

LA BABELLE DEI COMUNI

Lavori in casa, tutti i casi in bilico tra diverse autorizzazioni

—di **Giuseppe Latour** | 06 maggio 2018

La scena è quella di una villetta unifamiliare su due piani. E l'intervento che scatena i dubbi è una redistribuzione degli spazi, che prevede la modifica (con demolizione) di una scala di collegamento interna. Un intervento che, per quanto tecnicamente semplice, si trascina dietro parecchi interrogativi. Perché, a seconda dei Comuni nei quali si effettua questo tipo di opera, cittadini e tecnici si trovano davanti alla richiesta di autorizzazioni (o più precisamente: titoli abilitativi) diverse. In qualche caso basterà una semplice comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila), mentre in altri servirà una segnalazione certificata di inizio attività (Scia), più onerosa della prima.

A scatenare i dubbi degli uffici tecnici comunali sono le interpretazioni diverse del Testo unico in materia di edilizia (Dpr n. 380/2001), trasposte nei regolamenti locali: per qualcuno la modifica della scala è un risanamento conservativo «leggero», mentre per altri può essere considerata «pesante». Il risultato è che, per cittadini e tecnici, resta in piedi una babele di norme locali.

«C'è da segnalare - spiega Cesare Galbiati, consigliere nazionale dei geometri, che hanno raccolto alcuni esempi di queste diversificazioni - che dopo il Dlgs 222 del 2016, il cosiddetto "Scia 2", si sono sicuramente ridotte le interpretazioni diversificate e che il glossario recente per l'edilizia libera ha già risolto altre questioni». Il glossario è quello che elenca i lavori che si possono realizzare senza permesso, in vigore dal 22 aprile scorso. Restano, però, ancora alcune questioni aperte «a dimostrazione - dice ancora Galbiati - dell'utilità del lavoro svolto finora e della necessità di completamento dei glossari».

In preparazione ci sono, infatti, almeno altri due elenchi: uno per gli interventi in Scia e l'altro per quelli da autorizzare tramite permesso di costruire. Il motivo è che, nella pratica di tutti i giorni, sono ancora frequenti le situazioni nelle quali i tecnici si vedono presentare richieste diverse a seconda del Comune. Serve, insomma, un ulteriore sforzo di semplificazione.

Un'altra situazione molto frequente è quella della demolizione con ricostruzione di un fabbricato, anche di piccole dimensioni. Il cittadino che decida di effettuare questo tipo di intervento, nel rispetto della sagoma e del volume precedente, ha davanti due alternative: la richiesta di una Scia, perché l'opera viene considerata una ristrutturazione semplice, o di un permesso di costruire, perché la ristrutturazione edilizia viene considerata pesante. Comune che vai, titolo edilizio che trovi.

E il discorso è simile in altri casi. Uno molto frequente riguarda l'ampliamento di box auto, che si mantenga



entro limiti dimensionali che consentano di considerarlo una pertinenza. Anche qui ci si scontra con interpretazioni diverse. Qualche Comune chiede il permesso di costruire, perché classifica l'intervento come un ampliamento che modifica la sagoma. Qualcun altro chiede invece la sola Cila, considerando la modesta entità e il rapporto di pertinenza con il fabbricato principale. Ma ci sono problemi anche per gli interventi sulle finestre, sugli impianti di fognatura e sui ruderi.

«Evidentemente, queste interpretazioni condizionano i tecnici, che sono sempre orientati a evitare contestazioni successive», spiega ancora Galbiati. E un ruolo rilevante lo giocano anche le ragioni di finanza pubblica. Autorizzazioni più complesse sono legate, infatti, a oneri maggiori a beneficio dei Comuni.

Qualche soluzione, per la verità, comincia a venire fuori. Basti pensare alla sostituzione del materiale con cui è realizzato un parapetto: altro caso oggetto di decine di contestazioni. Il glossario unico ha chiarito che si tratta di attività in edilizia libera. Fino a poco tempo fa, però, alcuni uffici chiedevano addirittura una Scia, classificandola come opera di manutenzione straordinaria. Resta da capire se l'interpretazione del governo in futuro sarà accettata da tutti.







