

Inchiesta su 17 grandi città: la crisi fa crollare le domande e i professionisti rimangono prudenti. Risultato: la novità introdotta un anno fa con il decreto legge 70/2011 rimane sulla carta

Permessi edilizi, nessuno usa il silenzio-assenso

Proprietari e tecnici preferiscono comunque il provvedimento espresso – Giudizi positivi, invece, sulle semplificazioni per l'attività libera»

DI ALESSANDRO ARONA

La crisi della domanda da una parte, e l'ampliamento degli interventi in regime di «edilizia libera», dall'altra, hanno reso di fatto influente l'introduzione del silenzio-assenso sui permessi di costruire, introdotto nel Testo unico edilizia un anno fa.

IL SILENZIO-ASSENSO

In teoria una grande innovazione – così fu presentata dal Governo di allora con il decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 – che permette agli «aventi titolo» di scavalcare l'eventuale inerzia dei Comuni nel rilascio del provvedimento, avviando i lavori con una semplice comunicazione, una volta decorso il termine di legge. In fondo anche una misura anti-corruzione, perché elimina il potere degli uffici comunali di bloccare sine die i permessi di costruire.

Già un anno fa (numero 9/2011 del nostro settimanale) avevamo però segnalato che in base ai dati raccolti dal Politecnico di Milano emergeva che pochissimi Comuni sopra i 100mila abitanti sfioravano in media i tempi di legge per il rilascio dei permessi. Tuttavia, da una parte si trattava di medie, e quando vicine al dato limite questo nasconde una quota di pratiche che «sfiorano»; dall'altra i dati si riferivano solo ai grandi Comuni, mentre per quelli sotto i 100mila abitanti il termine più ridotto (75 giorni anziché 135) lasciava probabilmente più casi oltre i termini. Dunque l'introduzione del silenzio-assenso avrebbe potuto eliminare anche questi, forse minoritari, casi di sfioramento.

Grazie alla rete di collaboratori di «Edilizia e Territorio» è invece emerso che sui 17 capoluoghi di Provincia monitorati (non tutti sopra i

100mila abitanti) in nessun caso, finora, è stato mai utilizzato il silenzio-assenso. I responsabili degli Sportelli unici edilizia sono stati più o meno precisi nel fornire dati e statistiche, ma su questo sono sicuri: nessuno, dal luglio 2011 a oggi, ha mai attivato il silenzio-assenso (si veda sul nostro sito, sezione «Sportello edilizia», i servizi completi, città per città).

L'EFFETTO CRISI

A pesare, in modo fondamentale, è stato – come si diceva – l'effetto crisi: le richieste di permesso di costruire si sono drasticamente ridotte negli ultimi due anni (-30% a Roma, -28% a Verona, -40% a Salerno, a titolo di esempio), e grazie anche al fatto che gli uffici sono stati «sgravati» da una quota di Dia/Scia con l'ampliamento dell'edilizia libera nel 2010, sono in grado ancora più di prima di reggere l'afflusso di domande e smaltirle nei tempi previsti. In molti casi, addirittura (tra questi Roma, Modena, Napoli, Verona), i Comuni segnalano permessi pronti ma non ritirati, richieste di dilazione dei tempi, permessi rilasciati ma cantieri che non partono. Insomma, è la crisi che non fa partire i cantieri, non la burocrazia.

LA RESPONSABILITÀ

Tuttavia nel mancato utilizzo del silenzio-assenso sul permesso di costruire c'è un'altra chiave di lettura: i professionisti e gli aventi titolo – lo raccontano sia i Comuni che gli interessati – sono restii ad avviare i lavori in regime di auto-certificazione, e preferiscono di gran lunga, in caso di termine scaduto, insistere con il Comune per avere il provvedimento espresso.

«Il silenzio-assenso – sostiene ad esempio il presidente del collegio dei Geometri

della Provincia di Torino, Ilario Tesio – è poco praticato per vari motivi. Da una parte la difficoltà di muoversi con norme che cambiano e si sovrappongono, dall'altra la responsabilità che viene lasciata in carico al professionista».

EDILIZIA LIBERA E SCIA

È stato invece ampiamente «digerito» l'ampliamento dell'edilizia libera e l'introduzione della comunicazione di inizio lavori «con relazione tecnica» per la manutenzione straordinaria, introdotta dal DL 40/2010 al posto

della Dia per alcuni interventi. I giudizi sono in genere positivi, sia da parte degli uffici comunali che dei professionisti, anche se non manca chi, come il Comune di Milano, segnala il problema di «documentazione spesso carente», o quello di Torino, che parla di «controlli a campione che evidenziano spesso inesattezze o errori». Capire come vadano esattamente le cose non è però facile: i Comuni che non segnalano anomalie potrebbero essere quelli che effettuano meno controlli.

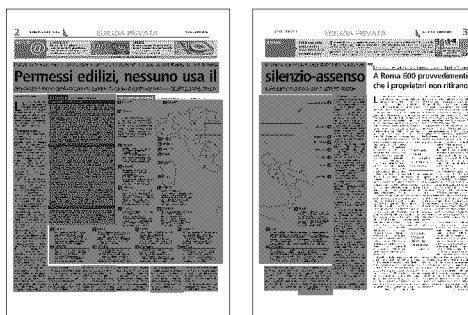
Resta poi il rebus Scia/Dia. Il DL 70/2011 ha chiarito che la Scia si applica anche all'edilizia, e sostituisce la Dia in tutti i casi dove era prevista, salvo quelli in cui la Dia è alternativa al permesso di costruire. Però il DL 70 non va a modificare l'articolo 22 del Testo unico, dunque alcuni Comuni continuano ad accettare le Dia, in alternativa alle Scia.

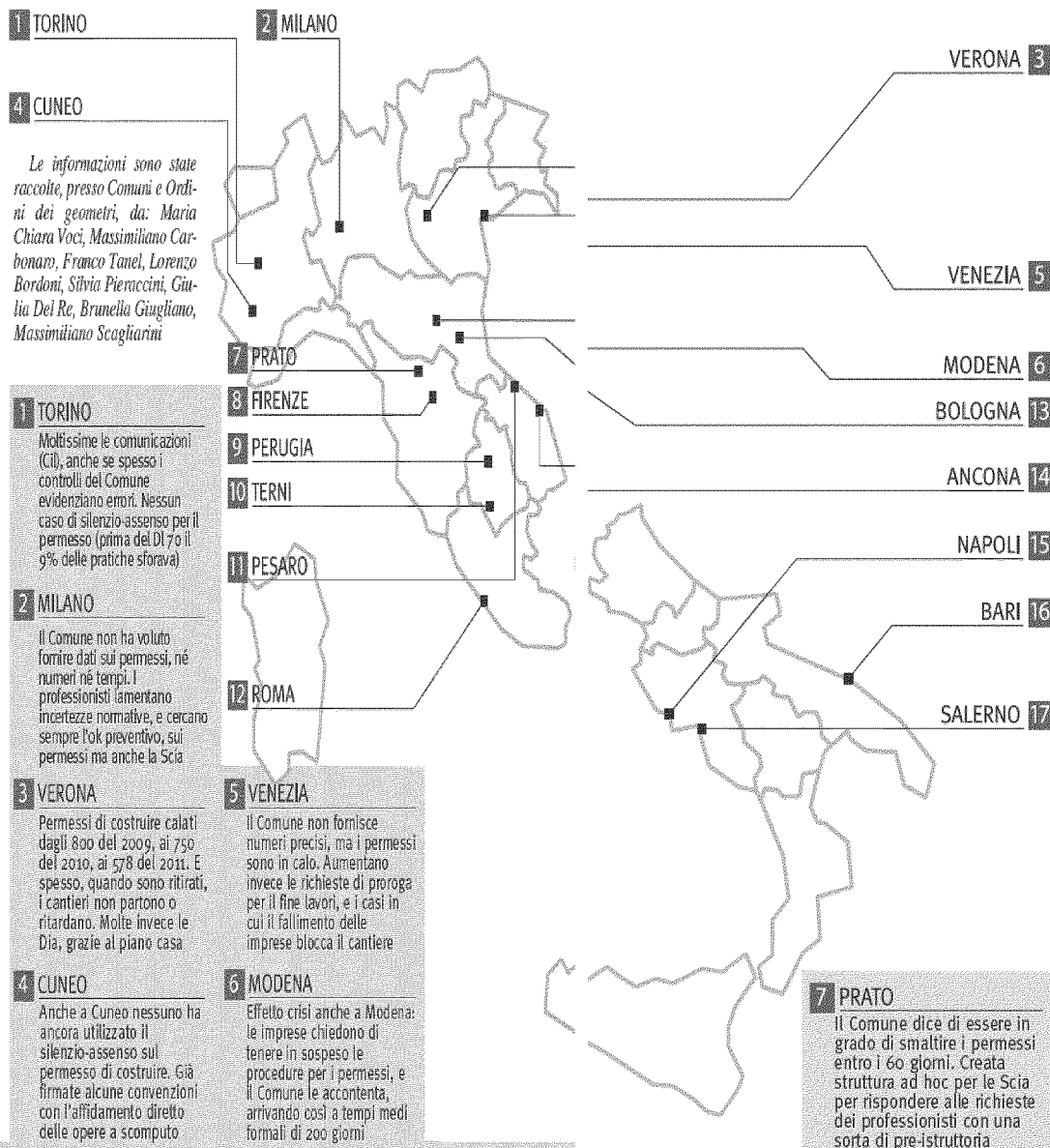
LE PRE-ISTRUTTORIE

Si segnala invece l'interessante fenomeno di molti Sportelli unici che per venire incontro alla richiesta di «certezza» da parte di professionisti e proprietari organizzano pool di tecnici dedicati a dare risposte in pochi giorni anche per procedure che non richiedono l'assenso preventivo.

A Prato esiste da alcuni anni un servizio di pre-istruttoria (replicato di recente da altri Comuni toscani): in pratica il professionista dialoga con l'ufficio comunale prima della presentazione della Scia, affrontando le eventuali criticità, che vengono discusse. Il Comune poi effettua controlli a campione (sorveglianza computerizzata) sulle Scia, così come sulle segnalazioni di attività libera, nella misura del 5% delle pratiche, tutte le settimane.

Una cosa simile anche a Perugia: «Abbiamo istituito – spigano in Comune – appuntamenti periodici con i professionisti per vagliare insieme i documenti, prima di far partire la pratica, in modo da seguirli e guidarli lungo il percorso ed evitare ritardi». Questo vale per il permesso di costruire, ma anche per la Scia e la comunicazione con relazione della manutenzione straordinaria. ■





8 FIRENZE
 Il Comune è riuscito finora a concludere tutti gli iter di permessi entro i 60 giorni. Crea una struttura ad hoc in grado di controllare le Scia entro i 30 giorni di legge

9 PERUGIA
 Nel 2011 i permessi di costruire sono calati a 1.420, dai 1.650 dell'anno precedente. Si è accordato di conseguenza il tempo di evasione delle pratiche, da 95 a 65 giorni

10 TERNI
 Quasi dimezzate, da 554 a 347, le richieste di permessi di costruire dal 2010 al 2011. Aumentano invece - spiega il Comune - le comunicazioni certificate e le Scia

11 PESARO
 La legge Marche sul piano casa spinge l'edilizia in tutta la Regione. A Pesaro nel 2011 si contano 697 Scia, 196 Dia e 526 permessi (di cui 144 per il piano casa). Bene anche il 2012

12 ROMA
 Forte effetto crisi nella capitale: ci sono 600 permessi di costruire pronti, che gli interessati non ritirano. Nel 2011 ritirati il 30% in meno di permessi; stabili invece le Dia

13 BOLOGNA
 Crollo verticale della domanda nel capoluogo emiliano: nel 2011 i permessi di costruire rilasciati ammontavano a 63 unità (2.073 le Scia) mentre nel 2010 erano 98 e nel 2009 137

14 ANCONA
 La legge Marche sul piano casa spinge l'edilizia in tutta la Regione. Ad Ancona nel 2011 422 permessi, contro i 288 medi nel 2007-2010. Il 10% delle pratiche sfiora i termini

15 NAPOLI
 Numericamente le pratiche sono aumentate dell'80% in questi anni, ma la maggior parte sono comunicazioni e Scia, e molte istanze con esito positivo non si trasformano in cantieri

LE NOVITÀ

Titoli edilizi e procedure

Comunicazione di inizio lavori

La legge. L'articolo 5 del **decreto legge 25 marzo 2010, n. 40**, sostituendo l'articolo 6 del testo unico edilizia (Dpr 380/2001), ha ampliato i casi di interventi realizzabili in «attività edilizia libera».

La comunicazione con relazione. La **manutenzione straordinaria**, purché non riguardi parti strutturali dell'edificio, che prima richiedeva la Dia, ora può essere fatta con semplice comunicazione di inizio lavori allo sportello unico edilizia, contenente anche i dati dell'impresa edile. Va allegata anche una relazione tecnica con la quale un tecnico abilitato certifica la conformità agli strumenti urbanistico-edilizi.

La comunicazione "semplice". Basta la semplice comunicazione, senza relazione tecnica e dati dell'impresa, per lavori minori (comunque prima soggetti a Dia), quali **opere di pavimentazione e finitura di esterni, installazione di pannelli solari, aree ludiche** senza fini di lucro.

Segnalazione certificata di inizio attività (Scia)

La legge. La Scia è stata introdotta dall'articolo 4, comma 4-bis, del **DL 78/2010**, modificando l'articolo 19 della legge 241/1990, ma di fatto è stata stabilizzata solo con l'interpretazione autentica di cui all'articolo 5 del **decreto legge 13 maggio 2011, n. 70** (comma 2, lettere b e c).

La Scia. La segnalazione deve contenere gli stessi elementi della Dia (dichiarazione asseverata dal tecnico eccetera) e la sostituisce in tutte le leggi statali e regionali ove sia prevista. La differenza è che i lavori possono essere cominciati subito, mentre con la Dia bisognava attendere 30 giorni. Entro lo stesso termine, tuttavia, il Comune può effettuare controlli e bloccare i lavori. In caso di immobili vincolati la Scia opera solo una volta acquisito l'assenso dell'ente competente al vincolo.

Quali opere. La Scia si utilizza negli stessi in cui si utilizzava la Dia (restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia leggera, varianti al permesso di costruire).

Scia o Dia? L'articolo 22 del Tu Edilizia, relativo alla Dia, resta in vigore, ma di fatto la Dia resta solo come super-Dia, nei casi cioè sia ammessa come alternativa al permesso di costruire, oppure la "permanenza in vita" sia espressamente indicata da successive leggi regionali. Tuttavia in molti Comuni c'è ambiguità, e la Dia alternativa alla Scia – se presentata – continua a essere accettata.

Silenzio assenso sul permesso di costruire

Introdotta dal **decreto legge 13 maggio 2011, n. 70** (articolo 5), modificando l'articolo 20 del Tu Edilizia. Nella richiesta di permesso deve essere allegata una dichiarazione di conformità del tecnico abilitato; se il termine per il rilascio dell'atto decorre infruttuosamente si forma il silenzio-assenso e l'avente titolo può comunicare l'avvio dei lavori.