



## Settore Gestione del Territorio

Prot. 25415/6.3 – n. 5/2010

Arese, 8.10.2010

Oggetto: **CIRCOLARE n. 1/2010**

A seguito dell'entrata in vigore di una serie di nuove disposizioni legislative con cui sono state introdotte modifiche procedurali che incidono sul procedimento dei titoli abilitativi in materia edilizia, appare opportuno indicare quale sia la posizione interpretativa rispetto a dette innovazioni.

\*\*\*\*\*

L'articolo 6 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, così come novellato dall'articolo 5 della Legge n. 73/2010, introduce, rectius reintroduce (vedasi art. 26 della L. 47/1985), nel sistema procedurale edilizio la comunicazione asseverata da un tecnico abilitato per una serie di interventi manutentivi e più precisamente:

- a) *gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;*
- b) *le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;*
- c) *le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;*
- d) *i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;*
- e) *le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.*

In verità nel vigente Regolamento Edilizio Comunale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 55/2008, alcuni di questi interventi erano stati classificati quali opere di manutenzione ordinaria (vedasi articolo 5 del R.E.), si tratta in particolare di:

1. Sostituzioni pavimentazioni interne ed esterne;
2. Rifacimento manti di copertura degli edifici;
3. Tinteggiature facciate di fabbricati;
4. Sostituzioni di serramenti interni ed esterni;

5. Adeguamento impianti ai sensi del D.M. 22.1.2008 n. 37 ed ogni eventuale impianto tecnologico interno alle costruzioni;
6. Installazione pannelli solari e impianti fotovoltaici;
7. interventi di isolamento termico esterni (cosiddetto a "cappotto) nei limiti stabiliti dalla L.R. 20.4.1995 n. 26;
8. Installazione di impianti di condizionamento;
9. Spostamento e la realizzazione di nuove aperture all'interno delle singole unità immobiliari;
10. Realizzazione di pareti mobili in immobili con destinazione diversa dalla residenza;
11. Allestimento di vetrine in immobili commerciali;
12. Installazione di inferriate nello spazio compreso tra le finestre e le persiane ad ante o a quelle avvolgibili;
13. Realizzazione di pergolati privi di struttura muraria che non alterino l'aspetto estetico degli edifici;
14. Posa di arredi da giardino di modeste dimensioni non stabilmente ancorate al suolo (esempio: statue, fontanelle, ombrelloni, e simili);
15. recinzioni di cui all'articolo 84, comma 9 del Regolamento o modifiche di recinzioni esistenti che non comportino la realizzazione di opere murarie;
16. modifiche (abbattimento e/o messa a dimora) delle essenze arboree nelle aree pertinenziali non soggette a vincolo paesaggistico;
17. la realizzazione di percorsi attrezzati (anche esterni) e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati ai sensi della Legge 13/89.

Il Regolamento prevede che prima di dar corso agli interventi di manutenzione ordinaria che modifichino i materiali o i colori nonché gli interventi di cui ai precedenti punti 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15 e, se si prevedono opere esterne, 17 l'avente titolo ne deve dare semplice comunicazione (non asseverata da alcun tecnico) su apposito modello predisposto dall'Amministrazione Comunale, negli altri casi gli interventi non soggiacciono ad alcuna incombenza procedimentale. Questa, comunque, "liberalizzazione" non fa' comunque venir meno l'obbligo del deposito dei progetti relativi agli impianti secondo le modalità ed i termini stabiliti dalle specifiche normative (esempio D.M. 37/2008, L. 10/1991 e s.m.i).

Appare evidente che alcune opere che già il Comune di Arese aveva disciplinato attraverso la comunicazione (non asseverata), avendole classificate nel novero della manutenzione ordinaria, oggi la legislazione nazionale le assoggetta alla procedura ex art. 6, comma 2, del T.U.E.. Ora, se, in considerazione della previgente normativa nazionale e regionale il Comune di Arese ha ritenuto di semplificare alcuni interventi manutentivi di minore rilevanza edilizia, è di tutta evidenza che le modifiche introdotte nella legislazione di cui alla L. 73/2010 non possono risultare limitative delle preesistenti prerogative e discipline comunali, stante il permanere nella dizione riportata nel citato articolo 6, al comma 1, ovvero : *Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali*, circa la definitiva classificazione degli interventi edilizi.

**Ciò premesso e considerato è parere di questo Settore che, dopo l'entrata in vigore della novella dell'articolo 6 del D.P.R. 380, permanga comunque in essere la procedura prevista dall'articolo 5, ultimo comma, del R.E. del Comune di Arese, relativamente alle opere in esso individuate.**

\*\*\*\*\*

Un secondo elemento di analisi, avente particolare rilevanza per quanto in trattazione, è stato inserito nell'articolato della Legge 30.7.2010 n. 122 che ha operato, fra l'altro, una incisiva

modifica della disciplina generale sul procedimento amministrativo definito dalla Legge 7.8.1990 n. 241, che per altro nel tempo ha già subito diverse modifiche.

In questa sede preme sottolineare quanto disposto dall'articolo 49, comma 4 bis, della citata L. 122/2010, con cui è stato integralmente sostituito l'articolo 19 della L. 241/1990. La novella legislativa sostituisce l'atto amministrativo della *Denuncia di Inizio Attività* con quello della *Segnalazione Certificata di Inizio Attività*.

Inoltre il comma 4 ter del citato articolo 49, determina che le disposizioni del comma precedente debbono essere considerate norma di materia di esclusiva competenza della legislazione nazionale, di carattere generale e comunque prevalenti su qualsiasi normativa.

Detto comma 4 ter ha generato dubbi e perplessità circa la suo carattere modificativo delle legislazione speciale e concorrente (nazionale e regionale) riconducibile alla disciplina contenuta nel Testo unico dell'Edilizia e, conseguentemente, alla *sostituzione* della normativa disciplinata dagli articoli 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nonché dalla concorrente legislazione regionale che, per quanto di nostro interesse, risulta riconducibile ai disposti di cui agli articoli 41 e 42 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Con nota del 16.9.2010 prot. n. 1340 il Ministero della Semplificazione Pubblica, in risposta ad uno specifico quesito della Regione Lombardia ha ritenuto di interpretare che la predetta nuova disposizione legislativa comporta che:

- la S.C.I.A. si applica anche ai procedimenti di natura edilizia;
- la S.C.I.A. *sostituisce* la Dichiarazione di Inizio Attività;
- la S.C.I.A. non sostituisce né il Permesso di costruire né la D.I.A. alternativa al Permesso di costruire (la cosiddetta super-D.I.A.).

Detta nota ministeriale (non si tratta infatti di Circolare), che conferma le precedenti dichiarazioni del Ministero, così come alcune autorevoli interpretazioni dottrinali sul tema, non si ritiene comunque del tutto convincente, in quanto:

- Il presupposto della competenza esclusiva nella nuova disposizione legislativa si basa sulla materia trattata dalla legge stessa ovvero la *tutela della concorrenza*, materia che non ha incidenza diretta sulla disciplina speciale in argomento, ovvero la *Pianificazione Territoriale e la disciplina edilizia*, che l'articolo 117 della Costituzione riconduce alla disciplina concorrente Stato-Regione, materia che con un tale provvedimento di carattere generale verrebbe *assorbita* e modificata in modo radicale dalla legislazione statale;
- L'articolo 15 delle *Pre-leggi* definisce che *le leggi non sono abrogate che da leggi posteriori per dichiarazione espressa del legislatore, o per incompatibilità tra le nuove disposizioni e le precedenti o perché la nuova legge regola l'intera materia già regolata dalla legge anteriore*. Nel caso in esame non si riscontrano detti presupposti;
- Si evidenziano evidenti elementi di criticità circa la possibilità del permanere delle opere realizzate in contrasto con la normativa a seguito del serbato silenzio dell'amministratore, così previsto dalla citata novella, in stridente contrasto rispetto a quanto, in modo complesso ed articolato, previsto dal vigente T.U.E., che non è in alcun modo né abrogato né richiamato dalla nuova disciplina (e non poteva essere diversamente).

Ciò detto non si può sottacere che numerose Amministrazioni hanno ritenuto di assumere una diversa interpretazione rispetto a quanto sopra argomentato, in linea con quanto contenuto nella citata nota ministeriale.

Si ritiene quindi che si debba assumere una decisione non definitiva in attesa di ulteriori e più esaustivi chiarimenti ed autorevoli indirizzi.

**Alla luce di quanto sopra è parere di questo Settore ritenere accettabile la presentazione di Segnalazioni certificate di inizio attività relativamente agli interventi indicati dall'articolo 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ad esclusiva e piena responsabilità dei titolari della S.C.I.A. e dei tecnici asseveratori, e pertanto è stata predisposta idonea modulistica. Si considera tuttavia, fino a nuovo provvedimento, pienamente efficace, nell'ambito dei procedimenti di natura edilizia, la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) così come disciplinata dagli articoli 41 e 42 della L.R. 12/2005 e s.m.i..**

Si invita, quindi, ai sensi dell'articolo 125 del vigente Regolamento Edilizio Comunale, il personale del Settore a dare piena attuazione a quanto indicato nella presente Circolare.

**Il Responsabile del Settore  
Gestione del Territorio e  
*Geom. Sergio Milani***