

Studio n. 460-2011/C

**Le opere interne eseguite in unità immobiliari poste all'interno del territorio dei Castelli ed il preventivo nulla osta dell'Ente di Gestione del Parco**

*Approvato dalla Commissione Studi Civilistici del 14 luglio 2011*

L'art. 26 della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 statuiva che non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone di cui alla lettera A dell'art. 2 del d.m. 2 aprile 1968 (cd. centro storico) rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Per effetto dell'abrogazione dell'art. 26 ora ricordato operata dall'art. 136 comma secondo lettera f del testo Unico dell'edilizia muta il riferimento concettuale atteso che tale enclava scompare dal D.P.R. 380 del 2001.

La specifica rubricazione degli interventi edilizi impone allora che ciascuno di quelli che rientravano nella categoria soppressa delle opere interne debba oggi essere ricercato all'interno delle *species* definite dal legislatore soprattutto a seguito delle disposizioni di cui al D.P.R. 380 del 2001 e delle modifiche introdotte in senso liberale dalla Legge n.73 del 2010.

In particolare, le disposizioni di riferimento sono costituite dall'art. 3 lettere a e b del Testo Unico dell'edilizia secondo il quale si intendono per

*a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;*

e per

*b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi*

*igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso”.*

Sono considerate *opere di manutenzione ordinaria*, in via meramente esemplificativa, la sostituzione dei manti di copertura dei tetti e delle pavimentazioni delle terrazze, senza alterazione alcuna dell’aspetto e delle caratteristiche originarie, l’impermeabilizzazione di tetti e terrazze senza alterazione delle caratteristiche originarie, l’intonacatura la pittura e il rivestimento di interni, la sostituzione e la riparazione di infissi interni ed esterni con altri aventi stesse caratteristiche, la sostituzione dei pavimenti, la sostituzione e l’adeguamento degli impianti (idrici, elettrici e di riscaldamento) purché non importino alterazioni prospettive o modifiche nei volumi tecnici, la riparazione delle reti fognanti private. Si tratta, in concreto, di interventi diretti alla conservazione dell’immobile mantenendolo in stato di idoneità all’uso al quale è destinato (per tutti, di recente A. Fiale *Il permesso di costruire dopo la legge 22 maggio 2010 n. 73* Napoli 2010, p. 40).

Sono, invece, considerate *opere di manutenzione straordinaria*, sempre in via esemplificativa, il consolidamento di strutture verticali ed il rifacimento di solai di calpestio, di scale e di coperture senza alterazioni dello stato dei luoghi, il rifacimento dell’intonacatura e del rivestimento esterno degli edifici, l’apertura o la chiusura di parti esterne o finestre, la realizzazione di opere accessorie che non comportino aumento di volume o di superfici utili e la realizzazione di volumi tecnici indispensabili a seguito della revisione degli impianti tecnologici (sul punto, A. Fiale *Il permesso di costruire dopo la legge 22 maggio 2010 n. 73* op. cit. p.54).

La disciplina che regola la esecuzione di siffatti interventi edilizi dal punto di vista edilizio – urbanistico è, innanzi tutto, disciplinata dall’art. 6 del testo Unico dell’edilizia rubricato “Attività edilizia libera”, norma che tiene conto della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 9, lett. c); legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 7, commi 1 e 2; decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, art. 7, comma 4, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94, come di recente integrato e sostituito in parte dall’articolo 5 della legge n. 73 del 2010.

Tale disposizione individua in particolare alcune ipotesi nelle quali l’attività edilizia è svolta senza alcun titolo abilitativo e senza alcuna comunicazione, e tra esse appunto proprio innanzi tutto *gli interventi di manutenzione ordinaria*; (nonché, inoltre, anche gli interventi volti all’eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell’edificio; le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato; ed ancora i

movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari; e le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola) [art. 6 comma 1 del D.P.R. 380 del 2001].

Possono, poi, essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo, ma previa comunicazione dell'inizio dei lavori anche da effettuarsi per via telematica, da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, esattamente *gli interventi di manutenzione straordinaria*, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e che non implicino incremento dei parametri urbanistici, nonché 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; 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, i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) ed infine le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (art. 6 comma 2 del D.P.R. 380 del 2001).

Sono in ogni caso fatte salve sia per le opere soggette a comunicazione di cui al comma secondo dell'art. 6 del D.P.R. 380 del 2001 sia per quelle ad essa non soggette (di cui al sopra ricordato comma primo di quest'ultima norma), le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica.

Per quanto concerne il caso posto all'attenzione, sono soprattutto fatte salve le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Con riferimento agli interventi di cui al comma 2 dell'art. 6 del testo unico dell'edilizia va per completezza segnalato che l'interessato dovrà allegare alla comunicazione di inizio dei lavori anche:

- 1) le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore;
- 2) i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori;

3) una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

In conformità alle previsioni della Legge n.112 del 31 luglio 2010, l'interessato provvederà poi alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Le disposizioni del Testo Unico dell'Edilizia lasciano, tuttavia, libere le Regioni a statuto ordinario di estendere la disciplina liberale di cui all'art. 6 commi 1 e 2 dello stesso D.P.R. 380 del 2001 a interventi edilizi ulteriori rispetto alle previsioni normative stesse; di individuare ulteriori interventi edilizi, tra quelli indicati per i quali è fatto obbligo all'interessato di trasmettere la relazione tecnica avente data certa stabilendo per quest'ultima ulteriori contenuti al di là della sua base minima restringendo di conseguenza il connotato liberale della disciplina medesima, in conformità con il dettato costituzionale in ordine alla potestà legislativa delle regioni a statuto ordinario.

Le norme sugli interventi edilizi ora descritti devono essere a questo punto coordinate con le disposizioni che regolano la *cd. autorizzazione paesaggistica*.

Per *paesaggio* si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni.

Secondo il comma quinto dell'art.131 del codice dei beni culturali, "la valorizzazione del paesaggio concorre a promuovere lo sviluppo della cultura" ed a "tale fine le amministrazioni pubbliche promuovono e sostengono, per quanto di rispettiva competenza, apposite attività di conoscenza, informazione e formazione, riqualificazione e fruizione del paesaggio nonché, ove possibile, la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati".

La valorizzazione è attuata nel rispetto delle esigenze della tutela.

Lo Stato, le regioni, gli altri enti pubblici territoriali nonché tutti i soggetti che, nell'esercizio di pubbliche funzioni, intervengono sul territorio nazionale, informano la loro attività ai principi di uso consapevole del territorio e di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e di

realizzazione di nuovi valori paesaggistici integrati e coerenti, rispondenti a criteri di qualità e sostenibilità.

Ecco perché le norme nazionali in tema di paesaggio devono poi – nella realizzazione del comune obiettivo della salvaguardia di un bene- interesse di rango costituzionale –essere lette alla luce delle norme regionali che regolano la materia.

L'art. 142 (articolo così sostituito dall'articolo 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'articolo 2 del d.lgs. n. 63 del 2008) del d.lgs. n.42 del 2004 (Codice dei beni culturali) sotto la rubrica *Aree tutelate per legge* dispone che sono di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni in materia di autorizzazione paesaggistica, tra l'altro, per quanto interessa in questa sede, *“f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi; g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227; h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici”*.

La medesima disposizione aggiunge, poi, che vanno, invece, escluse da un tale ambito di tutela e quindi di applicazione della ricordata autorizzazione, le ipotesi identificate dalle lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), *(e non dalla lettera f e quindi i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi )* che alla data del 6 settembre 1985:

a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;

b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;

c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

L'art. 149 del Codice dei beni culturali sotto la rubrica *“Interventi non soggetti ad autorizzazione”*, dispone, inoltre, che non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica, tra l'altro, per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (lettera a); e per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

Al di fuori, insomma, dei casi ora ricordati è necessaria l'autorizzazione paesaggistica che costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli e procedimenti legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.

L'autorizzazione, inoltre, non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi (tranne nelle ipotesi di cui di cui all'articolo 167, commi 4 e 5 del codice dei beni culturali) ed è valida per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.

La Regione è competente a decidere sull'istanza di autorizzazione paesaggistica, dopo avere acquisito il parere vincolante del soprintendente in relazione agli interventi da eseguirsi su immobili ed aree sottoposti a tutela.

Il parere del Soprintendente assume natura obbligatoria, ma non vincolante.

La regione esercita normalmente la funzione autorizzatoria in materia di paesaggio avvalendosi di propri uffici dotati di adeguate competenze tecnico-scientifiche e idonee risorse strumentali. Può, tuttavia, delegarne l'esercizio, per i rispettivi territori, a province, a forme associative e di cooperazione fra enti locali come definite dalle vigenti disposizioni sull'ordinamento degli enti locali, ovvero a Comuni, purché gli enti destinatari della delega dispongano di strutture in grado di assicurare un adeguato livello di competenze tecnico-scientifiche nonché di garantire la differenziazione tra attività di tutela paesaggistica ed esercizio di funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia.

Vanno ora esaminate le disposizioni inerenti i parchi regionali.

Il Parco regionale dei Castelli romani, in particolare, è stato istituito con L.R. n. 2 del 13 gennaio 1984, in conformità con le direttive L.R. n. 46 del 28 novembre 1977 "Costituzione di un sistema di parchi regionali e delle riserve naturali". Esso è pertanto parte integrante del sistema delle aree protette regionali. Tali disposizioni di ordine generale non contengono, tuttavia, alcuna prescrizione inerente la disciplina specifica del nulla osta da parte dell'ente competente.

Va individuata in una norma successiva di fonte regionale la disciplina specifica tecnico – urbanistica della materia.

A tale proposito, la legge regionale del Lazio del 6 ottobre 1997, n. 29 (sotto la rubrica *Norme in materia di aree naturali protette regionali*) all'art.39 istituisce, tra gli altri, in specie, l'Ente regionale di diritto pubblico "Parco regionale dei Castelli Romani", cui è affidata l'amministrazione e gestione delle attività e del territorio del parco, istituito con legge regionale 13 gennaio 1984, n. 2.

L'art.28 di tale ultima legge introduce il nulla osta e poteri d'intervento dell'ente di gestione per le aree perimetrate rientranti nel territorio di competenza di quest'ultimo ente.

A tale riguardo, "il rilascio di concessioni od autorizzazioni, relativo ad interventi, impianti ed opere all'interno dell'area naturale protetta, è sottoposto a preventivo nulla osta dell'ente di gestione che attraverso un tale strumento tecnico verifica la conformità dell'intervento edilizio con le norme di salvaguardia con il piano e con il regolamento dell'area naturale protetta, nonché il rispetto dei criteri indicati nell'articolo 33" della medesima legge regionale n. 29 in ordine alla gestione del patrimonio forestale.

Qualora nelle aree naturali protette venga esercitata un'attività in difformità del piano, del regolamento o del nulla osta, il legale rappresentante dell'ente di gestione dispone la sospensione dell'attività medesima ed ordina la riduzione in pristino o la ricostituzione di specie vegetali o animali. L'ente di gestione dell'area naturale protetta interviene nei giudizi riguardanti fatti dolosi o colposi che possano compromettere l'integrità del patrimonio naturale e ha facoltà di ricorrere in sede di giurisdizione amministrativa per l'annullamento di atti illegittimi lesivi delle finalità istitutive dell'area naturale protetta.

E', tuttavia, evidente che le disposizioni in tema di autorizzazione paesaggistica di cui al codice dei beni culturali e le disposizioni di legge regionale in ordine alla salvaguardia delle aree protette ed ai parchi sono poste a tutela del medesimo interesse di rango costituzionale e vanno, dunque, lette in modo coordinato.

E' espressione di un tale assunto il comma 4-bis dell'art. 28 della legge regionale n.29 secondo la quale norma "nel caso di interventi abusivi previsti dall'articolo 31 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e di inerzia dell'ente di gestione dell'area naturale protetta o del comune nell'adozione degli atti" di tutela e di sospensione delle attività la Giunta regionale, previo invito a provvedere entro un congruo termine, esercita i poteri sostitutivi e ordina essa stessa la riduzione in pristino. Qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla riduzione in pristino disposta dalla Regione, l'opera abusiva e l'area prevista dal comma 3 dell'articolo 31 del D.P.R. 380/2001 sono acquisiti al patrimonio della Regione medesima che provvede altresì alla demolizione dell'opera ai sensi della normativa vigente".

La Regione, insomma, già competente in base al codice dei beni culturali in materia di autorizzazione paesaggistica svolge, inoltre, un compito di supporto, di ausilio e – in caso di inerzia dell'ente preposto – di sostituzione degli enti territoriali ai quali il controllo territoriale è devoluto in prima battuta, ossia l'ente di gestione del parco e il Comune.

Fatta tale considerazione, deve essere aggiunto che il testo del primo comma dell'art.28 ora ricordato non è in linea con la successiva legislazione nazionale e regionale che ha disciplinato l'edilizia e l'urbanistica.

La lettura della disposizione stessa non può, però, non tenere in considerazione siffatti sviluppi successivi normativi e interpretativi.

In particolare, allorché nell'art. 28 è richiamato "*il rilascio di concessioni od autorizzazioni*, relativo ad interventi, impianti ed opere all'interno dell'area naturale protetta", il riferimento è da intendersi, senz'altro, agli interventi edilizi che richiedono il rilascio del permesso di costruire, con esclusione certamente degli interventi edilizi qualificabili ai sensi del ricordato articolo 3 del D.P.R. 380 del 2001 , quali manutenzione ordinaria o straordinaria, non soggetti, appunto, a nessun titolo abilitativo i primi e ad una mera comunicazione i secondi.

Il riferimento all'autorizzazione da parte dell'ora citato art. 28, che oggi appare del tutto inconferente, atteso che un siffatto *nomen* di provvedimento amministrativo non è ormai più presente nella materia edilizia dopo la novella della Legge Tognoli (e la sostituzione dell'autorizzazione con la d.i.a. per la edificazione degli speciali posti auto dalla stessa legge regolati), va inteso proprio per quel principio di sussidiarietà delle discipline prima ricordato, nel senso del richiamo all'autorizzazione paesaggistica di cui al codice dei beni culturali, con l'effetto che qualora quest'ultima sia necessaria è necessario altresì il nulla osta dell'ente di gestione del parco.

Non accedendo ad una siffatta interpretazione si realizzerebbe un paradossale effetto secondo il quale l'uno (nulla osta) potrebbe mancare pur in presenza dell'altra.

Torna utile, a questo punto, però, ricordare che l'art. 149 del codice dei beni culturali dispone che non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica, tra l'altro, per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (lettera a) e per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

Ebbene, in tutti questi casi, non essendo richiesta l'autorizzazione paesaggistica non dovrà essere neppure richiesto all'ente di gestione del parco il relativo nulla osta.

Resta da affrontare la questione degli interventi edilizi per i quali è necessaria una d.i.a. nell'area di competenza dell'ente parco.

E' discussa in dottrina e giurisprudenza la natura giuridica di un tale atto.

E' stato ritenuto, in estrema sintesi, che ad essa pur ricollegandosi effetti tipici di un atto amministrativo non possa riconnettersi una natura provvedimentoale, restando la denuncia di inizio attività relegata in un ambito appunto meramente procedimentale, proprio in considerazione della esigenza di semplificazione che aveva presieduto la sua adozione

La soluzione della natura provvedimentoale sembra, invece, aver oggi un maggior spazio nella giurisprudenza amministrativa (Cons. Stato sentenze n.1550 del 2007, n.7730 del 2009, n.2558 del 2010 e n.3263 del 2010) soprattutto a seguito di una recentissima ordinanza (n.14 del 2011), che ha riconosciuto alla denuncia di inizio attività carattere di "titolo abilitativo edilizio" in senso proprio (sul punto *Il Sole 24 Ore* 14 febbraio 2011 n.42 p.13).

Secondo l'art. 22 del Testo Unico dell'edilizia sotto la rubrica *Interventi subordinati a denuncia di inizio attività* ( che sintetizza il d.l. 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 7, 8, convertito dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493; d.l. 25 marzo 1997, n. 67, art. 11, convertito dalla legge 23 maggio 1997, n. 135; d.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, I parte artt. 34 ss, e 149, nel testo sostituito dal d.lgs. n. 301 del 2002) sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 (permesso di costruire) e all'articolo 6 (interventi edilizi liberi o soggetti a mera comunicazione) del Testo Unico dell'edilizia, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente nonché le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività: a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380 del 2001; b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche (*cd. super dia*).

Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti ferme le sanzioni penali.

In ipotesi di realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è necessario il preventivo rilascio del parere o

dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, nel rispetto in particolare del codice dei beni culturali.

È, comunque, salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui sopra, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione.

Ebbene, ogni qualvolta l'intervento edilizio possa essere realizzato mediante denuncia di inizio attività e in relazione all'immobile che ne forma oggetto debba essere richiesta l'autorizzazione paesaggistica, in virtù delle disposizioni attualmente vigenti, è altresì necessario acquisire il relativo nulla osta da parte dell'ente di gestione del parco.

L'adesione alla impostazione che riconosce in ogni caso la natura provvedimento della denuncia di inizio attività, importerebbe un'estensione dell'ambito applicativo dell'art. 28 ora citato, anche a tali fattispecie; la soluzione non provvedimento, preferibile in attesa di un orientamento univoco, conduce ad evidenti risultati opposti.

L'art. 4-bis dell'art. 49 del d.l. 31 maggio 2010 n.78, convertito nella legge 30 luglio 2010 n.122 ha sostituito l'art. 19 della Legge n.241 del 1990, introducendo la segnalazione certificata di inizio attività (in breve scia) in luogo della denuncia di inizio attività.

E' discusso se una tale disposizione si applichi al campo dell'edilizia sostituendo o integrando la denuncia di inizio attività ordinaria e addirittura anche la cd. *superdia*.

La soluzione oggi preferibile, anche a seguito di una circolare esplicativa del Ministero della Semplificazione normativa del 16 settembre 2010 è che la *scia* sostituisca la *dia* ma non la cd. *superdia*.

Tale opinione, è peraltro condivisa dai primi autori che si sono occupati della materia (per tutti, V. De Gioia *I nuovi titoli abilitativi edilizi* Torino 2010, p. 79).

E' tuttavia evidente che la mutazione terminologica alla quale si accompagnano tali ultimi interventi semplificatori non altera la natura non provvedimento della fattispecie; anzi proprio la natura dell'intervento normativo induce comunque ad escludere che la scia possa in alcun modo perdere la mera qualità di elemento procedimentale di natura non provvedimento.

Una tale soluzione impone le conseguenti considerazioni anche nella materia in esame; la qualificazione, insomma, in termini di *scia* o di *dia* del procedimento amministrativo adottato per poter eseguire correttamente l'intervento edilizio in questione, con il suo carico documentale di corredo, va comunque coniugata con l'adozione di un'autorizzazione paesaggistica ove necessaria (in questo senso, Cass. pen. 21 gennaio 2010 n.8739 in Cass. Pen. 2011, p. 321, annotata da C. DI SANTO *Gli interventi di ristrutturazione edilizia minore su immobili abusivi*); in tutti tali casi è di conseguenza necessario senz'altro altresì acquisire il nulla osta relativo da parte dell'ente di gestione.

Sono evidenti le conseguenze in termini di menzioni sugli atti e di tutela delle parti acquirenti.

Oggi, dopo un iter complesso, la Regione Lazio si è dotata di un nuovo PTPR, (*Piano Territoriale Paesistico Regionale*), esteso all'intero territorio regionale, con categorie di classificazione dei territori ai fini della tutela omogenei sull'intero territorio regionale e con normativa di attuazione unitaria.

Il territorio ricadente entro i confini del Parco Regionale dei Castelli Romani risulta, dunque, tutelato, almeno per le aree sottoposte a vincolo in base alla legislazione vigente, anche attraverso la strumentazione paesistica, a maggior conferma della integrazione delle diverse discipline, regionale (anche in tema di nulla osta) e nazionale (anche in tema di autorizzazione paesaggistica).

*Giuseppe Trapani*

*(Riproduzione riservata)*