

DECRETO SVILUPPO/ Le misure in materia di edilizia nel provvedimento in fase di studio

# Urbanizzazioni pagate dai privati

## Autocertificazioni obbligatorie. Revoca della Scia limitata

DI ANTONIO CICCIA

**U**rbanizzazioni primarie a carico dei privati: chi costruisce deve farsi carico di strade, parcheggi, fogne, aree verdi e così via. E quanto prevede la bozza del decreto sviluppo in materia di edilizia, che interviene anche in materia di autocertificazioni (diventano obbligatorie nei confronti delle pubbliche amministrazioni), certificati (utilizzabili solo nei confronti di privati) e di Scia (limitando la possibilità di revoca da parte degli enti pubblici preposti al controllo.

Ma vediamo punto per punto dove sta andando a parare lo schema di articolato.

### Urbanizzazioni primarie

Con una modifica al Testo unico per l'edilizia (dpr 380/2001) si prevede che le opere di urbanizzazione primaria debbano essere realizzate dal titolare del permesso di costruire: questo vale per strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato. Purché gli interventi siano al di sotto della soglia comunitaria (5.278.000 euro per gli appalti di lavori pubblici e per le concessioni di lavori pubblici).

In sostanza si tratta di un affidamento diretto ex lege dei lavori relativi alle urbanizzazioni in deroga al codice dei contratti pubblici. Ma significa anche maggiori oneri per chi vuole edificare.

La bozza di relazione al decreto in esame spiega che la realizzazione di tali opere è un onere connesso alla trasformazione urbanistica del territorio e pertanto può essere posta in essere direttamente dallo stesso soggetto che dà attuazione agli interventi di nuova edificazione.

Tale previsione, spiega la relazione, appare funzionale sotto il profilo delle problematiche di interferenze con la realizzazione degli edifici previsti all'interno dell'ambito territoriale oggetto della trasformazione, per cui è preferibile non solo una progettazione unitaria delle opere di urbanizzazione primaria, ma anche una loro esecuzione contestuale e coordinata con gli interventi principali. Una disposizione analoga, già presente nel decreto-legge n. 70/2011 (già noto come «decreto sviluppo»), è stata espunta in sede di conversione.

### Autocertificazione obbligatoria

Le dichiarazioni sostitutive diventano obbligatorie. Non sono più forme di semplificazione a discrezione dell'interessato, ma diventano l'unico strumento da usare nell'istruttoria dei procedimenti amministrativi. Viene, infatti, proposta la riformulazione dell'articolo 40 del Testo unico della documentazione amministrativa (dpr 445/2000) scrivendo la regola per cui nei rapporti con gli organi della pubblica amministrazione e i gestori di pubblici servizi i certificati e gli atti di notorietà sono sempre sostituiti dalle dichiarazioni sostitutive. Quindi non ci può essere un privato che rinuncia all'autocertificazione e preferisce portare il certificato. Quindi i certificati saranno validi e utilizzabili solo nei rapporti tra privati. E anzi sulle certificazioni da produrre ai soggetti privati si dovrà apporre la dicitura «il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. Forse esagerando la bozza prescrive che se manca la dicitura la certificazione sarà addirittura nulla».

Viene, poi, proposto l'inserimento di una espressa disposizione sulla acquisizione d'ufficio

da parte delle amministrazioni precedenti delle informazioni relative alla regolarità contributiva e della documentazione antimafia.

Insomma le p.a. devono dialogare tra loro, anziché chiedere certificazioni a cittadini e imprese. Tra l'altro viene proposta la modifica dell'articolo 72 del T.u. della Documentazione amministrativa, sanzionando la mancata risposta alle richieste di controllo delle autocertificazioni entro 30 giorni non solo a livello disciplinare, ma anche con un abbassamento della valutazione della performance individuale dei responsabili dell'omissione.

### Scia

La Scia consiste nella segnalazione certificata dell'inizio di una attività, soggetta a controllo a posteriori della p.a. Chi presenta una scia può immediatamente iniziare l'attività. Ma la p.a. ha 60 giorni di tempo per vietare la prosecuzione dell'attività (sono 300 per l'edilizia) o per far regolarizzare la pratica.

L'articolo 19 della legge 241/1990 (dedicato, appunto, alla Scia) fa salva la possibilità per la p.a., una volta scaduti i 60 giorni, e quindi senza limiti di tempo, di assumere determinazioni in via di autotutela, mediante revoche o annullamenti d'ufficio (articoli 21-quinquies e nonies della legge 241/1990). Ora la bozza di decreto sviluppo sopprime tale formula di salvezza del potere di autotutela della p.a. Probabilmente l'intento del legislatore è quello di circoscrivere solo ai 60 (30 per l'edilizia) giorni il termine di intervento della p.a., decorsi i quali la situazione deve essere considerata consolidata a favore di chi ha presentato la Scia. Questo a meno di considerare che le norme sull'autotutela si applicano comunque anche in assenza della clausola di salvezza.

© Riproduzione riservata

**LE MODIFICHE**

<b>URBANIZZAZIONI PRIMARIE</b>	Se di valore sotto soglia comunitaria degli appalti sono a carico del titolare del permesso di costruire, in deroga al codice dei contratti pubblici
<b>AUTOCERTIFICAZIONE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• diventa obbligatoria nei rapporti con le p.a.</li><li>• certificati utilizzabili solo nei confronti di privati</li><li>• acquisizione di ufficio per le p.a. delle informazioni necessarie per i procedimenti amministrativi</li><li>• anche per documenti antimafia e regolarità contributiva</li></ul>
<b>SCIA</b>	Eliminato il riferimento al potere di autotutela della p.a. senza limiti di tempo

