

Urbanistica

Ristrutturazioni, con la Dia al posto del permesso documenti sostituiti dalle attestazioni dei tecnici

di Davide Madeddu

14 Settembre 2023

È il principio ribadito dal Tar Lazio che accoglie il ricorso dei proprietari contro il Comune di Roma

La Dia può essere utilizzata in alternativa al permesso di costruire per interventi di ristrutturazione edilizia. Resta fermo il fatto che se richieste deve essere presentata la documentazione relativa a eventuali accertamenti, che in questo caso sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati (con cui viene attestata la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge e dagli strumenti urbanistici), autocertificazioni/asseverazioni che il denunciante deve produrre a corredo della documentazione allegata alla Dia, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.


Con questa motivazione il Tar di Roma, con la [sentenza numero 3495/2023](#) ha accolto il ricorso di due persone proprietarie di altrettanti appartamenti situati in un condominio che avevano avviato interventi per sostituire (dopo presentazione Dia) alcuni elementi in cemento amianto con lastre di vetro. La vicenda inizia nel 2015 quando il condominio trasmette all'ufficio competente di Roma Capitale la comunicazione di inizio lavori di manutenzione ordinaria dell'edificio, «consistenti nella rimozione delle pannellature in cemento amianto sulla facciata cieca e nella sostituzione con ripristino della chiusura senza variazione della finitura e del colore».

A gennaio del 2016 la presentazione di una denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire (ex art. 22, comma 3, Dpr 380 del 2001) con cui dichiara una variante rispetto all'iniziale comunicazione di manutenzione ordinaria del 23 dicembre 2015, e con cui si sottolinea che l'opera sarebbe consistita nella rimozione di alcuni pannelli in eternit da due facciate di due chiostre del condominio e nella parziale sostituzione di tali pannelli con lastre (o tamponature) di vetro visarm. «La prospettata sostituzione dei pannelli in eternit (con pannelli di vetro) sarebbe stata parziale e limitata soltanto ai piani 1° e 2° dell'edificio». Da Roma Capitale viene sospesa l'efficacia della Dia perché sarebbe necessario il permesso a costruire. Quindi il ricorso al Tar con Roma Capitale che si costituisce in giudizio. Per i giudici il ricorso è fondato e «va accolto».

Per i giudici la Dia «ex art. 22 del Dpr può essere utilizzata, in alternativa al permesso di costruire, per interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lettera c), del TUE, fermo restando che se la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi (ovvero l'esecuzione di verifiche preventive) tali atti verifiche sono comunque sostituiti dalle

autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati (con cui viene attestata la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge e dagli strumenti urbanistici), autocertificazioni asseverazioni che il denunziante deve produrre a corredo della documentazione allegata alla Dia, salve le verifiche successive degli organi e delle Amministrazioni competenti».

Nel caso specifico, tra le argomentazioni accolte dal collegio c'è quella relativa alla «supposta mancata esibizione della documentazione comprovante la legittimità delle preesistenze, l'art. 23, comma 1-bis, del TUE prevede espressamente – con riferimento alla Dia in alternativa al permesso di costruire - che "nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, ... esse sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti». E poiché nella Dia era presente l'autocertificazione (da parte del progettista) sulla della conformità edilizio-urbanistica dell'edificio «sarebbe quindi spettato a Roma Capitale verificare la correttezza di tale autocertificazione, sicché non è il condominio ricorrente a dover provare la legittimità delle preesistenze, potendo tale circostanza essere autocertificata». Ricorso accolto, Roma capitale condannata.

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]

Il Sole
24 ORE