

## **Aspetti più significativi delle norme contenute nel D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380**

### **(Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)**

Il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, in vigore dal 30 giugno 2003, oltre al riordino di tutte le leggi esistenti in materia di rilascio di concessioni edilizie, contiene anche un complesso di disposizioni di normativa tecnica destinate a costituire un preciso punto di riferimento in diverse problematiche riguardanti soprattutto la qualità delle costruzioni quali, ad esempio, le opere in cemento armato, l'eliminazione delle barriere architettoniche, la sicurezza degli impianti ed il contenimento dei consumi energetici.

L'importante provvedimento è stato inoltre oggetto di modifiche ed integrazioni, introdotte dal Decr. Legislativo n. 301 del 27-12-2002, rese necessarie al fine di assicurare il coordinamento delle disposizioni in esso contenute con la normativa in materia di realizzazione delle infrastrutture di cui all'articolo 1 della legge n. 443 del 21-12-2001 (cosiddetta "legge obiettivo").

Di grande interesse, anche per molte ns. Cooperative spesso costrette ad iniziare in ritardo gli interventi edilizi per motivi meramente burocratici, sono soprattutto alcuni aspetti innovativi attinenti la semplificazione delle procedure, di cui elenchiamo qui di seguito quelli più significativi.

#### **A. Riduzione del numero dei provvedimenti autorizzativi dell'intervento edilizio, che saranno soltanto i seguenti:**

- la Concessione edilizia (che assumerà comunque la nuova denominazione di "Permesso di costruire")
- la "Denuncia di inizio di attività" (D.I.A.). Risulta quindi soppressa la cosiddetta "Autorizzazione edilizia"

#### **B. Definizione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio per i quali sarà obbligatorio il "Permesso di costruire" (Articolo 10):**

1. Interventi di nuova costruzione

2. Interventi di ristrutturazione urbanistica

3. Interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici ovvero limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, mutamento delle destinazioni d'uso.

Si considerano compresi tra gli interventi di ristrutturazione subordinati al Permesso di costruire (articolo 3), oltre a quelli comportanti la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione dell'edificio con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, innovazioni che, quindi, sono sempre ammesse senza che ciò comporti la modifica della qualificazione dell'intervento (purché ne sia dimostrata l'effettiva necessità).

Tutti gli altri interventi edilizi sono quindi realizzabili mediante Denuncia o dichiarazione di inizio attività e ciò rappresenta una sostanziale innovazione rispetto alla precedente disciplina dettata dalla legge 662 (art. 2 comma 60) del 23-12-1996, che individuava invece i soli interventi realizzabili con Dichiarazione di Inizio di Attività essendo prevista, per tutti gli altri interventi, la procedura ordinaria. A tale riguardo è opportuno precisare che alle Regioni è data

facoltà di ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni del Testo Unico relative alla Denuncia di inizio di attività (articoli 22-23); pertanto la normativa della Regione Lombardia (articolo 4 legge regionale n. 22 del 19-11-1999) riguardante la D.I.A. non risulta più in contrasto con quanto disposto nella stessa materia dalla legge nazionale.

***C. Definizione degli interventi di nuova costruzione (Articolo 3):***

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
2. gli interventi di urbanizzazione realizzati da soggetti diversi dal Comune;
3. la realizzazione di strutture ed impianti che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;
4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, anche mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro o depositi, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
6. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
7. la realizzazione di depositi di materiali e la realizzazione di impianti per l'attività produttiva all'aperto qualora comportino la trasformazione permanente del suolo inedificato.

***D. Definizione degli interventi che possono essere eseguiti senza alcun tipo di autorizzazione (Articolo 6) e che vengono così individuati, salvo più restrittive disposizioni previste nella normativa regionale o negli strumenti urbanistici:***

1. interventi di manutenzione ordinaria
2. interventi per l'eliminazione di barriere architettoniche purché non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni o di altri manufatti che alterino la sagoma dell'edificio
3. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.

***E. Istituzione, da parte del Comune, dello Sportello unico per l'edilizia (Articolo 5) a cui vengono attribuite, in particolare, le seguenti funzioni:***

1. curare tutti i rapporti tra il Comune, il privato e altre eventuali Amministrazioni pubbliche tenute a pronunciarsi sulle pratiche edilizie
2. ricevere le richieste di Permesso di costruire, le Denunce di Inizio Attività e le richieste del certificato di agibilità
3. provvedere al rilascio dei Permessi di costruire, dei certificati di agibilità e di qualsiasi certificazione attestante prescrizioni normative rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione urbanistica del territorio
4. acquisire direttamente il parere dell'A.S.L. (qualora non possa essere sostituito da apposita certificazione)

5. acquisire direttamente, ove necessario, il parere del Comando Vigili del Fuoco in ordine al rispetto della normativa antincendio

6. farsi carico direttamente di tutte le incombenze necessarie al rilascio di atti di assenso, comunque denominati (necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio), da parte di tutte le autorità competenti in materia di immobili vincolati, aree naturali protette, zone sismiche, servitù militari, stradali, ferroviarie, portuali, aeroportuali, ecc.

***F. Definizione degli interventi che possono essere realizzati mediante Denuncia di inizio attività (articolo 22) e che vengono così individuati, salvo eventuali più restrittive disposizioni previste nella normativa regionale:***

1. Tutti gli interventi diversi da quelli, previsti nell'articolo 10 (per i quali è obbligatorio il "Permesso di costruire"), e nell'articolo 6 (per i quali non è necessario alcun tipo di autorizzazione) purchè siano conformi agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi e alla disciplina urbanistica vigente

2. Le varianti a Permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di costruire (N.B. Tali Denunce di inizio d'attività possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, anche se è opportuno, per maggior tranquillità dell'operatore, presentarle comunque il più presto possibile).

3. Altri interventi compresi tra quelli indicati all'articolo 10 e, di norma, subordinati al Permesso di costruire per i quali è tuttavia consentito, in alternativa, il ricorso alla Denuncia di inizio attività, e precisamente:

a) gli interventi di ristrutturazione;

b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni piano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive;

c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

A tale riguardo si deve tuttavia richiamare l'attenzione sulle maggiori responsabilità che, in conseguenza della presentazione della Denuncia di inizio di attività in alternativa alla richiesta del Permesso di costruire, verranno a gravare sul progettista abilitato che, di fatto, quale organo asseverante, andrà a sostituirsi all'Amministrazione Comunale; il professionista incaricato dovrà infatti attestare che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati (e non in contrasto con quelli adottati) ed ai regolamenti edilizi vigenti e che le opere medesime rispettano le norme di sicurezza e quelle igienico-sanitarie.

Nella nuova regolamentazione della Denuncia di inizio di attività si è inoltre stabilito di aumentare da 20 a 30 giorni il periodo di tempo che deve intercorrere tra la presentazione della D.I.A. e l'effettivo inizio delle opere.

***G. Snellimento delle procedure per il rilascio del Permesso di costruire (Articoli 4-20-21) con previsione di adempimenti, da parte del richiedente, esattamente individuati e di tempi certi per quelli di competenza dello Sportello unico (e comunque più brevi per quelli riguardanti interventi da realizzare in Comuni fino a 100.000 abitanti). Di particolare rilievo sono, a ns. parere, due novità importanti destinate ad incidere in modo significativo sull'abbreviazione dei tempi di rilascio del Permesso di costruire, e precisamente:***

1. Eliminazione dell'obbligo del parere della Commissione edilizia, in quanto tale Commissione, a partire dal 30-6-2003, potrà continuare ad operare soltanto se il Comune si avvale espressamente della facoltà, prevista dall'articolo 4, di istituirla; in tal caso il Comune dovrà

indicare preventivamente, nell'apposito Regolamento destinato a disciplinare l'attività edilizia, i tipi di intervento per i quali ritiene necessario il parere della Commissione stessa;

2. Sostituzione, relativamente agli interventi di edilizia residenziale, del parere dell'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) con un'autocertificazione in merito alla conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi un intervento di edilizia residenziale.

Il Testo unico comprende inoltre una numerosa serie di altre disposizioni normative, relativamente ai seguenti aspetti dell'attività edilizia, già oggetto di precedenti disposizioni di legge che ora risultano quindi abrogate, modificate o sostituite:

- a) Contributo di costruzione (articoli 16-17)
- b) Esonero o riduzione del contributo di costruzione e convenzione di cui agli articoli 7 e 8 (ora abrogati) della legge 28-1-1977 n. 10 (articolo 18)
- c) Certificato di agibilità (articoli 24-25-26)
- d) Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia (articoli dal 27 al 51)
- e) Normativa tecnica per l'edilizia (articoli dal 52 al 63)
- f) Disciplina delle opere in cemento armato ed a struttura metallica (articoli dal 64 al 67)
- g) Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche (articoli dal 77 al 82)
- h) Prescrizioni per le costruzioni in zone sismiche (articoli dall'86 al 106)
- i) Sicurezza degli impianti (articoli dal 107 al 121)
- l) Contenimento dei consumi di energia (articoli dal 122 al 135).

In particolare segnaliamo, per quanto riguarda il punto c), che, ai fini del rilascio (o dell'attestazione) dell'agibilità, la dichiarazione di conformità delle opere al progetto approvato e di avvenuta prosciugatura dei muri e di salubrità degli ambienti viene rilasciata direttamente dallo stesso richiedente l'agibilità (cioè il titolare del Permesso di costruire o suoi successori o aventi causa) e non più dal Direttore dei Lavori, come era invece previsto dall'articolo 4 D.P.R. 425 del 22-04-1994.

E' inoltre previsto che l'agibilità s'intende attestata, in caso di mancata risposta del Comune, non dopo 45 giorni (come previsto dalla normativa attuale ed in vigore fino al 29/06/2003), ma dopo 30 o 60 giorni, rispettivamente, a seconda che sia stato rilasciato sul progetto il parere ASL ovvero questo sia stato sostituito da autocertificazione sottoscritta ai sensi articolo 20 del nuovo Testo Unico.