

Le vie della ripresa
IL SOSTEGNO AI CONSUMI

Governatori fuori linea. Deregulation sicura solo in Friuli e Sardegna dove si applica già

Per gli incentivi sulla casa la «trappola» norme locali

Rischia di non partire la liberalizzazione dei piccoli lavori

Giorgio Santilli
ROMA

Rischio-flop per la liberalizzazione dei lavori in casa. C'è la possibilità che la norma varata dal governo si possa applicare soltanto in due regioni, Sardegna e Friuli-Venezia Giulia, che già avevano cancellato la denuncia di inizio attività (dia) per le manutenzioni straordinarie. Il decreto legge sugli incentivi modifica infatti il testo unico sull'edilizia senza toccare le prerogative delle regioni: come hanno detto Silvio Berlusconi e Giulio Tremonti nella conferenza stampa successiva al consiglio dei ministri di venerdì scorso, il governo ha voluto evitare stavolta conflitti con le competenze dei governatori. Non vengono toccate neanche le prerogative dei comuni che possono continuare a far valere strumenti urbanistici e regolamenti edilizi varati prima della liberalizzazione voluta dal governo.

Il decreto legge sugli incentivi - il cui testo definitivo dovrebbe andare oggi alla firma del capo dello stato - interviene sull'articolo 6 del testo unico sull'edilizia (Dpr 380/2001): una norma che elenca le attività edilizie libere (tra cui ora vengono inserite la manutenzione straordinaria e altre sei tipologie minori di intervento) e si applica «salvo più restrittive previsioni previste dalla disciplina regionale e

dagli strumenti urbanistici».

In caso di conflitto fra la norma statale e quella regionale più restrittiva - dice il testo unico anche nella sua versione modificata dal decreto legge - si applica questa seconda.

In questo momento, con l'eccezione di Sardegna e Friuli-Venezia Giulia, tutte le leggi regionali prevedono l'obbligo di pre-

REGIONI E COMUNI

Il testo unico sull'edilizia dice che leggi regionali e prescrizioni più restrittive degli strumenti urbanistici prevalgono sulla norma statale

LA POSIZIONE DELL'ANCE

I tecnici dell'associazione dei costruttori sostengono che il Dl si applica finché non subentrano nuovi paletti regionali più restrittivi

sentazione della dia per avviare interventi di manutenzione straordinaria: sono quindi più restrittive della nuova norma statale. In diciotto delle venti regioni la liberalizzazione dei piccoli lavori varata dal governo non si potrà applicare stando a una interpretazione letterale della norma. La liberalizzazione della ma-

nutenzione ordinaria non diventerebbe operativa, secondo questa interpretazione, salvo che le regioni non si adeguassero alla nuova norma statale (ipotesi impercorribile al momento per le regioni a statuto ordinario che hanno i consigli regionali sciolti e non torneranno a legiferare prima di 3-4 mesi).

Un'interpretazione diversa la dà l'Ance, che plaude all'iniziativa del governo pur riconoscendo che il quadro normativo non è univoco. Per i tecnici dell'associazione dei costruttori «il decreto innova e supera l'attuale legislazione regionale: solo con una legge successiva al decreto legge, quindi, «le regioni potranno frenare questa innovazione varando norme più restrittive prevalenti».

Resta sempre il ruolo dei comuni che, in questo contesto di incertezza, potrebbero far pendere la bilancia da una parte o dall'altra dando una propria interpretazione della norma. In attesa che le regioni riprendano l'attività legislativa, l'interpretazione comunale potrebbe diventare decisiva per il decollo della liberalizzazione anche se in passato i comuni hanno giocato un ruolo di freno più che di deregulation, come dimostra anche l'esperienza del piano casa dove molti sono stati i vincoli imposti a livello municipale.

Per i cittadini è comunque

necessario avere certezze e sapere quali siano le norme da applicare, quale procedura seguire, se quella libera (che prevede una semplice notizia trasmessa per via telematica al comune e l'avvio immediato dei lavori) o quella della presentazione della dia che comporterebbe l'attesa di trenta giorni prima di iniziare i lavori in regime di silenzio-assenso.

Può darsi che un chiarimento possa venire proprio dal testo definitivo del decreto legge cui oggi hanno ancora lavorato i tecnici di palazzo Chigi. Il governo potrebbe infatti decidere in extremis di inserire qualche paletto in più rispetto alla semplice trascrizione del disegno di legge Brunetta-Calderoli sulle semplificazioni normative.

Vale la pena ricordare che i lavori di manutenzione straordinaria comprendono, fra gli altri, interventi sugli infissi, opere accessorie, realizzazione di impianti sanitari ed energetici, spostamento e costruzione di tramezzi interni, riverniciatura delle facciate esterne, sostituzione di solai, costruzione di recinzioni. Tutti questi interventi non possono comunque alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, né modificare le destinazioni d'uso preesistenti.

giorgio.santilli@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Manutenzione straordinaria: tipi di intervento

INFISSI ESTERNI

Tra gli interventi di manutenzione straordinaria sono compresi il rifacimento o la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse dalle precedenti. Sono sempre esclusi invece interventi che modificano volumetrie, superfici o destinazioni d'uso.

RISPARMIO ENERGETICO

Nella categoria rientrano anche interventi su edifici esistenti inerenti a nuovi impianti, lavori, opere, installazioni relative alle energie rinnovabili e alla conservazione e al risparmio dell'energia

SCALE DI SICUREZZA

Opere accessorie in edifici esistenti che non comportino aumenti di volume e superfici utili: centrali termiche, ascensori, canne fumarie, scale di sicurezza, intercapedini, sistemazioni esterne

SOLAI E RECINZIONI

Sono sempre da considerare lavori di manutenzione straordinaria ammessi al nuovo regime di deregulation il rifacimento di vespai, la sostituzione di solai, la costruzione di recinzioni

DEMOLIZIONE TRAMEZZI

Fra i lavori ammessi senza più denuncia di inizio attività la demolizione e ricostruzione, lo spostamento o la costruzione di tramezzi interni per creazione di servizi (come realizzazione o integrazione di bagni, cucine, eccetera)

RIVESTIMENTI ESTERNI

Ammessi anche limitati interventi sulle facciate esterne degli edifici: in particolare, «rivestimenti e coloriture di prospetti esterni con modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori»

