimo.

La Scia può sostituire anche il permesso di costruire?

■ Il comma 1 del nuovo articolo 19 della legge 241/1990 richiama «ogni atto di autorizzazione (...), permesso o nulla osta comunque denominato». Sarebbe, dunque, che possa sostituire anche il permesso di costruire, anche se l'intenzione degli autori della norma - a quanto pare - era

Le nuove regole valgono anche per le regioni a statuto speciale?

■ Il nuovo articolo 19 della legge 241/1990 richiama l'articolo 117 della Costituzione per dare più forza alle norme di legge, ma la sua costituzionalità è stata messa in dubbio e i governatori di alcune regioni a statuto speciale sostengono che le novità non valgono nel proprio territorio.

CHIARIMENTI NECESSARI

Operatori costretti a grandi sforzi per definire l'ambito di operatività della nuova procedura