

Immobili: le novità del decreto "Sblocca cantieri"

È entrata in vigore, lo scorso 18 giugno, la legge 55 del 14 giugno che ha convertito il D.L. 32 del 18 aprile 2019, cosiddetto "Sblocca cantieri".

Il provvedimento, entrato in vigore il 18 giugno, contiene - oltre a una serie di modifiche al Codice dei contratti pubblici - novità sugli interventi strutturali e per lavori da realizzare in zone sismiche ed è intervenuto anche in materia condominiale: con l'art. 5-*sexies* ha introdotto, infatti, una disposizione che prevede, per gli edifici condominiali dichiarati degradati, la nomina di un amministratore giudiziario disposta direttamente dal Sindaco del Comune dove l'immobile è ubicato.

Novità per condomini
degradati o ubicati in
aree degradate

Semplificazioni per le
opere da realizzare
in zone sismiche

Contributi a cura di

Donato Palombella
e
Maurizio Tarantino

Per gli edifici degradati il Sindaco può nominare l'amministratore giudiziario

Nel nuovo decreto "Sblocca cantieri" è stata inserita una importate novità che prevede, per gli edifici condominiali dichiarati degradati, la nomina di un amministratore giudiziario disposta direttamente dal Sindaco del Comune dove l'immobile è ubicato.

Maurizio Tarantino
Avvocato

La novità

La legge 55 del 14 giugno 2019, pubblicata sulla G.U. 140 del 17 giugno 2019, ha previsto un'importante novità in tema di nomina dell'amministratore giudiziario.

In particolare, la nuova norma (art. 5-sexies) detta disposizioni per gli edifici condominiali degradati o ubicati in aree degradate: «Negli edifici condominiali dichiarati degradati dal Comune nel cui territorio sono ubicati gli edifici medesimi, quando ricorrono le condizioni di cui all'art. 1105, comma 4, cod. civ., la nomina di un amministratore giudiziario può essere richiesta anche dal sindaco del Comune ove l'immobile è ubicato. L'amministratore giudiziario assume le decisioni indifferibili e necessarie in funzione sostitutiva dell'assemblea. Le dichiarazioni di degrado degli edifici condominiali di cui al comma 1 sono effettuate dal sindaco del Comune con ordinanza resa a norma dell'art.

50, comma 5, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali di cui al D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, nel quadro della disciplina in materia di sicurezza delle città di cui al D.L. 14 del 20 marzo 2017, convertito, con modificazioni, dalla legge 48 del 18 aprile 2017. Dall'attuazione del presente articolo non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica».

Gli immobili degradati in Italia

Il condominio è un luogo dove abitano le famiglie, i condomini sono l'insieme dei comproprietari di un edificio. Ci sono edifici i cui appartamenti sono abitati dalle famiglie proprietarie e altri appartamenti i cui proprietari abitano altrove. Ci sono poi appartamenti di proprietà di società. Di solito più vecchio è l'edificio meno sono gli alloggi abitati da chi ne è proprietario. Ci possono essere appartamenti liberi, appartamenti con finiture interne in buono stato e impianti a norma, altri con finiture interne in cattivo stato e impianti non a norma. Esistono proprietari in grado di sostenere i costi dei lavori di ammodernamento e altri che invece non ne hanno le risorse (per questi ultimi, che il fisco ha defini-

to incapienti, è prevista la possibilità di cedere il bonus fiscale previsto nel caso di lavori di ristrutturazione o di efficientamento energetico alle imprese esecutrici dei lavori o agli Istituti di Credito).

Premesso ciò, per *edificio degradato si intende quell'immobile che presenta condizioni tali da non poter essere adeguatamente allo scopo cui era destinato*. Tra le cause vi possono essere considerate: degrado, abbandono, eventi naturali crolli parziali di elementi costitutivi, condizioni igienico – sanitarie. In argomento, secondo uno studio realizzato da “Unimpresa”, in Italia ci sono quasi mezzo milione gli immobili in dissesto, parzialmente o totalmente inutilizzabili. Si tratta di 452.410 edifici classificati, secondo i parametri catastali, come degradati. Il rapporto rispetto agli edifici sani, che in totale sono 62.861.919, è pari allo 0,72%. Secondo il citato rapporto, sono 10 le province più a rischio, la maggior parte situate nel Sud del Paese, ma spiccano alcune realtà del Nord Ovest (In Piemonte e Val d'Aosta). In particolare: Frosinone, Cosenza, Cuneo, Benevento, Foggia, Aosta, Siracusa, Piacenza, Verbanio Cusio Ossola, Vibo Valentia. In tutto il resto del Paese si contano 345.848 costruzioni degradate e 58.393.439 edifici "sani", con un rapporto dello 0,58.

In ambito giuridico, inoltre, è stato osservato che non possono essere definiti degradatigli immobili che necessitano di interventi di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture esterne, che rientrano nel concetto di manutenzione ordinaria, ovvero che abbisognano di modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali dell'edificio o realizzare o integrare i servizi igienici e tecnologici, che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità abitative, da far rientrare nel concetto di manutenzione straordinaria (Cons. Stato, Sez. VI, sent. 30

settembre 2008 n. 4696).

Aspetti generali dell'amministratore giudiziario

L'art. 1129, comma 1, cod. civ. - così come riformato dalla legge 220/2012 (con decorrenza dal 18 giugno 2013) - prevede che, «quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario».

Dunque, l'art. 1129, comma 1, cod. civ. ritiene necessaria la nomina di un amministratore nel condominio quando i partecipanti siano più di otto, mentre la rimette alla libertà degli stessi allorché siano in numero inferiore. La legge non ha, pertanto, imposto la presenza dell'amministratore in ogni condominio: i motivi che hanno indotto il Legislatore a pretendere tale presenza quando la comunione edilizia raggiunge una certa dimensione prescindono così dall'interesse dei singoli proprietari, e tendono a realizzare un interesse di carattere sociale. Detto ciò, la nomina dell'amministratore, da parte del giudice, qualora il condominio ne sia sprovvisto, costituisce attività di carattere amministrativo e non giurisdizionale, non essendo diretta a risolvere un conflitto di interessi, ma solo ad assicurare al condominio l'esistenza del rappresentante necessario per l'espletamento delle incombenze demandate dalla legge.

L'amministratore ad acta

L'art. 1105, comma 4, cod. civ. prevede, in tutti i casi ivi contemplati (ossia se non si forma una maggioranza, se la delibera adottata non viene eseguita e se non si prendono i provvedimenti necessari per la cosa comune), che l'autorità giudiziaria

provveda in camera di consiglio, potendo anche nominare un amministratore - sia se manchi quello che doveva nominare l'assemblea, sia per sostituire quello esistente, sia per affiancare quello in carica - tanto per l'ordinaria amministrazione dei beni (quando la composizione della comunione e le divergenze tra i partecipanti lascino prevedere una permanente difficoltà di gestione), quanto in relazione a singoli atti da eseguire. Tale nomina dovrebbe ricorrere nei casi più gravi, perché finisce con il sostituire coattivamente la volontà negoziale con una scelta *estrinseca* fatta dall'autorità; si tratta, pur sempre, di un potere discrezionale in capo al giudice, che è arbitro di valutare l'opportunità o meno di un simile provvedimento, previa un'adeguata indagine allo scopo di stabilire se possano essere adoperati altri strumenti per ovviare alla disfunzione in atto, purché, beninteso, vi sia uno dei tre menzionati presupposti di cui all'art. 1105, comma 4, cod. civ. (in ciò differenziandosi dall'ipotesi contemplata nell'art. 1129, comma 1, cod. civ. in cui lo stesso giudice “deve” provvedere; in altri termini, la nomina non è obbligatoria, ma facoltativa, essendo rimesso al prudente apprezzamento del giudice rinvenire, nella fattispecie sottoposta al suo esame, l'opportunità di provvedere alla nomina del predetto amministratore.

L'amministratore giudiziario richiesto dal sindaco

Come visto in precedenza, la novità introdotta dal decreto “Sblocca cantieri” prevede la possibilità, per il sindaco del Comune in cui siano ubicati edifici condominiali dichiarati degradati dallo stesso, di richiedere la nomina di un amministratore giudiziario, che assuma le deci-

sioni indifferibili e necessarie in funzione sostitutiva dell'assemblea condominiale. Tale richiesta può essere effettuata ove ricorrano le condizioni indicate dall'art. 1105, comma 4, cod. civ., e dunque nelle situazioni in cui non si prendano i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si formi una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non venga eseguita. A ciò, la nuova disposizione aggiunge che le dichiarazioni di degrado degli edifici condominiali sono effettuate dal sindaco con ordinanza resa in base all'art. 50, comma 5, del T.U. enti locali (D.Lgs. 267/2000) nel quadro della disciplina in materia di sicurezza delle città, come previsto dal D.L. 14/2017. In sintesi:

- a. il Comune del luogo ove si trova il condominio dovrà procedere con una dichiarazione dello stato di degrado utilizzando la forma dell'ordinanza *contingibile e urgente* del Sindaco;
- b. a seguito di ciò, di regola, il Condominio dovrà riunirsi in Assemblea per esaminare la dichiarazione dello stato di degrado e, soprattutto, *adottare le delibere necessarie* a porre rimedio alla situazione;
- c. la norma in commento richiama poi l'art. 1105 cod. civ. che disciplina l'amministrazione dei beni in comunione. Quindi, applicando la nuova norma, se nonostante la dichiarazione dello stato di degrado, il condominio non viene convocato in assemblea straordinaria per deliberare; oppure, pur convocato in assemblea straordinaria, non raggiunge i quorum per deliberare o pur avendo deliberato non esegue i lavori decisi, allora sarà anche il Sindaco a poter depositare ricorso al Tribunale affinché questo nomini un Amministratore giudiziario.

Le critiche dell'applicazione della norma

Secondo Confedilizia^[1], la nuova disposizione presenterebbe alcuni caratteri di illegittimità costituzionale per due ordini di motivi: *poteri dell'autorità amministrativa e diritto di proprietà*.

Quanto al primo aspetto (poteri del sindaco), il disposto dell'art. 50 comma 5 del TUEL richiamato dal citato art. 5-sexies, secondo la critica in commento, rappresenta un potere che può essere esercitato solo ove ricorra il requisito dell'urgenza (quindi da valutare). Ed ancora, da quanto appreso, nel nuovo provvedimento non vi è una definita condizione di "degrado"; sicché, secondo l'Associazione di Confedilizia, l'ordinanza prevista dalla norma non è conforme a quanto previsto dal Tuelin quanto attribuisce al sindaco un *potere discrezionale svincolato da qualsiasi limite e privo di base normativa*.

In merito al secondo aspetto (lesione del diritto di proprietà), la previsione della nomina di un amministratore "giudiziale" significa attribuire ad un soggetto terzo alcuni poteri in relazione ad opere a carico di proprietari senza che a loro venga prima ordinato di provvedere, per giunta senza neppure sapere quali opere, visto che la norma nulla dice. Del resto, su tale aspetto, il Sindaco dovrebbe essere a conoscenza sui presupposti dell'art. 1105, comma 4, cod. civ. "*se non si forma una maggioranza, se la delibera adottata non viene eseguita e se non si prendono i provvedimenti necessari per la cosa comune*".

Quindi, con la nuova disposizione (art. 5-sexies), un terzo può imporre opere senza o contro la volontà degli interessati. Detto ciò, in relazione alla critica in oggetto, la nuova disciplina:

- › appare superflua perché nel sistema del Tuel il sindaco ha già il potere di ordinanza in presenza nei casi di urgenza e in caso di inottemperanza ha già il potere di provvedere con l'esecuzione a carico dei proprietari;

- › può essere attivata anche quando l'edificio non sia degradato ma si trovi in aree degradate (in tal senso è ancor più evidente la lesione, sul piano costituzionale, del diritto di proprietà).

Ed ancora, secondo altri autori^[2], la nuova norma dimentica di analizzare e di chiarire a quale assemblea di condominio ci si riferisca nel caso di *super condomino con più di 60 partecipanti*. In tal caso le competenze, assemblea rappresentanti e assemblee dei condomini, sono diverse per la materia da trattare e non sempre il degrado è imputabile ad opere straordinarie di competenza dei condomini, ma spesso dipende da carenze di interventi ordinari di competenza dell'assemblea dei rappresentanti. Da ultimo, altro aspetto da non sottovalutare riguarda l'aspetto economico; difatti, al comma tre, il legislatore esclude che dalla attuazione della disciplina possano derivare «nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica».

In conclusione

Nonostante le buone intenzioni del legislatore, tuttavia, occorre anche tener presente che allo stato attuale, nel territorio è sempre più difficile mettere in sicurezza il patrimonio abitativo, mentre invece si interviene con stanziamenti importanti quando invece c'è da ricostruire: lo Stato, infatti, negli ultimi 50 anni ha speso in media tre miliardi di euro ogni anno per ricostruzioni e riparazioni di edifici danneggiati dai terremoti. L'altra difficoltà è rappresentata dal fatto che nei condomini vi sono spesso famiglie con bambini piccoli, altre con grandi anziani, altre ancora con persone in precario stato di salute; la presenza dei contenziosi in tema di condomino e locazioni; l'esistenza di un numero consistente di alloggi gravati da ipoteche a fronte di mutui accesi o per pignoramenti anche sulle gestioni condominiali. Non resta che attendere i successivi scenari dell'applicazione della nuova norma.

1. C. Roselli, *Condomini degradati, troppi poteri ai sindaci*, a cura di Assoedilizia, in Sole 24 Ore del 18 giugno 2019

2.. V. Vecchio, *La nomina dell'amministratore per edifici «degradati»: dubbi e problemi*, in quotidiano del condominio del 19 giugno 2019

LA NUOVA NORMA INTRODOTTA

**Legge 55,
14.6.2019,
Art. 5-sexies**

«Negli edifici condominiali dichiarati degradati dal Comune nel cui territorio sono ubicati gli edifici medesimi, quando ricorrono le condizioni di cui all'art. 1105, comma 4, cod. civ. la nomina di un amministratore giudiziario può essere richiesta anche dal sindaco del Comune ove l'immobile è ubicato. L'amministratore giudiziario assume le decisioni indifferibili e necessarie in funzione sostitutiva dell'assemblea. Le dichiarazioni di degrado degli edifici condominiali di cui al comma 1 sono effettuate dal sindaco del Comune con ordinanza resa a norma dell'art. 50, comma 5, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali di cui al D.Lgs. 267 del 18.8.2000, nel quadro della disciplina in materia di sicurezza delle città di cui al D.L. 14 del 20.3.2017, convertito, con modificazioni, dalla legge 48 del 18.4.2017. Dall'attuazione del presente articolo non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica».

PERCHÉ È DIFFICILE RECUPERARE GLI EDIFICI IN ITALIA?

Un paradosso tutto italiano

L'80% delle famiglie italiane possiedono una casa, prevalentemente in condominio. La conseguenza di questa proprietà frazionata è che in Italia sono più difficili le operazioni di rigenerazione urbana e di ristrutturazione completa degli stabili. Negli altri paesi europei la percentuale di famiglie proprietarie della casa oscilla dal 40 al 60%, ma vi sono anche parecchi stabili di proprietà di un unico soggetto.

Gli elementi ostativi al recupero del patrimonio edilizio

- › L'età media dei condomini è alta, e pertanto sono poco propensi a investire i loro risparmi per lavori dei quali potranno godere solo per pochi anni;
- › esistono proprietari in grado di sostenere i costi dei lavori di ammodernamento e altri che invece non ne hanno le risorse;
- › vi sono molti contenziosi tra proprietari e tra locatori e conduttori;
- › numerosi sono gli alloggi gravati da ipoteche e pignoramenti anche per la gestione delle morosità condominiali.

Rigenerazione urbana

I quartieri o le porzioni cittadine oggetto di interventi di rigenerazione urbana, possono essere sottoposti a una serie di miglioramenti tali da renderne il costruito compatibile dal punto di vista ambientale, con l'impiego di materiali ecologici, e il più possibile autonomo dal punto di vista energetico, con il progressivo ricorso alle fonti rinnovabili; ma anche tali da limitare l'inquinamento acustico e raggiungere standard adeguati per i parcheggi, gli esercizi commerciali, i trasporti pubblici, la presenza di luoghi di aggregazione sociale, culturale e religiosa, di impianti sportivi e aree verdi ecc., in modo da ottenere un complessivo innalzamento della qualità della vita degli abitanti.

Intervenire sugli edifici

Un edificio, anche datato, può essere ristrutturato e riqualificato dal punto di vista energetico così da renderlo altamente efficiente; non solo efficienza energetica (migliorarne la classe di appartenenza), ma anche adeguamento antisismico e restauro. Dopo aver eseguito una diagnosi energetica e sismica (attraverso la diagnostica strutturale per la vulnerabilità e il rischio sismico), è possibile formulare gli scenari di riqualificazione e dunque intervenire in maniera adeguata attraverso una serie di interventi mirati in base alla fattibilità tecnica e economica.

Le novità sulle semplificazioni per le opere da realizzare nelle zone sismiche

Evidenziamo, di seguito, le novità sulle procedure per le opere da realizzare in zona sismica introdotte dal cosiddetto decreto "Sblocca cantieri", convertito nella legge 55 del 14 giugno 2019, confrontando le modifiche introdotte dal provvedimento con la norma previgente.

Donato Palombella
Giurista d'impresa

Laboratori (art. 59, T.U. edilizia)

La nuova norma

2. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti può autorizzare, con proprio decreto, ai sensi del presente capo, altri laboratori ad effettuare:

- a. prove sui materiali da costruzione;
- c. prove di laboratorio su terre e rocce.
- c-bis. prove e controlli su materiali da costruzione su strutture e costruzioni esistenti.

Versione storica

2. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti può autorizzare, con proprio decreto, ai sensi del presente capo, altri laboratori ad effettuare:

- a) prove sui materiali da costruzione;
- b) lett. soppressa dalla legge 134/2012;
- c) prove di laboratorio su terre e rocce.

Cosa cambia

Il decreto è intervenuto sull'art. 59 (Laboratori) del T.U. edilizia. Prima è stata introdotta la lett. c-bis, prevedendo prove e controlli su materiali da costruzione su strutture e costruzioni esistenti. Successivamente, il comma 1-bis dell'art. 94-bis del T.U. ha demandato al CSLP, di adottare, nei successivi sessanta giorni, specifici provvedimenti, istruzione su strutture e costruzioni esistenti.

La presentazione allo sportello unico (art. 65, comma 1, T.U. edilizia)

La nuova norma

Le opere realizzate con materiali e sistemi costruttivi disciplinati dalle norme tecniche in vigore, prima del loro inizio, devono essere denunciate dal costruttore allo sportello unico tramite posta elettronica certificata (PEC).

Versione storica

Le opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica, prima del loro inizio, devono essere denunciate dal costruttore allo sportello unico, che provvede a trasmettere tale denuncia al competente ufficio tecnico regionale.

Cosa cambia

L'art. 65, comma 1, prevede l'obbligo generico di denunciare allo sportello unico dell'edilizia, prima dell'inizio dei lavori, la realizzazione di opere che comportino l'applicazione delle Norme Tecniche delle Costruzioni (NTC). Diciamo subito che, rispetto al passato, le modifiche sono modeste, riducendosi ad un generico riferimento alle norme tecniche. Abbiamo anche una piccola modifica procedurale. In precedenza, la norma poneva a carico del costruttore l'obbligo di presentare la denuncia, correlata dalla documentazione prevista dal successivo comma 3, allo sportello unico che, a sua volta, avrebbe dovuto provvedere a trasmettere tutta la documentazione al Genio Civile. Lo sportello unico, quindi, rivestiva (e probabilmente continua a rivestire) solo il ruolo di "passacarte". In pratica, in passato, spesso e volentieri, per accelerare le procedure e per spirito di leale collaborazione con gli Uffici, l'interessato (il più delle volte il tecnico incaricato dal costruttore) presentava allo sportello unico la denuncia, otteneva il protocollo, quindi si faceva carico di depositare fisicamente tutto il fascicolo, a volte anche particolarmente corposo, direttamente al Genio Civile. L'attuale riforma sembra aver cancellato - almeno sulla carta - l'onere, posto a carico dello sportello unico, relativo alla trasmissione della pratica al Genio Civile. In realtà si è portati a pensare che la situazione non cambi in quanto le competenze rimangono del Genio Civile per cui occorre presumere che lo sportello unico, in ogni caso, dopo aver preso in

carico tutta la documentazione, dovrà provvedere a trasmetterla agli uffici regionali. Forse sarebbe stato più agevole prevedere un deposito diretto agli uffici regionali "saltando" lo sportello unico comunale.

La legge di conversione ha introdotto una piccola-grande novità: la trasmissione della documentazione tramite PEC. In linea di principio, la nuova procedura dovrebbe agevolare, e non di poco, sia il compito dei professionisti che degli Uffici. Non più soldi spesi per le stampe, addio alle perdite di tempo per i trasferimenti e per le code negli uffici, in pensione la valanga di documenti da archiviare. In somma, tutti dovrebbero essere contenti ma... c'è un piccolo ma. La riforma potrebbe trasformarsi in un incubo per quanti, alle prese con l'elettronica, saranno impegnati nella trasmissione dei file. Occorre tener presente, infatti, che il progettista dovrà trasmettere non solo la classica domandina ma, anche e soprattutto, la documentazione prescritta dal successivo comma 3. A questo punto ci si potrebbe chiedere: bene, e quale sarà mai la difficoltà? Ormai tutti lavoriamo su pc, basta premere qualche tasto e trasmettere i documenti. Niente di più facile. Come al solito, però, non sempre la tecnologia ci aiuta. Occorre tener presente, infatti, che le trasmissioni via PEC (o via email in generale) hanno un "problema tecnico" rappresentato dalla dimensione degli allegati. Se questi sono "troppo pesanti", il sistema si blocca impedendo la trasmissione. A questo punto, si immagina che le software-house faranno gara con i provider per fornire elaborati sempre più leggeri e caselle di posta sempre più performanti. Nel frattempo, dovremo ricorrere, se possibile, alla suddivisione dei documenti in più file ed alla loro compressione. Ovviamente si confida sul fatto che tutti gli uffici siano forniti di PEC. Non è raro che gli uffici pubblici non siano ancora forniti di posta certificata.

I documenti da allegare (art. 65, comma 3, T.U. edilizia)

La nuova norma

Alla denuncia devono essere allegati:

- a. il progetto dell'opera firmato dal progettista, dal quale risultino in modo chiaro ed esauriente le calcolazioni eseguite, l'ubicazione, il tipo, le dimensioni delle strutture, e quanto altro occorre per definire l'opera sia nei riguardi dell'esecuzione sia nei riguardi della conoscenza delle condizioni di sollecitazione;
- b. una relazione illustrativa firmata dal progettista e dal direttore dei lavori, dalla quale risultino le caratteristiche, le qualità e le prestazioni dei materiali che verranno impiegati nella costruzione.

Versione storica

Alla denuncia devono essere allegati:

- a. il progetto dell'opera in triplice copia, firmato dal progettista, dal quale risultino in modo chiaro ed esauriente le calcolazioni eseguite, l'ubicazione, il tipo, le dimensioni delle strutture, e quanto altro occorre per definire l'opera sia nei riguardi dell'esecuzione sia nei riguardi della conoscenza delle condizioni di sollecitazione;*
- b. una relazione illustrativa in triplice copia firmata dal progettista e dal direttore dei lavori, dalla quale risultino le caratteristiche, le qualità e le dosature dei materiali che verranno impiegati nella costruzione.*

Cosa cambia

La modifica del comma 1, prevedendo la trasmissione della documentazione tramite PEC, comporta la conseguente implicita modifica del comma 3.

In passato il costruttore (il più delle volte tramite il tecnico di propria fiducia) presentava allo sportello unico tre copie del progetto e della relazione illustrativa (una copia per

l'archivio dello sportello unico, una per il genio civile e la terza da restituire, previa vidimazione, all'interessato).

La legge di conversione ha modificato implicitamente gli adempimenti relativi al deposito alleggerendoli ulteriormente. Tutta la documentazione, infatti, dovrà essere trasmessa tramite posta elettronica certificata.

A ben vedere potremmo avere un ulteriore punto critico. La norma, infatti, alla lett. a) prevede il deposito, o meglio, la trasmissione, del "progetto dell'opera firmato dal progettista"; parallelamente, la lett. b) prevede la trasmissione di "una relazione illustrativa firmata dal progettista e dal direttore dei lavori".

Occorre evidenziare che la norma, mentre prevede espressamente la trasmissione tramite PEC, non parla affatto di "firma elettronica" per cui si è portati a credere che i professionisti dovranno stampare il documento, firmarlo tradizionalmente e, quindi, procedere alla scansione del documento che dovrà essere inviato tramite PEC.

L'attestazione di avvenuto deposito (art. 65, comma 4, T.U. edilizia)

La nuova norma

Lo sportello unico rilascia al costruttore, tramite PEC all'atto stesso della presentazione, l'attestazione dell'avvenuto deposito.

Versione storica

Lo sportello unico restituisce al costruttore, all'atto stesso della presentazione, una copia del progetto e della relazione con l'attestazione dell'avvenuto deposito.

Cosa cambia

La modifica dei commi precedenti comporta, per forza di cose, la modifica del successivo

comma 4. In passato, l'ufficio restituiva una copia della documentazione con l'attestazione di avvenuto deposito. La legge di conversione, introducendo il deposito tramite PEC, ha modificato, implicitamente, gli adempimenti relativi al deposito. Il deposito della domanda e degli allegati tramite PEC, infatti, manda in pensione, in un sol colpo, la ricevuta di avvenuto deposito e la documentazione con le stampigliature che cedono il passo alla più moderna ricevuta di consegna e accettazione tipica della posta elettronica certificata.

L'attestazione di avvenuto deposito (art. 65, comma 6, T.U. edilizia)

La nuova norma

Ultimate le parti della costruzione che incidono sulla stabilità della stessa, entro il termine di sessanta giorni, il direttore dei lavori deposita allo sportello unico, tramite PEC, una relazione sull'adempimento degli obblighi di cui ai commi 1, 2 e 3.

Versione storica

A strutture ultimate, entro il termine di sessanta giorni, il direttore dei lavori deposita presso lo sportello unico una relazione, redatta in triplice copia, sull'adempimento degli obblighi di cui ai commi 1, 2 e 3.

Cosa cambia

Anche la nuova versione del comma 6 si modernizza. La riforma lascia inalterato l'obbligo del direttore dei lavori di presentare allo sportello unico, entro sessanta giorni dalla comunicazione di ultimazione delle opere strutturali ovvero dal completamento dell'organismo con la copertura dell'edificio, la prescritta relazione sull'avvenuto esatto adempimento degli obblighi che però, andrà anch'essa trasmessa trami-

te PEC. Gli allegati alla relazione, invece, restano inalterati.

L'attestazione di avvenuto deposito (art. 65, comma 7, T.U. edilizia)

La nuova norma

All'atto della presentazione della relazione di cui al comma 6, lo sportello unico rilascia al direttore dei lavori, tramite PEC, l'attestazione dell'avvenuto deposito su una copia della relazione e provvede altresì a trasmettere tale relazione al competente ufficio tecnico regionale.

Versione storica

Lo sportello unico restituisce al direttore dei lavori, all'atto stesso della presentazione, una copia della relazione di cui al comma 6 con l'attestazione dell'avvenuto deposito, e provvede a trasmettere una copia di tale relazione al competente ufficio tecnico regionale.

Cosa cambia

Il comma 7 pone a carico dello sportello unico l'onere di trasmettere la documentazione ricevuta dal Direttore dei Lavori agli uffici del Genio Civile. Anche in questo caso la legge di conversione ha provveduto a sostituire la classica ricevuta cartacea con le consuete comunicazioni di accettazione e consegna trasmesse automaticamente dal sistema. In realtà, a ben vedere, è probabile che l'estensore materiale della norma sia incorso nel classico errore di adeguamento. La norma, infatti, da un lato prevede la ricevuta tramite PEC, mentre dall'altro continua a prevedere "l'attestazione dell'avvenuto deposito su una copia della relazione". E' molto probabile che si tratti di una semplice svista che, ci si augura, verrà corretta quanto prima.

L'attestazione di avvenuto deposito (art. 65, comma 8-bis, T.U. edilizia)

La nuova norma

Per gli interventi di cui all'art. 94-bis, comma 1, lett. b), n. 2) e lett. c), n. 1), non si applicano le disposizioni di cui ai commi 6, 7 e 8.

Cosa cambia

Il decreto arricchisce l'art. 65 di un nuovo comma, ovvero l'8-bis, che prevede la classica eccezione alla regola; nei casi previsti dall'art. 94-bis, comma 1, lett. b), n. 2) e lett. c), n. 1. il Direttore lavori non sarà obbligato a presentare la relazione con i relativi allegati. Diciamo subito che l'art. 94-bis è anch'esso una novità introdotta dal decreto che valuteremo in seguito.

L'art. 94-bis, comma 1, lett. b), n.2, in particolare, riguarda gli "interventi di minore rilevanza" nei riguardi della pubblica incolumità relativi a "riparazioni e interventi locali sulle costruzioni esistenti"; la successiva lett. c) n. 1 prevede, invece, gli interventi "privi di rilevanza" per loro caratteristiche intrinseche e per destinazione d'uso che non costituiscono pericolo per la pubblica incolumità.

Detto in altri termini, il comma 8-bis introduce una semplificazione procedurale relativamente ad alcune categorie di opere ritenute a scarso impatto; limitatamente a tali opere, il Direttore dei lavori potrà fare a meno di depositare allo sportello unico la relazione (comma 6) per cui, a cascata, lo sportello unico non potrà rilasciare l'attestazione dell'avvenuto deposito (prevista dal comma 7) e il Direttore dei lavori ometterà di consegnare al collaudatore il medesimo documento (comma 8). Alla fine dei conti, il decreto, limitatamente alle opere di minor impatto, "taglia" alcuni adempimenti procedurali.

Il certificato di collaudo statico (art. 67, comma 7, T.U. edilizia)

La nuova norma

Il collaudatore redige, sotto la propria responsabilità, il certificato di collaudo che invia tramite posta elettronica certificata (PEC) al competente ufficio tecnico regionale e al committente, dandone contestuale comunicazione allo sportello unico. Il deposito del certificato di collaudo statico equivale al certificato di rispondenza dell'opera alle norme tecniche per le costruzioni previsto dall'art. 62.

Versione storica

Il collaudatore redige, sotto la propria responsabilità, il certificato di collaudo in tre copie che invia al competente ufficio tecnico regionale e al committente, dandone contestuale comunicazione allo sportello unico. Il deposito del certificato di collaudo statico equivale al certificato di rispondenza dell'opera alle norme tecniche per le costruzioni previsto dall'art. 62.

Cosa cambia

La legge di conversione interviene sull'art. 67, comma 7, prevedendo la trasmissione del certificato di collaudo tramite PEC.

Parallelamente viene cancellato l'obbligo di redigere la documentazione in triplice copia.

La dichiarazione di regolare esecuzione (art. 67, comma 8-bis, T.U. edilizia)

La nuova norma

Per gli interventi di cui all'art. 94-bis, comma 1, lett. b), n. 2) e lett. c), n. 1), il certificato di collaudo è sostituito dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori.

Versione storica

Per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica, il certificato di collaudo è sostituito dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori.

Cosa cambia

La riforma riscrive il comma 8-bis dell'art. 67, norma introdotta dall'art. 3, let. y, n. 4 del D.Lgs. 222/2016 (cosiddetta SCIA2). La nuova formulazione prevede, per gli interventi di cui all'art. 94-bis, comma 1, let. b), n. 2) e let. c), n. 1), la sostituzione del certificato di collaudo con la dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori.

Abbiamo visto, esaminando il parallelo comma 8-bis dell'art. 65, che il Legislatore ha introdotto una mini-semplificazione relativamente ad alcune categorie di opere ritenute a scarso impatto per la pubblica incolumità. Per la stessa tipologia di lavori, l'art. 67 prevede che il certificato di collaudo venga sostituito da una dichiarazione di regolare esecuzione delle opere rilasciata dal Direttore dei lavori.

In realtà non si tratta di una vera e propria novità, in quanto già il "decreto SCIA2" aveva previsto, per gli interventi minori (ovvero per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti), la sostituzione del certificato di collaudo con la dichiarazione di regolare esecuzione a condizione che opere realizzate e materiali impiegati con funzione strutturale/portante non siano subordinati a preventiva denuncia ai sensi dell'art. 65 del T.U. in materia edilizia e se correttamente dimensionate e calcolate e staticamente idonee all'uso cui preposte.

Anche se la norma non lo prevede espressamente, si ritiene che la SCAGI (ovvero la segnalazione certificata di agibilità prevista dall'art. 24 del T.U. edilizia) debba ritenersi

condizionata all'ottenimento della dichiarazione di regolare esecuzione.

Il certificato di regolare esecuzione semplifica le procedure?

C'è da chiedersi se, e a quali condizioni, il certificato di regolare esecuzione possa essere considerato come una semplificazione procedurale rispetto al certificato di collaudo. A questo punto occorre aprire una parentesi.

Il collaudo (dal latino "cum-laude" ovvero "con lode" o "a regola d'arte") dovrebbe garantire che le opere realizzate siano state eseguite a perfetta regola d'arte. Esso viene redatto da ingegnere o architetto iscritto all'albo professionale da almeno dieci anni che non sia in posizione di conflitto ovvero che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione, esecuzione dell'opera.

Per la nomina del collaudatore abbiamo due alternative:

a. il costruttore che realizza in proprio, deve provvede, prima della denuncia di inizio dei lavori, a richiedere all'Ordine provinciale degli ingegneri o degli architetti una terna di nominativi e scegliere tra i soggetti indicati quello a cui affidare l'incarico;

b. negli altri casi, il collaudatore può essere scelto direttamente dal committente.

Al momento della denuncia allo sportello unico (art. 65 del T.U. edilizia) l'atto di nomina, corredato dalla dichiarazione di accettazione dell'incarico da parte del collaudatore, viene trasmesso dal Direttore Lavori.

Il rilascio del certificato di collaudo presuppone una serie di attività ovvero:

- il sopralluogo in sito e il raffronto tra quanto progettato e lo stato di fatto;
- l'esame delle fondazioni;
- i rilievi sulle elevazioni fuori terra del fabbricato e sui piani interrati (se esistenti);
- la descrizione della struttura indicando se

ha intelaiatura in c.a. con travi e pilastri formanti maglie chiuse sia in direzione longitudinale che trasversale o altro e la tipologia dei solai;

- il controllo di sollecitazioni, carichi e sovraccarichi e la conformità alle norme tecniche.

Il certificato di regolare esecuzione

Il certificato di regolare esecuzione reso dal Direttore dei lavori attesta che le strutture, portanti e non, sono state dimensionate e calcolate staticamente secondo metodi di calcolo e verifiche corrispondenti alle norme tecniche per le costruzioni e siano idonee all'uso cui sono preposte.

Il certificato attesta, quindi, la perfetta stabilità, ancoraggio e sicurezza delle stesse onde evitare qualsiasi pericolo per la pubblica incolumità. In altre parole, il Direttore dei lavori, con il certificato di regolare esecuzione, attesta che i lavori sono stati realizzati a perfetta regola d'arte.

Il Direttore dei Lavori attesta, inoltre, di avere eseguito i necessari accertamenti e sopralluoghi in sito, il rispetto delle prescrizioni di cui al titolo abilitativo ed elaborati grafici ad esso allegati, valuta lo stato di conservazione e manutenzione del bene alla data dell'accertamento.

In tale contesto, il certificato di regolare esecuzione appare come una semplificazione quantomeno perché redatto dal Direttore dei lavori che dovrebbe conoscere a menadito le opere realizzate (senza la necessità di ricorrere alla nomina di un altro professionista con conseguenti oneri economici e burocratici). Ovviamente abbiamo un'altra faccia della medaglia. Il Direttore dei lavori, per ovvie ragioni, difetta dell'elemento della terzietà per cui, nel momento in cui rende la prescritta certificazione, si trova necessariamente in posizione di conflitto d'interesse. Sappiamo anche che il Direttore dei lavori, purtroppo, nella realtà dei fatti, non gode della necessaria autonomia in quanto dipende, finanziariamente, dall'impresa realizzatrice e, per tale motivo, potrebbe essere por-

tato a "chiudere un occhio". Proprio per evitare simili illazioni, il Direttore lavori potrebbe ritenere di "corroborare" la propria attestazione con una serie di documenti quali, per esempio, il certificato di collaudo statico, il Certificato attestante la conformità delle opere eseguite in zona sismica alle disposizioni di cui al Capo IV, Parte II, D.P.R.380/2001, la dichiarazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche, l'autodichiarazione sulla conformità degli impianti resa della impresa installatrice o il certificato di collaudo degli impianti stessi, la denuncia di avvenuta presentazione della variazione catastale. Ovviamente, più aumenta il numero degli allegati, più aumenta la coincidenza con il certificato di collaudo, più si affollano gli archivi in barba all'agognata semplificazione.

La coerenza tra progetto strutturale e architettonico

(art. 93, commi 3, 4 e 5, T.U. edilizia)

La nuova norma

3. Il contenuto minimo del progetto è determinato dal competente ufficio tecnico della regione. In ogni caso il progetto deve essere esauriente per planimetria, piante, prospetti e sezioni, relazione tecnica, e accompagnato dagli altri elaborati previsti dalle norme tecniche.

4. I progetti relativi ai lavori di cui al presente articolo sono accompagnati da una dichiarazione del progettista che asseveri il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni e la coerenza tra il progetto esecutivo riguardante le strutture e quello architettonico, nonché il rispetto delle eventuali prescrizioni sismiche contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica.

5. Per tutti gli interventi il preavviso scritto con il contestuale deposito del progetto e dell'asseverazione di cui al comma 4, è valido anche agli effetti della denuncia dei lavori di cui all'art. 65.

Versione storica

3. Il contenuto minimo del progetto è determinato dal competente ufficio tecnico della regione. In ogni caso il progetto deve essere esauriente per planimetria, piante, prospetti e sezioni ed accompagnato da una relazione tecnica, dal fascicolo dei calcoli delle strutture portanti, sia in fondazione sia in elevazione, e dai disegni dei particolari esecutivi delle strutture.

4. Al progetto deve inoltre essere allegata una relazione sulla fondazione, nella quale devono essere illustrati i criteri seguiti nella scelta del tipo di fondazione, le ipotesi assunte, i calcoli svolti nei riguardi del complesso terreno-opera di fondazione.

5. La relazione sulla fondazione deve essere corredata da grafici o da documentazioni, in quanto necessari.

Cosa cambia

L'art. 93 del T.U. dell'edilizia disciplina, come sappiamo, la denuncia dei lavori prevedendo l'obbligo di comunicare allo sportello unico le opere da realizzare in zona sismica. Il decreto, in questo caso, modifica i comma 3, 4 e 5 che disciplinano il contenuto minimo del progetto. Diciamo subito che la norma continua ad essere in contrasto con la Riforma Madia che aveva cercato (a quanto pare con scarsi risultati) di standardizzare le procedure su tutta la Penisola. Il decreto, infatti, continua a prevedere ampi poteri in capo alle Regioni che rimangono libere di disegnare il contenuto del progetto all'interno dei confini tracciati dal Testo Unico dell'edilizia. Inutile sottolineare che ciò comporta il pericolo che situazioni identiche possano essere disciplinate in maniera diversa dai vari uffici.

Il comma 3, prevede che la documentazione rispetti le norme tecniche per le costruzioni. Il successivo comma 4 sembra avere maggiore rilevanza: in questo caso viene richiesto non solo il rispetto delle NTC ma, anche e soprattutto, la coerenza tra il progetto ese-

cutivo riguardante le strutture e quello architettonico. Occorre tener presente, infatti, che le due progettazioni (quella strutturale e quella architettonica) viaggiano su binari paralleli. La prima, infatti, viene sottoposta al vaglio del Genio Civile mentre la seconda viene depositata in comune.

Potrebbe quindi accadere, in ipotesi, che gli elaborati non siano perfettamente sovrapponibili. Per scongiurare questa eventualità, il comma 4 richiede una specifica dichiarazione del progettista che asseveri la coerenza tra il progetto esecutivo riguardante le strutture e quello architettonico.

Occorre tener presente, al riguardo, che molte Regioni chiedono già tale adempimento che, col nuovo decreto, assume valore generale.

Ulteriore nuovo adempimento riguarda l'asseverazione, da parte del progettista, dell'avvenuto rispetto delle eventuali prescrizioni sismiche contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

La coerenza tra progetto strutturale e architettonico (art. 94-bis T.U. edilizia)

La nuova norma

1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui ai capi I, II e IV della parte seconda del presente testo unico, sono considerati, nel rispetto di quanto previsto agli artt. 52 e 83: a) interventi "rilevanti" nei riguardi della pubblica incolumità: 1. gli interventi di adeguamento o miglioramento sismico di costruzioni esistenti nelle località sismiche ad alta sismicità (zona 1) e a media sismicità (zona 2, limitatamente a valori di peak ground acceleration-PGA compresi fra 0,20 g e 0,25 g); 2. le nuove costruzioni che si discostino dalle usuali tipologie o che per la loro particolare complessità strutturale richiedano più articolate calcolazioni e verifiche; 3. gli interventi relativi ad edifici di interesse strategico e alle opere infrastrutturali la cui

funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, nonché relativi agli edifici e alle opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un loro eventuale collasso;

b) interventi di "minore rilevanza" nei riguardi della pubblica incolumità: 1. gli interventi di adeguamento o miglioramento sismico di costruzioni esistenti nelle località sismiche a media sismicità (zona 2, limitatamente a valori di PGA compresi fra 0,15 g e 0,20 g, e zona 3); 2. le riparazioni e gli interventi locali sulle costruzioni esistenti; 3. le nuove costruzioni che non rientrano nella fattispecie di cui alla lett. a), n. 2); 3-bis) le nuove costruzioni appartenenti alla classe di costruzioni con presenza solo occasionale di persone e edifici agricoli di cui al punto 2.4.2 del D.M. infrastrutture e dei trasporti del 17.1.2018;

c) interventi "privi di rilevanza" nei riguardi della pubblica incolumità: 1. gli interventi che, per loro caratteristiche intrinseche e per destinazione d'uso, non costituiscono pericolo per la pubblica incolumità; 1-bis. Al fine di dare attuazione all'art. 59, comma 2, lett. c-bis), del testo unico di cui al D.P.R. 380 del 6.6.2001, come introdotta dal comma 1, lett. 0a), del presente articolo, il Consiglio superiore dei lavori pubblici, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, adotta specifici provvedimenti.

2. Per i medesimi fini del comma 1, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, d'intesa con la Conferenza Unificata di cui all'art. 8 del D.Lgs. 281 del 28.8.1997, definisce, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 32 del 18.4.2019, le linee guida per l'individuazione, dal punto di vista strutturale, degli interventi di cui al medesimo comma 1,

nonché delle varianti di carattere non sostanziale per le quali non occorre il preavviso di cui all'art. 93. Nelle more dell'emanazione delle linee guida, le regioni possono confermare le disposizioni vigenti. Le elencazioni riconducibili alle categorie di interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, già adottate dalle regioni, possono rientrare nelle medesime categorie di interventi di cui al comma 1, lett. b) e c).

A seguito dell'emanazione delle linee guida, le regioni adottano specifiche elencazioni di adeguamento alle stesse.

3. Fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, non si possono iniziare lavori relativi ad interventi "rilevanti", di cui al comma 1, lett. a), senza preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della regione, in conformità all'art. 94.

4. Fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, e in deroga a quanto previsto all'art. 94, comma 1, le disposizioni di cui al comma 3 non si applicano per lavori relativi ad interventi di "minore rilevanza" o "privi di rilevanza" di cui al comma 1, lett. b) o lett. c).

5. Per gli stessi interventi, non soggetti ad autorizzazione preventiva, le regioni possono istituire controlli anche con modalità a campione.

6. Restano ferme le procedure di cui agli artt. 65 e 67, comma 1, del presente Testo Unico.

Cosa cambia

L'art. 94-bis (*Disciplina degli interventi strutturali in zone sismiche*) rappresenta la vera e propria novità del decreto "Sblocca cantieri". La norma introduce una classificazione degli interventi, in funzione della loro rilevanza per la pubblica incolumità, in tre macro-categorie ovvero tra interventi "rilevanti", di

"minore rilevanza" e "privi di rilevanza".

Vengono considerati **interventi rilevanti** quelli di:

1. adeguamento o miglioramento sismico di costruzioni esistenti nelle località sismiche ad alta sismicità (Zona 1) e a media sismicità (zona 2, limitatamente a valori di peak ground acceleration-PGA compresi fra 0,20 g e 0,25 g); la legge di conversione, ha introdotto, in questo caso, il riferimento al Peak ground acceleration che misura l'accelerazione del suolo indotta dal terremoto registrata dagli accelerometri in una singola area geografica;

2. le nuove costruzioni che si discostino dalle usuali tipologie o che per la loro particolare complessità strutturale richiedano più articolate calcolazioni e verifiche;

3. gli interventi relativi ad edifici di interesse strategico e alle opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, nonché relativi agli edifici e alle opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un loro eventuale collasso. Rientrano negli **interventi di minore rilevanza** quelli relativi ad opere:

1. di adeguamento o miglioramento sismico di costruzioni esistenti nelle località sismiche a media sismicità (Zona 2, limitatamente a valori di PGA compresi fra 0,15 g e 0,20 g, e Zona 3);

2. le riparazioni e gli interventi locali sulle costruzioni esistenti;

3. le nuove costruzioni che non presentino particolare complessità;

Sono interventi privi di rilevanza quelli che, per loro caratteristiche intrinseche e per destinazione d'uso, non costituiscono pericolo per la pubblica incolumità;

3-bis. le nuove costruzioni appartenenti alla classe di costruzioni con presenza solo occasionale di persone e edifici agricoli di

cui al punto 2.4.2 del D.M. infrastrutture e trasporti del 17 gennaio 2018 (il punto 3-bis è stato introdotto dalla legge di conversione).

Sono **interventi privi di rilevanza** quelli che, per loro caratteristiche intrinseche e per destinazione d'uso, non costituiscono pericolo per la pubblica incolumità.

L'art. 94-bis cambia la prospettiva

L'introduzione dell'art. 94-bis, quindi, costituisce una vera e propria svolta in quanto l'obbligo di acquisire la preventiva autorizzazione sismica non viene più legato alla classificazione sismica del territorio (ovvero a seconda che ricada in Zona 1, 2 o 3) bensì alla rilevanza dell'intervento strutturale ai fini della salvaguardia della pubblica incolumità. In attesa dell'introduzione delle "linee guida" che, si spera, contengano una classificazione precisa dei diversi interventi edilizi, il tecnico dovrà farsi carico di decidere se l'opera è più o meno "rischiosa" per la pubblica incolumità, cosa più facile a dirsi che a farsi in quanto, inutile dirlo, il tecnico rischia in proprio. Tale situazione, per forza di cose, potrà agevolare alcune situazioni ma sarà certamente più "responsabilizzante" per il tecnico in altri casi.

Mancano le linee guida

Occorre tener presente che la classificazione delle opere contenuta nella norma ha solo una portata generale e indicativa per cui, sembra essere destinata a non avere una pratica attuazione e a rimanere nel limbo. Il nuovo art. 94-bis, infatti, prevede che il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, d'intesa con la Conferenza Unificata, traccino le linee guida per l'individuazione dei singoli interventi, nonché delle varianti di carattere non sostanziale, per le quali non sarebbe richiesta la denuncia di cui all'art. 93.

Si tratta di una tecnica legislativa che, purtroppo, conosciamo bene: la norma fornisce dei principi di portata generale che dovrebbero essere fissati in maniera definitiva con un successivo provvedimento che, nella migliore delle ipotesi, arriva (quando arriva) con estremo ritardo.

In questo caso, fortunatamente, abbiamo un ciambella di salvataggio. Il comma 2, infatti, prevede che "Nelle more dell'emanazione delle linee guida, le regioni possono comunque dotarsi di specifiche elencazioni". In altre parole, la patata bollente viene messa nelle mani delle Regioni chiamate a determinare, in concreto, quali interventi rientrino nelle tre categorie tracciate dal Legislatore statale. In mancanza di un intervento del Legislatore statale o delle Regioni, saremo costretti ad una navigazione a vista.

Quando è vietato l'inizio lavori

I commi 3 e 4 confermano un principio di massima per cui è vietato dare inizio alle opere in mancanza del titolo abilitativo dei lavori; relativamente agli "interventi rilevanti", le opere non possono avere inizio in assenza della preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della regione (ex art. 94). Sotto questo profilo, quindi, non sembrano esserci novità di rilievo.

Si tratta di una vera semplificazione?

A questo punto c'è da chiedersi se il Decreto Sbocca Cantieri contenga delle novità sostanziali rispetto al passato che comportino effettivamente una riduzione degli adempimenti e una semplificazione delle procedure per le opere da realizzare in zona sismica.

Abbiamo visto che, sotto il profilo della semplificazione, le modifiche apportate all'art. 65 appaiono marginali. Almeno sulla

carta, abbiamo un "taglio delle copie" del progetto e della relazione illustrativa, è da presumere che l'utilizzo della PEC snellisca alcuni adempimenti ma le procedure, sostanzialmente, non cambiano. La documentazione andrà comunque presentata allo sportello unico e poi trasmessa agli uffici della regione con conseguenti (ed inutili) perdite di tempo. Rimane inalterato anche l'obbligo del Direttore dei lavori di presentare allo sportello unico la cosiddetta relazione a strutture ultimate (art. 65, comma 6) così come rimangono inalterati i relativi allegati. Anche in questo caso l'unica semplificazione consiste nell'utilizzo della PEC.

L'unica vera novità è rappresentata dall'art. 94-bis che, introducendo la classificazione degli interventi, in funzione della loro rilevanza per la pubblica incolumità (interventi "rilevanti", di "minore rilevanza" e "privi di rilevanza") prevede di acquisire la preventiva autorizzazione sismica in funzione della pericolosità dell'intervento e non più della zona in cui esso ricade. Ciò comporta, per gli interventi di minore rilevanza e per quelli privi di rilevanza, alcune semplificazioni procedurali in quanto il Direttore Lavori potrà fare a meno di depositare la relazione prevista dall'art. 65, comma 6. Per le stesse tipologie di lavori l'art. 67, comma 8-bis permette di sostituire il certificato di collaudo con la dichiarazione di regolare esecuzione.

Di contro l'art. 93 introduce una piccola modifica prevedendo che il Direttore dei lavori attesti il rispetto delle norme tecniche, la coerenza tra il progetto esecutivo riguardante le strutture e quello architettonico nonché l'avvenuto rispetto delle eventuali prescrizioni sismiche contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.