

## Decreto «del Fare»: quanta confusione!

È da poco in vigore la nuova legge «del Fare» (n. 98 del 9 agosto), che tratta ampiamente del settore delle costruzioni con l'obiettivo di stimolare gli investimenti anche attraverso semplificazioni delle procedure di approvazione dei progetti.

La strada della semplificazione era stata già validamente tracciata con il Testo Unico dell'edilizia (Tue: dpr 380/2001), in cui venivano stabilite le attività libere e due titoli abilitativi: Permesso di costruire (PdC) per le nuove costruzioni e Denuncia d'inizio attività (Dia) per tutti gli altri lavori.

### **Demolizione e ricostruzione**

Le norme affastellate negli anni per snellire i lavori hanno complicato le cose, facendo nascere titoli abilitativi assimilabili alla Dia, come la Comunicazione d'inizio lavori (Cil) e la variante contenente una relazione asseverata (Cila).

Il colpo finale è stato inferto dalla Scia, che sostituisce la Dia ma non sempre e ha l'aggravante di non essere contenuta nel Tue ma nella legge 241/1990. In questa situazione la nuova legge, all'articolo 30, stabilisce ulteriori variazioni per stimolare investimenti nelle costruzioni favorendo la demolizione e ricostruzione.

Il comma 1 modifica l'articolo 3 comma 1d) del Tue, stabilendo che le demolizioni-ricostruzioni con modifiche alla sagoma, ma con volume inalterato, rientrano nella ristrutturazione leggera e non richiedono più il PdC: basta presentare la Scia. Si può quindi ricostruire un altro edificio con forma diversa. Mantenere lo stesso volume è un vantaggio per la proprietà (in genere chi demolisce dovrebbe ricostruire con cubature più basse), porta a intervenire sull'esistente limitando il consumo di suolo e potrebbe produrre anche una migliore qualità dell'architettura, con edifici moderni, antisismici e a basso consumo energetico. Ma anche brutture in tessuti urbani pregiati. La legge prevede quindi che i Comuni delimitino nei centri storici zone nelle quali le ricostruzioni siano soggette a Pdc e non a Scia, con il problema di evitare disarmonie nei tessuti urbani tradizionali e in quelli storici. Il declassamento del titolo abilitativo consente una procedura più veloce e un inizio lavori senza attesa, ma è presumibile che la norma avrà un'applicazione limitata perché resta il problema di liberare interi edifici oggi occupati. E ci sono punti dubbi: volume significa metri cubi, ovvero «spazio delimitato da superficie chiusa», cioè forma? E cosa significa sagoma? In ogni caso, nelle zone A si presentano diverse situazioni: per gli edifici vincolati occorre PdC, per quelli inclusi in perimetrazioni decise da Comune,

Regione o Ministero occorre PdC mentre per quelli fuori occorre la Scia, ma si dovrà comunque attendere 30 giorni. La semplificazione potrebbe quindi essere trasformata ancora una volta in complicazione, mentre all'edilizia, seconda fonte d'investimenti nazionale dopo la sanità, occorre un periodo di alcuni anni di stabilità normativa

### **Deroghe al decreto 1444/1968**

L'articolo 30 modifica il Tue consentendo alle Regioni di derogare al dm 1444/1968, che stabilisce limiti inderogabili di distanze tra edifici e standard urbanistici per i rapporti tra gli abitanti e le aree per servizi pubblici. La nuova norma è molto preoccupante perché, al di là della legge quadro sull'urbanistica 1150/1942, incide su uno dei pochi strumenti sicuri, i cui limiti sono ancora oggi un caposaldo, nazionale, difficilmente sostituibile in un campo che da tempo è di prevalente competenza regionale.

### **Cil non più riservata ai liberi professionisti**

Sempre l'articolo 30 modifica nuovamente il Tue (l'articolo 6, comma 4), permettendo la firma dei progetti anche da parte di professionisti dipendenti dell'impresa o dell'ente committente (precedentemente, nella Cil il progettista doveva essere persona «terza», indipendente ed equidistante tra gli interessi del committente e quello della collettività rappresentato dal rispetto delle regole). E non risulta che il Cnappc o gli Ordini abbiano contrastato questa modifica.

### **Case mobili nei camping**

Nuova modifica al Tue (apportata dall'articolo 41.4), che esclude dall'obbligo di PdC le installazioni posizionate, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno di turisti, a condizione che la loro collocazione sia effettuata in conformità alle leggi regionali. Si applica ai camping, spesso in aree di pregio paesaggistico. Al posto delle tende, vedremo case mobili, che già vengono prodotte dall'industria, fissate al suolo «temporaneamente». Nuovo pericolo per l'ambiente: chi interverrà per evitare che le nuove costruzioni con «temporaneo ancoraggio al suolo» diventino definitive?

La legge stabilisce molte altre norme, tra cui finanziamenti per il Piano città, per la sicurezza degli edifici scolastici e per mini-opere in comuni con meno di 5.000 abitanti. Inoltre:

A modifica dell'articolo 24.4 del Tue, il certificato di agibilità può essere ottenuto anche per parti di edificio funzionalmente autonome.

L'articolo 26 semplifica i requisiti per i progettisti che partecipano alle gare di lavori pubblici e

stabilisce, fino al 31 dicembre 2014, l'obbligo di anticipare all'impresa appaltatrice il 10% dell'importo dei lavori.

L'articolo 32 modifica il dlgs 81/2008 delegando, tra l'altro, a un decreto ministeriale la redazione di modelli semplificati del piano di sicurezza.

## About Author



[enrico\\_milone](#)

[See author's posts](#)

[+ Condividi](#)