

DECRETO SVILUPPO Edilizia

Pesano l'incertezza delle normative urbanistiche locali, la cautela dei professionisti e il timore per Silenzio-assenso, tre incognite sul

La semplificazione del titolo abilitativo più forte rischia di rimanere sulla carta



DI ALESSANDRO ARONA

Casi di esclusione, incertezza delle norme di settore, prudenza dei progettisti e dubbi interpretativi renderanno probabilmente l'introduzione del silenzio-assenso sui permessi di costruire una mini-riforma anziché la rivoluzione che si voleva innescare.

Ne sono convinti la gran parte dei tecnici comunali, dei progettisti privati e delle imprese che abbiamo sentito in giro per l'Italia in 14 grandi e medie città. Troppa – questo in sostanza il pensiero prevalente – la complessità della disciplina edilizia (norme nazionali, regionali e locali, e poi piani sovrapposti uno all'altro), troppa responsabilità dei progettisti e trop-

pi rischi che il Comune annulli l'atto ex post, in autotutela, perché davvero si possa immaginare una corsa dei privati ad aprire i cantieri un minuto dopo la scadenza del termine per l'emanazione del permesso.

Intanto va detto che per iniziare i lavori, anche a valle di un permesso di costruire emanato, va presentata al Comune, entro un anno, la comunicazione di inizio lavori, dove l'aveve titolo deve indicare il nome dell'impresa con il relativo Durc e il nome del direttore lavori, oltre spesso ad altri adempimenti richiesti dai regolamenti edilizi. Questo ulteriore passaggio farà sì dunque che ci sia un'altra occasione per far incontrare progettisti e uffici del Comune per concludere l'iter con un atto espresso.

«Con l'obbligo dei professionisti di asseverare i progetti – spiega ad esempio il direttore Edilizia privata del Comune di Verona, Giovanni Uderzo – paradossalmente l'attività di front office aumenterà. È quello che è accaduto con la Dia: vogliono chiarimenti, precisazioni, assicurazioni prima di presentare il progetto».

C'è chi però tutto questo

LE NUOVE DISPOSIZIONI

Il nuovo art. 20 Dpr 380/2001 introdotto dal Dl sviluppo

- **Silenzio-assenso.** Decorso inutilmente (senza provvedimento né diniego) il termine per l'emanazione da parte del dirigente del permesso di costruire, «si intende formato il silenzio-assenso». Restano però esclusi da questa semplificazione «i casi in cui sussistono vincoli ambientali, paesaggistici e culturali».
- **Dichiarazione asseverata.** Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata «una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti approvati e adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia...». È in sostanza il meccanismo della Dia.
- **Più responsabilità.** Aumentano di molto le responsabilità dei progettisti: oltre all'obbligo di asseverare, compare a loro carico una nuova fattispecie di reato: reclusione da uno a tre anni in caso di falsa attestazione di requisiti o presupposti di legge.

lo vede nel suo risvolto positivo: tempi certi per concludere l'iter e più responsabilità dei progettisti potrebbero portare da una parte a cercare di non sfiorare, e dall'altra spingere i tecnici a fare i progetti più precisi possibile. «È vero – ammette qualche presidente dei geometri – a volte i tecnici lavorano di corsa presati dai committenti, sapendo che intanto poi si verifica in Comune».

Queste opinioni sono tuttavia minoritarie (potete legger-

le tutte nelle pagine 4-7). Da una parte emerge infatti che la stragrande maggioranza dei Comuni rispetta in media i termini di legge, e i casi di sfioramento sono comunque pochi (si veda a pagina 4). E dall'altra, soprattutto, prevale la fotografia di un settore troppo complicato per pensare che si possa procedere, per gli interventi più rilevanti di nuova costruzione, con autocertificazione. Illuminante, da questo punto di vista, il caso del Friuli Venezia Giu-

DUBBI E DIFFICOLTÀ

Incertezza giuridica e incognite applicative

- **Termine interno** (dubbio). Non c'è sanzione in caso di inutile decorso del termine intermedio, quello fissato per la presentazione della proposta di provvedimento da parte del Rup. Scatta lo stesso il silenzio-assenso dopo la scadenza complessiva (120+30)?
- **Controlli** (dubbio). Quali margini ha il Comune, una volta scattato il silenzio-assenso, per bloccare i lavori in caso riscontri irregolarità o errori? Privati e imprese temono la "spada di Damocle".
- **Atto espresso anche dopo?** (dubbio). Può il Comune emanare il permesso di costruire anche dopo la scadenza? È tenuto a farlo se il privato lo chiede?
- **Incertezza norme** (difficoltà). L'incertezza delle normative di settore spinge progettisti e imprese a cercare sempre la verifica preventiva del Comune. Progettisti scoraggiati anche dalle elevate responsabilità.
- **Nodo banche** (difficoltà). Secondo le imprese, le banche non finanziano senza l'atto espresso.

ria, Regione a statuto speciale che il silenzio-assenso ce l'ha dal 1991: quasi nessuno la utilizza, e si continua a chiedere il provvedimento espresso.

C'è poi un aspetto, fondamentale, che sgonfia buona parte della novità del silenzio-assenso: resta infatti il principio che il decorso del termine si interrompe in caso di richiesta di integrazione documentale da parte del Comune. In pratica questo succede nella stragrande maggio-

ranza dei casi (l'80% ad esempio a Venezia), e di fatto è questo l'elemento che più incide sui tempi finali per ottenere l'atto, al di là del rispetto formale del termine di legge. Il dato del Comune di Verona ci aiuta a capire: formalmente i tempi medi sono di 92 giorni, ampiamente entro la legge, ma quelli contando anche le interruzioni sono di 292 giorni!

Fuori dal silenzio-assenso anche i beni vincolati. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La guida sugli appalti si compra in rete

Due dossier, dedicati dal fascicolo normativo di «Edilizia e Territorio» alle nuove regole sugli appalti pubblici previste dal Dl sviluppo e inviati gratuitamente agli abbonati, sono acquistabili anche separatamente on line cliccando sul sito www.shopping24.ilsole24ore.com. Un'opportunità offerta a chi avesse bisogno di una copia aggiuntiva del manuale.

Il primo dossier, pubblicato la scorsa settimana, contiene il testo del codice contratti pubblici aggiornato con le modifiche apportate dalla legge sviluppo (Dl 70/2011), indicate in neretto, e arricchito dalle note esplicative.

Nel secondo ci sono invece i commenti degli esperti, gli Allegati al codice appalti, il testo aggiornato degli articoli del regolamento generale modificati dal Dl sviluppo e l'articolo 4 del Dl 70/2011, annotato nella parte relativa alle norme transitorie. ■



ON LINE

www.shopping24.ilsole24ore.com: il sito dove comprare il dossier appalti

Altre tre Regioni già in pista Piano città: la Puglia prima a concedere i bonus volume

È la Puglia la prima Regione ad approvare una legge di attuazione dell'articolo 5, commi 9-14, del decreto sviluppo (legge 12 luglio 2011, n. 106) in materia di promozione della riqualificazione urbana. Ma disegni di legge di recepimento sono stati presentati dalle Giunte anche in Piemonte, Marche, Toscana.

Il quadro che emerge da questi primi testi è in linea con le reazioni a caldo di fine maggio: le Regioni difendono la loro competenza concorrente in materia, e soprattutto difendono l'impianto delle legislazioni esistenti, che in gran parte già prevedevano norme di incentivo alla riqualificazione urbana con bonus di cubatura (si veda l'inchiesta sul numero 20/2011).

Nel merito, i quattro testi fin qui approvati (almeno in Giunta) non abbracciano l'impostazione iper-semplificata dettata dalla legge statale (nessun atto di pianificazione comunale, possibile richiesta di permesso di co-

struire in deroga al Prg), ma prevedono sempre un ruolo del Comune nell'individuare le aree interessate e "governare" il processo di riqualificazione.

Puglia. La legge approvata il 21 luglio modifica anche il piano casa (ne scriveremo più diffusamente sul prossimo numero). In materia di riqualificazione modifica la specifica legge 21/2008 (si veda sul numero 20/2011), che già prevedeva demolizioni e riqualificazioni per delocalizzare edifici "incongrui", previa individuazione da parte del Comune e con l'incentivo della possibile ricostruzione con aumento di cubatura del 35-45 per cento. La nuova legge estende questo meccanismo a tutte le aree urbane degradate, sempre previa individuazione da parte del Comune delle aree potenzialmente interessate. Il bonus volumetrico va dal 10 al 25%, fino al 35% in caso di delocalizzazione di edifici industriali e commerciali.

Altra importante novità, sempre in recepimento di una norma (peraltro ambigua) della legge sviluppo: i piani urbanistici attuativi (tutti, non solo per la riqualificazione) saranno adottati e approvati direttamente dalle Giunte comunali.

Piemonte. La Giunta Cota (centro-destra) conferma la coerenza della sua legislazione (articolo 14 legge 20/2009, piano casa) con gli indirizzi statali del Dl sviluppo. Resta dunque

l'individuazione da parte dei Comuni degli ambiti su cui fare programmi di riqualificazione (Pru), e il premio di cubatura del 35% massimo (ma solo quando e nelle dimensioni scelte dal Comune nel Pru). Nel Ddl di riforma urbanistica varato dalla Giunta Cota il 12 luglio, si dettano tempi certi e ravvicinati per la variante al Prg con accordo di programma, con la quale attuare il Pru.

Marche. Il Ddl della Giunta di centrosinistra (29 giugno) assomiglia molto alla legge piemontese del 2009: il Comune individua le aree da riqualificare, fissa gli obiettivi e approva il Pru, che può essere in variante (semplificata) al Prg. Possibili incrementi di cubatura ma – novità! – non rispetto agli edifici esistenti, bensì rispetto a quanto previsto dal Prg: max +15 per cento.

Toscana. Il Ddl di modifica generale della legge urbanistica, la 1/2005, (varato in Giunta il 23 giugno) contiene anche nuovi articoli per «agevolare e incentivare la rigenerazione delle aree urbane degradate». Previsto un atto di individuazione delle aree interessate da parte del Comune, in attuazione del piano strutturale, e premi di cubatura fino al 35% delle cubature esistenti. ■

A.A.

(hanno collaborato L. Bordoni, M. Scagliarini e M.C. Voci)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

uno stop delle banche senza provvedimento certo

suo cammino

– Restano fuori tutti i beni vincolati

Come cambia la procedura

■ Nel grafico qui a fianco i principali passaggi della procedura per il permesso di costruire, con le novità introdotte dal decreto sviluppo cerchiato in rosso: dichiarazione asseverata del progettista, innalzamento del termine complessivo di 15 giorni, silenzio-assenso in caso di mancata emanazione del provvedimento.

Proprietario/progettista
DOMANDA AL COMUNE

- attestazione titolo di legittimazione
- elaborati progettuali
- altri eventuali documenti

■ **dichiarazione del progettista che asseveri conformità urbanistico-edilizia e ad altre norme tecniche**

RESPONSABILE PROCEDIMENTO (Rup)

cura l'istruttoria, acquisisce pareri, formula la **proposta di provvedimento** (interruzioni del termine se il Rup chiede piccole modifiche o integrazioni)

Comuni sotto i 100mila abitanti

ENTRO 60 giorni

Comuni sopra i 100mila abitanti*

ENTRO 120 giorni

(* E per progetti particolarmente complessi, secondo motivata risoluzione del Rup)



Dirigente o responsabile dell'ufficio emana il **provvedimento finale**

~~**ENTRO 15 giorni**~~ **ENTRO 30 giorni**

Decorso il termine: si intende formato il **silenzio-assenso**

Proprietario: comunicazione inizio lavori

ENTRO 1 anno

Si possono cominciare i lavori



■ In rosso le novità della nuova legge

Più responsabilità per chi fa false dichiarazioni I progettisti rischiano l'arresto fino a 3 anni

DI FABRIZIO LUCHES

La riscrittura dell'articolo 20 del Dpr 380/2001, oltre a prevedere l'istituto del silenzio-assenso nel procedimento per il rilascio del permesso di costruire introduce una disposizione di natura penale, sottoponendo alla pena della reclusione da uno a tre anni chiunque dichiari o attesti falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti richiesti per il rilascio del titolo edilizio (articolo 5, comma 2, lettera a), del decreto sviluppo 70/2011).

La previsione inasprisce – per la materia edilizia – le sanzioni previste per i delitti contro la pubblica fede di cui al titolo VII del codice penale, in particolare il capo III sulla falsità in atti, a cui fa rinvio anche il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa (Dpr 445/2000), che prevede già la responsabilità penale in capo a chiunque rilasci dichiarazioni mendaci, ovvero formi atti falsi o ne faccia uso in atti e documenti diretti agli organi della pubblica amministrazione (sottoponendo i trasgressori alle sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali, cfr. articolo 76).

L'AUMENTO DI RESPONSABILITÀ

La domanda per il rilascio del permesso di costruire deve essere accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati e adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, efficienza energetica).

Risulta quindi palese l'aumento di responsabilità in capo al progettista al quale prima di questa modifica potevano essere contestate – in sede di atti prodromici al rilascio del permesso di costruire – solo le fattispecie codicistiche di falsità commesse dal privato, ovvero nei casi di Dia (anche in variante a titolo ex articolo 22, comma 2, Dpr 380/2001), la speciale fattispecie di falso commesso da persona esercente un servizio di pubblica necessità (articoli 29, comma 3, Dpr 380/2001 e 481 del codice penale) che però prevede la minor pena della reclusione fino a un anno o la multa fino a 516 euro (cumulabili se il fatto è commesso a fini di lucro).

LA GIURISPRUDENZA SUPERATA

Vero è che in forza delle norme penali di cui al Dpr 445/2000 non solo l'utilizzo di un atto falso ab origine ma anche la mera esibizione di un atto contenente dati non più rispondenti a verità equivale a uso di atto falso, altrettanto pacifico è che – in materia edilizia – la giurispru-

denza ha ritenuto esente da responsabilità per falso ideologico il progettista che abbia redatto e presentato una falsa planimetria al fine di ingannare la pubblica amministrazione e ottenere il rilascio del permesso di costruire, per inidoneità assoluta dell'azione a conseguire il temuto evento dannoso o pericoloso nei casi in cui il rilascio del titolo sia comunque scontato: cioè in difetto di altri ostacoli giuridici e per manifesta irrilevanza del falso con le valutazioni tecniche di competenza dell'amministrazione (Cass. penale, 30/07/2004, n. 35578).

La nuova formulazione dell'articolo 20 Dpr 380/2001 porta a ritenere superate queste argomentazioni, non solo alla luce della specifica asseverazione del progettista abilitato sancita nel comma 1 (che prevede appunto la dichiarazione di conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati e adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sull'intervento, in luogo della precedente autocertificazione circa la conformità del progetto alle sole norme igienico-sanitarie), ma anche e soprattutto nei casi in cui l'amministrazione non si pronuncia entro i termini procedurali, facendo scattare l'istituto del silenzio-assenso sulla domanda di permesso di costruire.

Infatti solo il silenzio-rifiuto, che permane come conseguenza naturale della mancata espressione della Pa limitatamente alle ipotesi di vincolo ambientale, paesaggistico o culturale (cfr. commi 8 e 9, articolo 20, Dpr 380/2001), porterebbe a estendere le argomentazioni giurisprudenziali in ordine all'inidoneità del falso – eventualmente commesso dal progettista – a delineare l'elemento oggettivo di reato.

In tutti gli altri casi, decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento, il permesso di costruire è assentito in modo automatico a seguito del silenzio significativo della Pa e conseguentemente, mancando una determinazione della stessa Pa sulla formazione del titolo, risulta evidente che le eventuali responsabilità ricadono – per gran parte – sul progettista asseverante. Non sembra infatti rilevante ai fini scriminanti ma tutt'al più attenuanti (a opinione di chi scrive), nemmeno l'eventuale successivo esercizio del potere di autotutela della Pa sul titolo tacitamente formato, dovendosi ritenere consumata la fattispecie di reato allo scadere del termine a provvedere di cui all'articolo 20 Dpr 380/2001.

Oltre alle responsabilità penali, restano ovviamente invariate le responsabilità per violazione delle regole deontologiche e quelle civili (ad esempio inadempimento nei confronti del committente ecc.). ■

Va dichiarata la conformità ai piani e alle norme di sicurezza

L'eventuale annullamento della Pa non vale come attenuante

DECRETO SVILUPPO Edilizia

Viaggio tra città medie e grandi: già oggi gran parte dei permessi è rilasciata nei termini – Sulle

La semplificazione non serve:



La maggior parte dei grandi e medi Comuni già oggi rispetta, in media, i tempi di legge per il rilascio del permesso di costruire. E ancora di più li rispetterebbe considerando che il decreto sviluppo allunga tale termine di 15 giorni.

È quanto emerge dall'inchiesta condotta da «Edilizia e Territorio» su 14 città (in queste pagine e nelle due successive), inchiesta che conferma quanto emerso dall'indagine del Politecnico di Milano dei mesi scorsi. Anzi, è emerso un quadro anche più positivo. I due casi limite segnalati dal Politecnico erano ad esempio "anomali": a Verona lo sportello Edilizia ha inviato i dati sbagliati, e dunque il dato vero era 90 giorni e non 292; nel caso di Massa, invece, 300 giorni nel 2009, si è trattato di un periodo eccezionale, con boom di domande in vista della revisione del Prg e il Comune che volutamente frenava per non compromettere lo strumento in approvazione.

Tuttavia il dato medio entro i termini di legge non è l'unico elemento significativo: spesso nasconde comunque una percentuale, seppur piccola, di domande a cui non viene data risposta. Casi a cui da oggi dovrebbe applicarsi il silenzio-assenso.

Dalla nostra carrellata emerge però un quasi generale scetticismo che questo strumento possa rivelarsi un toccasana. Sia perché i tempi lunghi "sostanziali" dipendono soprattutto da modifiche e integrazioni ai progetti (termini di legge sospesi) o dai pareri sui beni vincolati, sia perché quasi tutti segnalano una difficoltà di interpretazione delle norme tecniche e una scarsa propensione di privati e tecnici a procedere senza l'atto espresso.

È vero però che ci sono città, come Milano, dove la verifica preventiva degli uffici con autocertificazione asseverata funziona molto bene, o altri, come Torino, dove si auspica che più responsabilità e tempi certi porteranno tutti a un maggiore impegno. ■ **A.A.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Iso 9001 in edilizia
A Torino
procedura
certificata

9%

SFORA I TERMINI

350 permessi: 270 nei primi sei mesi del 2011. Numeri che prendono in considerazione solo le pratiche standard e non quelli su immobili vincolati, sottoposti ad autorizzazione paesaggistica, inseriti in un piano convenzionato o avviati tramite Suap. La fotografia risponde alla puntuale realtà. A gennaio 2010, il Comune ha ottenuto il **certificato Iso 9001** per il rilascio dei permessi di costruire, ora esteso anche alle Dia e Scia, tutte controllate entro i 30 giorni di legge. «Uno sforzo non indifferente – spiega il dirigente dell'Edilizia privata, **Mauro Cortese** –, ma a favore della trasparenza».

Conferma la buona performance di Torino il **Collegio provinciale dei geometri**. «Di lamentele in città – spiega il presidente, **Ilario Tesio** – ne arrivano poche e non sui tempi. Diversa, invece, la situazione per altri comuni del territorio, vuoi per l'eccessivo carico di lavoro in amministrazioni troppo piccole, vuoi in certi casi per la difficoltà degli stessi progettisti nell'interpretare in modo corretto quale tipologia di domanda utilizzare, a fronte di una norma non sempre chiara. Il silenzio assenso, oltre a snellire, credo porterà tutti a una maggiore responsabilità e qualità del lavoro, compresi i professionisti, a volte pressati dai committenti con richieste non applicabili».

Un problema evidente, sotto la Mole, è ad esempio l'alta incidenza di pratiche non conformi nelle comunicazioni di inizio lavori per le opere libere (circa seimila l'anno). «Queste pratiche – spiega Cortese – sono controllate a campione nel 10% dei casi e spesso risultano non conformi, per aspetti banali dovuti sostanzialmente a superficialità nella predisposizione dei progetti. Un esempio tipico è la rimozione dell'antibagno in caso di ridistribuzione interna degli alloggi. Il risultato è la crescita esponenziale delle sanatorie. Stiamo lavorando, per sensibilizzare maggiormente i professionisti». ■ **M.C.V.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La previsione
Verona, più
richieste
agli uffici

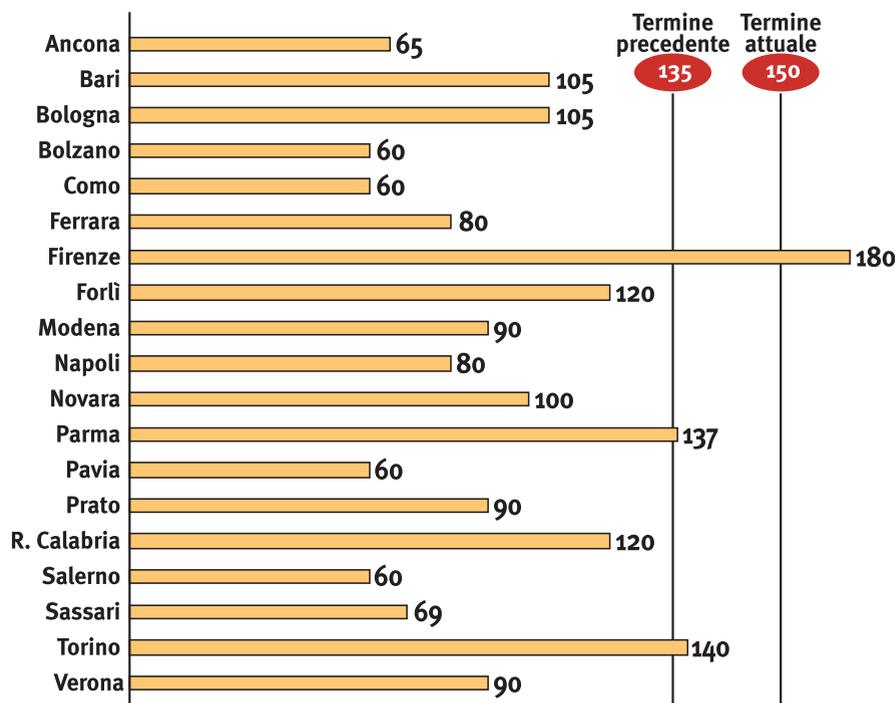
90

GIORNI

A Verona ogni anno vengono rilasciati circa 800 permessi di costruire. «Un numero che è in calo – spiega il dirigente del settore edilizia **Giovanni Uderzo** – perché i progettisti si orientano sempre di più verso la Dia, specialmente adesso con il piano casa. In ogni caso il meccanismo del silenzio assenso non impatta negativamente sulle procedure e sui tempi, adesso siamo intorno ai 90 giorni, perché il 70% del nostro territorio comunale è soggetto ad autorizzazione paesaggistica per la quale rimangono i 30 giorni di tempo concessi per il suo rilascio». Per legge l'esame delle domande deve essere fatto da due uffici separati: uno per la parte paesaggistica, l'altro per quella edilizia e urbanistica. «Noi infatti abbiamo due strutture, ma è evidente che quando verificiamo la parte paesistica i nostri tecnici vedono facilmente se ci sono aspetti da approfondire o correggere anche sull'altro fronte». In pratica una sorta di prefiltraggio delle domande che si traduce in richieste di integrazioni e chiarimenti ai professionisti che hanno depositato l'atto. «Adesso con l'obbligo per i professionisti di asseverare i

LA RICERCA DEL POLITECNICO

Tempi medi rilascio permesso di costruire nel 2009, Comuni oltre 100mila abitanti



Fonte: Osservatorio permanente sulla Pa locale-Politecnico di Milano

Comune in regola
Padova: tetto
troppo lungo,
serve a poco

90

GIORNI

Silenzio assenso e allungamento dei tempi da 135 a 150 giorni non spaventano il Comune di Padova. «I tempi concessi sono troppo lunghi – afferma provocatoriamente il responsabile del settore Edilizia privata **Arman-**

dino Stoppa – dovevano fissare un limite massimo di 90 giorni. Noi oramai stiamo entro i 90 giorni e abbiamo come obiettivo gli 85». A Padova sono tra i 500 e i 600 l'anno i permessi di costruire rilasciati. «Per molti interventi si ricorre alla Dia, ma in ogni caso il silenzio assenso a noi come filosofia va benissimo. Ci concentreremo maggiormente sui controlli. In linea teorica il provvedimento dovrebbe permettere un certo alleggerimento dell'attività istruttoria liberando risorse per le verifiche». Il meccanismo del silenzio assenso nel procedimento di rilascio del permesso di costruire in ogni caso vale solo se non sussistono vincoli ambientali, paesaggi-

stici e culturali. Nessun problema secondo Stoppa neppure per la riduzione a 30 giorni della finestra temporale all'interno della quale è possibile effettuare controlli in caso di Scia edilizia. «Il dimezzamento dei termini non è un dramma, noi riusciamo già a controllarne la maggior parte: si tratta in ogni caso di interventi di portata minore, quelli seri sono soggetti al permesso di costruire». Stoppa infine spera che l'obbligo di registrazione dei contratti che trasferiscono i diritti edificatori (altra novità introdotta dal decreto) faciliti il trasferimento degli atti di vincolo e asseveramento che adesso creano spesso problemi. ■ **F.Tan.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

progetti, e quindi di assumersi maggiori responsabilità, paradossalmente l'attività di front office – spiega Uderzo – anziché diminuire è aumentata. Vogliono avere chiarimenti, precisazioni, assicurazioni prima di presentare il progetto, anche perché ovviamente c'è un aspetto di responsabilità nei confronti del committente». Essere certi di presentare una domanda perfetta, dovrebbe evitare successive richieste di integrazioni e chiarimenti che sono spesso una delle cause principali del dilatarsi dei tempi di rilascio del permesso. Tempi che possono raddoppiare o addirittura triplicare quelli mediamente necessari al Comune per completare la pratica, e che la nuova formula del silenzio assenso non elimina per nulla. «Per fortuna la legge ha eliminato i 30 giorni di moratoria prima dell'apertura dei cantieri dopo il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica – sottolinea Uderzo – questo sicuramente è un aspetto positivo. Del resto adesso la Soprintendenza vede i progetti prima e non aveva senso mantenere questa sospensione». ■ **F.Tan.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

lunghe attese pesa il ping pong delle integrazioni

pochi sfiorano

«Troppa incertezza»
Venezia
vuole l'atto
ufficiale

80%

DOMANDE CON
RICHIESTE DI
INTEGRAZIONE

La complessità di un territorio urbano come quello del comune di Venezia non si presta molto al meccanismo del silenzio assenso.

«È un termine perentorio – spiega **Massimo Dorigo**, dirigente della **Direzione Sviluppo del territorio ed edilizia** del Comune – se dunque qualcuno se ne avvale noi siamo tenuti ad accettarlo e si dovrebbe formare nel caso non ci fosse nessuna richiesta di integrazione o chiarimento da parte dei nostri uffici. Nella pratica, circa l'80% delle domande sono oggetto di integrazioni con una conseguente interruzione dei termini. E in realtà ai pro-

fessionisti importa molto di più avere un permesso di costruire senza errori che risparmiare qualche settimana di tempo nell'apertura dei cantieri».

I permessi di costruire rilasciati a Venezia sono circa 800 l'anno. La maggior parte, circa 600, come è intuibile riguardano la terraferma, gli altri il centro storico e le isole. «Noi fino a oggi – spiega Dorigo – siamo rimasti mediamente nei tempi di legge per il rilascio, ma davvero spesso i tempi complessivi per arrivare all'apertura del cantiere dipendono molto anche dagli altri enti che debbono dare l'ok, a partire dalla Soprintendenza: certo si potrebbe pensare che il silenzio assenso sgravi gli uffici da molto lavoro e che si possano fare i controlli a valle, ma non è così: noi le pratiche le dobbiamo comunque verificare, non è che se per ipotesi i termini scadono, le pigliamo e le mettiamo via».

«E poi – prosegue Dorigo – l'avvio di un procedimento di annullamento del permesso, perché in fase di controllo si sono trovate delle anomalie, è molto più gravoso per noi e per il costruttore che un ritardo nella conse-

gna del titolo edificatorio. La complessità veneziana fa sì che qui i professionisti preferiscono il permesso di costruire alla Dia, e si rivolgono a noi per chiarimenti e pareri anche prima di depositare le domande stesse. Adesso con l'obbligo di asseverare il progetto e quindi un aumento della responsabilità, sono sicuro che le richieste di pareri e chiarimenti aumenteranno e con loro il nostro lavoro».

Un ragionamento che trova perfettamente d'accordo il **presidente del Collegio dei Geometri veneziani Massimiliano De Martin**: «Il silenzio assenso per cercare di accorciare i tempi dei permessi di costruire è un falso obiettivo – afferma – la difficoltà sta nella necessità di rendere trasparenti le normative che sono invece molto interpretabili. E poi la proliferazione delle competenze, Soprintendenza, Asl, Vigili del Fuoco... Adesso con l'obbligo di asseverare il progetto per noi tecnici le difficoltà aumentano, è assolutamente necessario che il confronto con gli uffici non solo rimanga ma sia ancora maggiore».

F.Tan.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PIANI ATTUATIVI, QUI NESSUN TERMINE

Tempi medi (in mesi) di approvazione dei Pua, ricerca Politecnico di Milano

Milano Firenze	15	Bari	2	Bologna Napoli	12
-------------------	----	------	---	-------------------	----

Professionisti cauti
Napoli, il 50%
delle richieste
viene respinto

70

GIORNI

Una norma inutile. Così il comune di Napoli definisce l'introduzione del silenzio assenso sui permessi di costruire. L'amministrazione, infatti, conclude l'istruttoria delle pratiche in un tempo medio di 70 giorni, ben al di sotto della scadenza prevista dalla nuova legge. «Ci adegueremo alle disposizioni del Dl Sviluppo – spiega **Maria Aprea**, dirigente del servizio **Edilizia privata** – che però non rappresentano una grossa novità. Credo, al contrario, che il proliferare di leggi sulle autorizzazioni edili, a cui stiamo assistendo negli ultimi anni a livello nazionale e locale, crei soltanto molta confusione. Esiste già, ad esempio, una legge regionale, la 19 del 2001, che

fissa in 75 giorni il termine per il rilascio del permesso. Per noi, quindi, non cambia nulla». D'accordo **Gennaro Polichetti**, presidente dell'ordine degli **Architetti di Napoli**: «Oltre a quanto dice il Comune – spiega – c'è da dire che la nuova norma esclude i casi, molto frequenti sul territorio partenopeo, in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali. La verità è che ci vorrebbe un testo unico che metta ordine tra le diverse disposizioni».

Allo sportello unico del 2010 sono stati presentati 500 permessi, esaminati da un organico di 40 dipendenti. Si tratta per lo più di manutenzioni straordinarie, ristrutturazioni edilizie o ampliamenti previsti dal piano casa, sottotetti e parcheggi. Il 50% delle pratiche si sono concluse con un diniego. «Ci sono permessi che vengono immediatamente bocciati – continua Aprea –, richieste relative a terreni non ancora bonificati dei siti di interesse nazionale di Napoli Est e Bagnoli o incrementi di volumetrie in zone sottoposte a vincolo. In quei casi l'istruttoria dura solo pochi giorni. Al contrario, alcune pratiche vanno per le lunghe». Secondo la dirigente,

infatti, i procedimenti subiscono dilatazioni quando i cittadini sono chiamati a presentare atti integrativi o se gli interventi necessitano anche di altri pareri, come quello della Soprintendenza, dell'Autorità di bacino o le autorizzazioni paesaggistiche. «Registriamo rallentamenti – conclude la dirigente – al momento della presentazione degli atti unilaterali d'obbligo per la destinazione d'uso, oppure delle polizze fideiussorie, ma soprattutto per il pagamento dei contributi di costruzione. A volte, passano anche 90 giorni. In questi casi, potremmo respingere le pratiche, ma preferiamo sospenderle per venire incontro alle esigenze dei cittadini, visto il particolare momento di crisi».

E per il 2011, Palazzo San Giacomo stima un incremento del 40% delle richieste. Nei primi sei mesi dell'anno se ne contano già 350. Il motivo, per l'amministrazione, è da ricercare nella scarsa fiducia dei cittadini negli atti di assenso taciti, proprio a causa della confusione normativa. Per Polichetti, invece, «i professionisti – spiega – utilizzano il permesso a costruire per tirarsi fuori da eventuali responsabilità».

B.Giu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Numeri da record
A Perugia
1.600
domande
Tempi ok

95

GIORNI

Qui le domande di permesso di costruire superano le 1.500 l'anno. Un vero e proprio record per la città di Perugia, che non ha di certo usufruito per questo traguardo degli effetti del piano casa. «Qui il provvedimento, soprattutto il primo, approvato nell'estate del 2009, non ha avuto praticamente risultati concreti», spiega **Renzo Mastroforti**, consigliere del locale **Ordine dei geometri**. In questo Comune, infatti, «le domande sono sempre state tante – aggiunge il dirigente del settore **Edilizia privata** e sportello unico del Comune, **Ivana Moretti** – un po' perché quasi tutti gli interventi prevedono l'utilizzo di questo strumento e dall'altro perché negli anni scorsi quando il settore tirava in tanti hanno deciso di partire con i lavori, un trend che però ora sta rallentando, come confermano anche le domande non ritirate». Altra motivazione per la mole di interventi «si trova nella normativa 241 del 2002 – conclude Mastroforti – che individua delle zone della città in cui è possibile ricevere dei premi volumetrici di cubatura, anche più alti e già da prima del piano casa». Nel dettaglio le domande di permesso di costruire pervenute nel 2010 sono state 1.652, con un tempo medio di evasione della domanda (depurata dai giorni necessari al proponente per effettuare le eventuali modifiche o integrazioni) di 95 giorni. Facendo un rapporto con il numero totale di domande si scopre che il permesso di costruire è quasi in linea con quelli realizzati in Dia, pari a 1.942 nel 2010. Gli sforamenti non ci sono, questo anche grazie «a un software che ci permette di tenere sotto osservazione l'andamento di tutte le domande e, dall'altro, una norma che ci permette di tenere in stand by per 180 giorni la pratica in caso di osservazioni o modifiche da parte del richiedente», spiega il dirigente. Le tempistiche di legge sono comunque sempre rispettate: il silenzio-assenso introdotto dal Dl sviluppo sembra proprio non toccare il capoluogo umbro. ■ **L.Bor.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Difficoltà a pagare
A Salerno
molti stop
su richiesta
dei privati

20%

DOMANDE RESPINTE

Se in qualche caso i tempi si dilatano è per andare incontro alle esigenze dei cittadini e la nuova norma può essere addirittura controproducente». A parlare è **Maria Maddalena Cantisani**, dirigente dello sportello unico per l'Edilizia di Salerno. Qui, nel 2010 sono stati inoltrati 182 permessi di costruire, l'80% dei quali rilasciati con esito positivo. Si va dalle ristrutturazioni, ai cambi di destinazione d'uso, al recupero abitativo di sottotetti, all'ampliamento di immobili, a nuove costruzioni. L'amministrazione, che conta sei responsabili di procedimento, impiega in media 60 giorni per completare gli iter, con picchi di 90. «Ci sono poi casi limite – spiega Cantisani – pratiche per le quali i cittadini ci chiedono di sospendere i termini di valutazione del progetto per qualche loro necessità, soprattutto di ordine economico». Ora l'ufficio, per restare nei tempi, non potrà più prenderle in considerazione e sarà costretto a respingere l'istanza e i cittadini a presentarne una ex novo. «Questa rigidità non fa bene a nessuno – incalza la dirigente –. Non tutti i ritardi sono imputabili all'amministrazione. In molti casi è solo questione di buon senso. Abbiamo permessi di costruire in stallo perché i richiedenti non hanno soldi per gli oneri di urbanizzazione».

Altro problema riguarda le azioni di controllo, troppo scarse secondo il Comune. «Andando in regime di silenzio-assenso – conclude Cantisani – l'ente non ha più la possibilità di monitorare il territorio e ci aspettiamo un aumento dell'abusivismo. Potremo intervenire solo a posteriori con ordinanze di demolizione, i cui procedimenti durano anni. Meglio invece snellimenti burocratici come quelli introdotti dal Dl 40 del 2010: grazie alla possibilità di realizzare manutenzioni senza alcun titolo abilitativo, abbiamo avuto un abbattimento della Dia del 20 per cento».

B.Giu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DECRETO SVILUPPO Edilizia

Il silenzio-assenso sui permessi di costruire esiste dal 1991 ma pochissimi lo utilizzano e si continua

L'esperienza pilota in Friuli:



DI ALESSANDRO ARONA
DI ALESSANDRO ARONA

I silenzio-assenso si è rivelato un vero flop nell'unica Regione, il Friuli Venezia Giulia, in cui lo strumento di semplificazione esiste già da ben vent'anni grazie ai poteri legislativi concessi dallo statuto speciale.

Introdotta da una legge del 1991, sospesa solo tra il 2007 e il 2009, il silenzio-assenso sui permessi di costruire è rimasto praticamente inutilizzato, mentre gli aventi diritto (proprietari, professionisti, imprese) continuano tranquillamente a chiedere ai Comuni il rilascio del provvedimento espresso.

«Il silenzio-assenso è stato sostanzialmente un grande flop» afferma il presidente del Collegio geometri di Trieste, Antonino Papa. «Negli ultimi dieci anni – racconta la responsabile Edilizia privata del Comune di Trieste, Alga Bartolomei – ricordo un solo caso di silenzio-assenso. Peraltro poi abbiamo controllato, e la domanda non

era conforme». «In tutta la Regione saranno stati al massimo qualche decina di casi in vent'anni», racconta un altro funzionario della Regione Friuli Venezia Giulia.

C'è da dire che la norma friulana, attualmente l'articolo 25 della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19, richiede un passaggio in più rispetto a quanto ora introdotto a livello nazionale (nuovo articolo 20 del testo unico edilizia): al comma 2 si dice infatti che una volta scaduto il termine per l'emanazione del permesso, deve essere il «soggetto interessato» (l'avente diritto) a farsi avanti, comunicando al Comune «la volontà di avvalersi del silenzio-assenso». Il Comune ha a quel punto ancora 30 giorni per intervenire. Un passaggio che però, vista la generale preferenza dei privati per un controllo esplicito degli uffici, potrebbe essere più di tutela che di ostacolo.

«Ci sono stati pochissimi casi – spiega il presidente dei geometri di Trieste, Antonino Papa –, a me non è mai capitato. Si tratta di qualche temerario, che avrà poi passato i suoi guai, perché poi gli uffici se sceglie questa strada in qualche modo ti rendono la vita difficile».

«Al di là del fatto che il 70% di Trieste è vincolata – spiega Papa – il problema vero è che la normativa edilizio-urbanistica è incredibilmente complessa, con tantissimi adempimenti e verifi-

che da fare, antisismica, impiantistica, idro-geologico, che creano grande incertezza. Il permesso di costruire mantiene una quota di valutazione discrezionale, ma soprattutto ci sono sempre interpretazioni e letture diverse delle stesse norme o piani. Pensiamo a una banalità come i 10 metri di distanze leali: nessuno le interpreta allo stesso modo! In Italia non c'è la certezza del diritto. E allora è chiaro che i professionisti sono molto restii ad assumersi la responsabilità di dire che tutto è sicuramente regolare. Si rischia un controllo ex post, o i ricorsi dei vicini. Da questo punto di vista è positivo l'avviso al Comune: alla fine quello che ci interessa è che la questione venga risolta».

Il quadro è sostanzialmente confermato da Alga Bartolomei, responsabile Edilizia privata del Comune di Trieste: «I nostri tempi di rilascio – spiega – sono abbastanza in regola. Il punto è che i tempi lunghi, nella sostanza, dipendono soprattutto dal fatto che i progetti non sono quasi mai completi, servono sempre chiarimenti o integrazioni. Sono i progettisti a non prendersi la responsabilità, anzi a volte fanno i progetti di corsa sapendo che poi saranno controllati. Dopodiché è vero che le normative e i Prg sono complicati, e che sulle distanze legali c'è un contenzioso enorme».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Molte le ragioni Cuneo non riesce a smaltire

La spinta del «silenzio-assenso», a Cuneo, sarà avvertita dai professionisti e dai cittadini e riporterà nei termini il 30-40% delle pratiche di permesso di costruire, che oggi faticano ad arrivare al traguardo nei termini di legge. Nessuna stima puntuale per il Comune, che ha solo i numeri assoluti, non un monitoraggio preciso sulla situazione in essere. Tuttavia, secondo gli uffici tecnici, a spanne le pratiche rilasciate entro i 135 giorni di legge, prendendo in esame il 2010 e i primi mesi del 2011, sono nell'ordine del 60-70 per cento.

«Nel 2010 – spiega un tecnico dell'Edilizia privata, diretta dall'architetto Previgliano – le pratiche di permesso ultimate sono state 308. Ma sul tavolo abbiamo ancora da autorizzare fascicoli che risalgono magari al 2009».

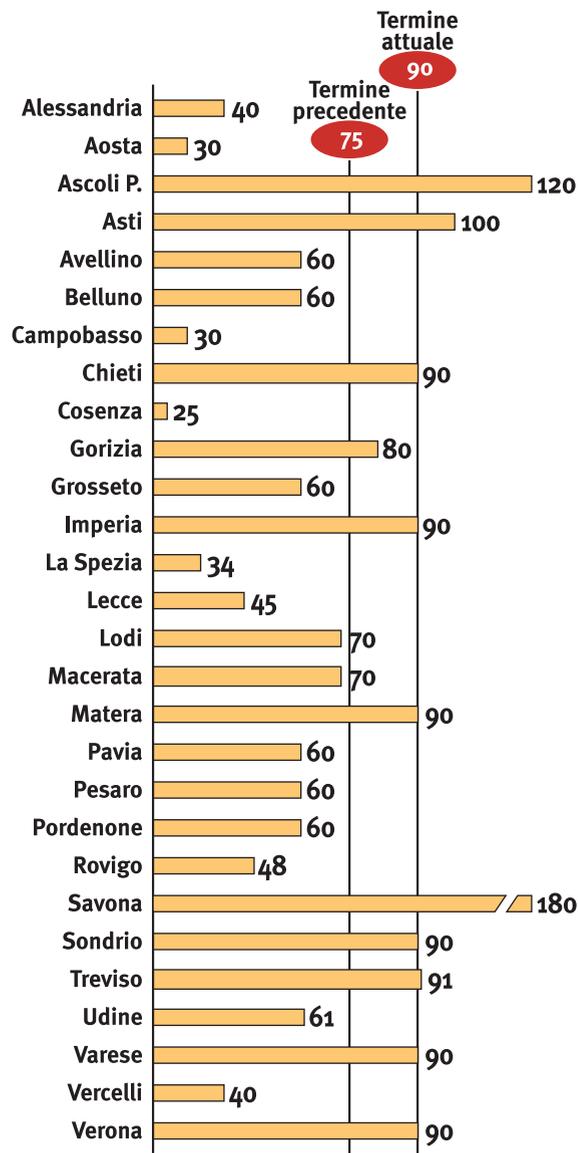
Non tutto, però, dipende dalla carenza di organico. «Molti problemi – proseguono dagli uffici – derivano dalla documentazione presentata dai professionisti, che è incompleta oppure, per alcune parti, non è conforme. Quando l'immobile su cui s'interviene è vincolato o sottoposto a tutela paesaggistica, allora i tempi si allungano perché tocca alla Soprintendenza intervenire e, spesso, si dilatano le scadenze».

Infine, da non sottovalutare, l'effetto «crisi economica». «In alcuni casi – concludono da Cuneo –, le integrazioni richieste non sono mai pervenute. Nel frattempo, infatti, i privati, promotori di un intervento, hanno cambiato idea e preferiscono attendere che il mercato torni in una fase più positiva. In questi casi, a poco serve la buona volontà dell'amministrazione».

M.C.V.

GLI SFORAMENTI

Tempi rilascio permessi, Comuni con meno di 100mila ab.



Fonte: Osservatorio sulla Pa locale-Politecnico di Milano

Carte da integrare A Bari iter sempre interrotto

323

PERMESSI

■ Anche l'obbligo di registrazione dei contratti che trasferiscono diritti edificatori (previsto dal Dl sviluppo) ha riflessi per Bari. Il nuovo Prg sarà basato sulla perequazione: «Nel documento preliminare avevamo già previsto un meccanismo pubblico per tenere traccia degli scambi di volumetrie» dice l'assessore all'Urbanistica, Elio Sannicandro.

A Bari per la quasi totalità dei 323 permessi a costruire rilasciati nel corso del 2010, e per i 130 relativi al periodo gennaio-maggio 2011, sono stati rispettati i termini di 135 giorni previsti dalla normativa. E dunque l'introduzione del silenzio-assenso avvenuta con il Dl sviluppo non dovrebbe creare particolari difficoltà, almeno in termini numerici: lo sfioramento dei termini – spiegano dagli uffici – può aver riguardato al massimo l'1% dei permessi, quelli di maggior complessità che comportano verifiche importanti. Ma anche in questi casi, già oggi, il termine di legge va inteso come «teorico».

La spiegazione è semplice: «Tolte alcune richieste particolari come quelle relative al piano casa, per le quali la legge già prevede un pacchetto chiuso di documenti da presentare, su tutte le altre istanze di permesso a costruire in fase istruttoria l'ufficio chiede quasi sempre al proponente un'integrazione documentale. E la richiesta, ovviamente, sospende i termini che riprendono a decorrere dal momento della risposta». I 135 giorni non vanno dunque intesi «di calendario», anche perché pure i progettisti spesso hanno bisogno di tempo per soddisfare le richieste istruttorie. Lo scorso anno, a fronte dei 323 rilasciati, le richieste sono state 525, quasi interamente evase. Oggi, ad esempio, la ripartizione Urbanistica sta rilasciando i permessi richiesti in febbraio-aprile, pur essendocene in attesa alcuni più vecchi risalenti agli ultimi mesi del 2010. E nel frattempo sta completando l'informatizzazione che permetterà di ridurre ulteriormente i tempi.

Anche a Taranto, dove lo scorso anno sono stati rilasciati «poco meno di 200 permessi a costruire» gli uffici ritengono che non ci saranno particolari difficoltà. ■ M.Sc.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Da 105 a 98 giorni A Bologna i tempi di risposta sono in calo

98

GIORNI

Calano i permessi di costruire nel Comune di Bologna. Il capoluogo emiliano, rispetto ad altre grandi città italiane, non particolarmente attivo su questo tipo di operazioni edilizie, passa infatti dalle 137 richieste avanzate nel 2009 alle 98 dell'anno successivo. Il procedimento ha un uso abbastanza limitato rispetto ad altri centri, si utilizza infatti (in base al regolamento comunale) per realizzare interventi edilizi di notevole complessità e rilevanza, che comportino la realizzazione di nuovi edifici o la trasformazione di edifici esistenti.

Nota positiva il calo dei tempi medi di evasione delle pratiche, passate infatti dai 105 giorni del 2009 ai 98 dell'anno scorso. All'ufficio tecnico del Comune non sanno dire il numero esatto di operazioni che superano la soglia di legge, 135 che diventano 150 con le modifiche apportate dal decreto legge sviluppo, ma con il silen-

a chiedere agli uffici il provvedimento espresso poche richieste

Pii molto dettagliati
A Milano
super-Dia
dominanti

95%

SUPER-DIA

5%

PERMESSI

L' introduzione del silenzio-assenso per i permessi di costruire potrebbe rilanciare questa pratica urbanistica a Milano. L'ultimo anno ha visto infatti il suo utilizzo precipitare intorno al 5% rispetto alle procedure legate agli interventi maggiori per attuare i quali gli operatori meneghini preferiscono utilizzare le Super-Dia: nel 2010 di fronte a circa 1.500 operazioni i permes-

si di costruire sono stati una settantina.

Questo è possibile perché tutti i Pii e altri piani attuativi milanesi contengono tutti i dettagli planovolumetrici e costruttivi che consentono ai progettisti di procedere con Super-Dia. Tuttavia secondo gli uffici del Comune contingentare i tempi e stressarli con il silenzio-assenso potrebbe ri-portare a un utilizzo maggiore del permesso di costruire, che dà più certezze.

Al momento il permesso di costruire ha tempi troppo elastici: a Milano ci sono casi in cui viene sbrigato in 30 giorni, come nelle piccole varianti, e altri che al lordo delle richieste di ulteriore materiale richiedono anche tre anni. Tanto che gli uffici approssimativamente ritengono che un tempo medio sia di 180 giorni. In questa incertezza la Super-Dia è potuta crescere enormemente.

La procedura del permesso di costruire fissata con il regolamento edilizio prevede che al momento della protocollazione venga automaticamente fissata con un'agenda elettronica la Conferenza di servizi da lì a circa un mese.

Bisognerà ora vedere quando verrà approvato il

nuovo regolamento edilizio: con la precedente amministrazione era allo studio la possibilità di introdurre un meccanismo di verifiche preliminari delle pratiche urbanistiche a fronte di un pagamento a gettone (un po' come per l'uscita dei vigili del fuoco) così da garantire che non ci fossero irregolarità: in questo modo sarebbe diventata inutile la distinzione tra Dia o permesso di costruire. Al momento comunque lo scenario più probabile è di vedere solo Scia e Super-Dia, tanto che per **Claudio De Albertis**, presidente dell'associazione che raccoglie i costruttori meneghini, Assimpredil-Ance, il silenzio-assenso avrà meno impatto di altri provvedimenti presi dal decreto sviluppo.

«Nel decreto – ha commentato De Albertis – ci sono molte cose interessanti. Sarà da capire come la Regione e il Comune con il suo regolamento edilizio le riceverà. Ma rispetto al silenzio-assenso, importante perché rappresenta un ulteriore snellimento, sono più rilevanti i provvedimenti sulle ristrutturazioni e soprattutto l'approvazione dei piani attuativi in Giunta». ■ **M.Car.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SUI PIANI ATTUATIVI LE ATTESE VARIANO MOLTO

Tempi medi di approvazione in mesi – Dati Politecnico di Milano

Pavia 24 Prato 10 Verona 4

Le Soprintendenze
Roma, pesa
lo scoglio
dei vincoli

50%

PERMESSI
SU BENI VINCOLATI

Le nuove regole sul rilascio dei permessi di costruire contenute nel decreto sviluppo, a Roma avranno un effetto contenuto. Il problema della capitale, infatti, come ci ha spiegato il presidente dell'Acer (associazione costruttori edili di Roma e Provincia), **Eugenio Batelli**, non sono tanto i tempi dell'amministrazione comunale – che pure si fanno sentire – bensì l'attesa dei pareri della Soprintendenza. «Le nuove norme – ha riflettuto Batelli – accorceranno i tempi dell'attività amministrativa del Campidoglio, ma non incideranno sulle tempistiche del ministero dei Beni culturali: il silenzio-assenso, infatti, scatterà do-

po l'ottenimento dei pareri della Soprintendenza che, in molti casi, i costruttori attendono anche per un anno». Questa tempistica coinvolge un imprenditore edile su due, visto che, secondo i conti dell'Acer, a Roma il 50% degli oltre tremila permessi di costruire rilasciati ogni anno necessita del parere della Soprintendenza. Senza questo parere, in media si attendono sei-otto mesi per l'ottenimento del permesso di costruire. In questo caso, secondo Batelli, la nuova normativa avrà un effetto positivo sui nuovi permessi perché consentirà un abbattimento dei tempi del 30%: da otto mesi si scenderà a poco più di cinque, lì dove non sarà necessario il parere del ministero dei Beni culturali. Dove invece sarà richiesto, i tempi potranno sì accorciarsi, ma sempre a partire dalle procedure comunali: quindi se il parere della Soprintendenza arriverà dopo un anno, i costruttori potranno ottenere i loro permessi nel giro di un anno e mezzo, invece che di un anno e otto mesi. «Sarebbe stato meglio inserire il silenzio-assenso nei vari passaggi dell'amministrazione comunale che precedono l'ottenimento del permesso di co-

struire», fa notare il presidente di **Ance Lazio, Stefano Petrucci**, elencando tra questi passaggi i nulla osta ambientali dei vigili del fuoco o i pareri idrogeologici. «È lì – aggiunge – che si annidano le lungaggini più spaventose». Tra l'altro, il dubbio dei costruttori è che il silenzio-assenso dei permessi di costruire crei difficoltà col sistema bancario nel momento in cui si richiede un finanziamento: «Come faccio a dimostrare che ho ottenuto il permesso di costruire se non ho in mano il pezzo di carta?», si chiedono Batelli e Petrucci. «Il permesso è il titolo che attesta la facoltà di costruire – ha spiegato Batelli – senza questo titolo le banche potrebbero non fidarsi». Quindi, «se la banca non ha problemi e ci finanzia, per noi la norma è positiva», ha aggiunto Petrucci.

Secondo il presidente della commissione Urbanistica di Roma, **Marco Di Cosimo**, la norma avrà un effetto positivo sull'efficienza del lavoro degli uffici comunali: «Bisognerà stare particolarmente attenti a non far scattare il silenzio-assenso su richieste di costruire che presentano irregolarità». ■ **G.D.R.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

zio-assenso. La stima dell'ente però parla di un ritardo medio «attorno ai 35-40 giorni» specificando comunque che si tratta di «episodi sporadici, generalmente causati da fattori esterni al procedimento come ad esempio i ricorsi al Tar». L'applicazione del silenzio-assenso è una notizia positiva per il presidente dell'Ance locale, **Gabriele Buia**, che spiega come «tutte le azioni di semplificazione sono opportune nel nostro settore perché è troppo burocratizzato». Il problema però, aggiunge, «è che in questo momento c'è un calo delle Dia e delle concessioni edilizie e un provvedimento come questo non può invertire la tendenza».

Inoltre, sottolinea, «la Regione Emilia Romagna aveva già cominciato a snellire le procedure urbanistiche e a lavorare su tematiche riprese poi anche nel decreto del Governo. Ora occorre proseguire su questa strada». ■ **L.Bor.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Resta il nodo interruzioni
A Como uffici
super-efficienti:
tutto in 60 giorni

Nessuna preoccupazione nel Comune di Como davanti all'introduzione del silenzio-assenso sui permessi di costruire una volta terminati i tempi fissati per l'esame della pratica. Il centro lariano si attesta sui 60 giorni per completare questo tipo di pratica nonostante all'Urbanistica siano una squadra solo di nove persone a fronte di 256 permessi di costruire presentati l'anno passato e con un trend in aumento visto che nel 2009 si sono fermati a 195 permessi mentre quest'anno siamo già a 222.

L'analisi dagli uffici comunali è che continuando a rispettare i 60 giorni, il permesso di costruire continuerà a godere di buona salute per gli interventi di rilievo. Certo per il grosso delle operazioni urbanistiche viene usata

la Dia (nel 2010 ne sono state presentate 864) e la Scia (104 l'anno passato). I tempi che si è imposto Como sono al netto delle interruzioni a seguito di richieste di ulteriori documentazioni. E sono frutto di un'impostazione metodologica semplice, anche perché si tratta di un Comune di 85mila abitanti. Il dirigente responsabile dell'Urbanistica ha suddiviso il territorio lariano in zone. Ogni ambito è stato poi affidato a un tecnico specifico che lavorando sempre su quel territorio finisce per conoscerlo a menadito. Periodicamente i tecnici vengono fatti ruotare. Altro motivo per cui il silenzio-assenso non inciderà in maniera rilevante su Como è il fatto che si tratta di un territorio molto vincolato per le sue bellezze architettoniche ma anche paesaggistiche. La vera preoccupazione degli uffici è che con il processo costante di liberalizzazione e semplificazione non è facile effettuare i controlli. E spesso hanno rilevato professionisti troppo disinvolti per esempio con le Scia. ■ **M.Car.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La media è di 69 giorni
Ancona, oltre
i tetti temporali
solo il 4 per cento

Il problema del silenzio-assenso va a toccare solo in maniera molto marginale il Comune di Ancona. Seppur piuttosto attivo sul fronte delle operazioni edilizie con permesso di costruire, il capoluogo marchigiano (una delle aree in cui il piano casa ha dato i suoi effetti maggiori), conta poche operazioni che sfiorano i tempi prescritti, mentre si possono contare sulle dita di una mano quelle che andrebbero a superare le nuove tempistiche imposte dal decreto legge sviluppo di 150 giorni. «Devo dire che siamo abbastanza regolari. Andando a prendere la serie storica dal 2007 a oggi, infatti, il numero di richieste evase rimangono più o meno sempre le stesse», spiega il dirigente del settore Politiche ambientali del Comune, **Giacomo Circelli**. Nel 2010 i permessi sono

stati 362, con tempi medi di risposta definitiva di circa 69 giorni. Su questi quelli che hanno superato la soglia ora fissata in 120 giorni, sono stati 14 «e tanti di loro – ci tiene a precisare Circelli – hanno sforato solo per pochi giorni». Ma anche se si prendesse come metro di misura la nuova scadenza, quelli fuori tempo massimo sarebbero 13, una cifra comunque bassa. Cresciuta invece l'edilizia libera, modificata e quindi estesa nella sua applicazione nel maggio 2010, grazie alla norma che la definisce, in sostanza, come quella somma di interventi «che non vanno a modificare le parti strutturali dell'edificio». Una formula che in alcuni casi ha creato difficoltà di interpretazione da parte delle singole amministrazioni locali. Prendendo come campione i primi tre mesi del 2010 (precedenti alla modifica, quindi) e lo stesso periodo dell'anno in corso, si nota come le stesse siano passate da 298 a 330, anche se, aggiunge il dirigente «qui da noi non si sono verificati problemi legati all'interpretazione estensiva del provvedimento». ■ **L.Bor.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA