

# SEMPLIFICAZIONE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA E UNIFICAZIONE NORMATIVA SUL TERRITORIO NAZIONALE

*Avv. Antonio Chierichetti*

*Avvocato amministrativista  
Docente al Politecnico di Milano*

**1.** Il problema della frammentazione normativa in materia di governo del territorio, distribuita tra la disciplina statale e le diversificate legislazioni regionali, trova la propria origine in alcune obsolete norme costituzionali che la riforma del 2016, non approvata dal referendum, aveva tentato di risolvere. Con riferimento appunto alla materia edilizia, il governo italiano, nel decreto legislativo n.222 del 25 novembre 2016 – nell'ambito della cd. Riforma Madia, volto alla individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, s.c.i.a., silenzio assenso e comunicazione ed alla definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti - aveva stabilito che, al fine di garantirne omogeneità di regime giuridico in tutto il territorio nazionale, previa la dovuta intesa con la Conferenza unificata (tra Stato, comuni, autonomie locali e regioni), venisse finalmente adottato un *glossario unico* contenente l'elenco delle principali opere edilizie, con l'individuazione della categoria di intervento a cui le stesse appartengono e del conseguente regime giuridico a cui sono sottoposte.

**2.** Si è dovuto attendere fino al 22 febbraio 2018 affinché venisse approvato, con l'intesa raggiunta in Conferenza Unificata, il decreto recante il "glossario" unico con l'elenco delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ossia senza alcun titolo abilitativo. In tal modo si è fatta un po' di chiarezza a livello nazionale in quello che negli anni ormai è diventato un ginepraio di norme regionali e regolamenti comunali contrastanti e non coordinate con la disciplina statale. Si tratta di un elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, per le quali non è necessario chiedere un permesso né presentare una comunicazione.

**3.** Tale provvedimento – adottato dal Ministro delle infrastrutture di concerto quello per la Pubblica Amministrazione - si inquadra nell'azione del governo tesa alla semplificazione e trasparenza delle procedure amministrative, all'eliminazione degli ostacoli per le attività dei privati e all'accrescimento della fiducia dei cittadini e degli operatori di settore, garantendo certezza sui regimi applicabili alle attività private e salvaguardando la libertà di iniziativa economica. Il decreto sarà immediatamente

operativo una volta pubblicato in gazzetta ufficiale, senza la necessità di adozione o recepimento regionale o comunale.

**4.** Il decreto è rilevante anche dal punto di vista metodologico poiché, per la prima volta è stato costituito un gruppo di lavoro con la partecipazione dei rappresentanti dei professionisti tecnici quali architetti ingegneri e geometri, assieme a Regioni e Comuni. Un metodo che ha portato ad un testo discusso e condiviso da tutti i soggetti pubblici e privati che operano nel settore in particolare dai professionisti che hanno potuto portare il loro contributo di competenza ed esperienza.

**5.** Il suddetto “glossario” dovrebbe garantir, come detto, omogeneità di regime giuridico su tutto il territorio nazionale, fermo restando naturalmente il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore sulle attività edilizie (cioè in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, quelle relative all’efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio). Al di là di sempre possibili difficoltà applicative nel coordinamento con le altre norme regionali, certamente il glossario approvato è, almeno nelle intenzioni, un passo in avanti verso la semplificazione normativa e la trasparenza dell’attività edilizia anche se, da solo, evidentemente, non basta. Secondo il governo si tratterebbe ora, e il condizionale è d’obbligo, di procedere ad un completamento del glossario unico, in relazione anche alle opere edilizie realizzabili mediante c.i.l.a., s.c.i.a., permesso di costruire e s.c.i.a. in alternativa al permesso di costruire: tutto questo è demandato a successivi decreti da adottare con le stesse modalità.

**6.** Anche se si tratta quindi soltanto di un primo stralcio dell’intero glossario esso riveste comunque una notevole importanza per il settore edilizio in quanto è destinato, per quel tipo di opere, a ridimensionare il contenzioso e l’incertezza normativa che lo caratterizza da anni. Ora non resta che attendere che il glossario venga dal governo completato in maniera tale da consentire ai professionisti una puntuale individuazione del regime giuridico di tutte le opere edilizie, in tal modo superando

l’attuale incertezza e l’eccessiva discrezionalità che ancora alcune amministrazioni comunali esercitano in questo settore. Indubbiamente, a fronte dell’attuale farraginosità normativa del governo del territorio, se da un lato il glossario unico nazionale va giustamente nella direzione di una maggiore uniformità della disciplina esso è ben poca cosa rispetto alla necessità di un più radicale ripensamento delle attuali intricate competenze legislative che la Costituzione distribuisce tra lo Stato e le regioni nonché di una riforma, comunque già possibile con l’attuale disciplina costituzionale, sia della datata normativa della legge urbanistica che di quella del testo unico dell’edilizia, insieme ad un allineamento delle attuali leggi urbanistiche regionali.

