

**OSSERVATORIO LEGISLATIVO INTERREGIONALE -  
ROMA, 7 FEBBRAIO 2001**

**IL TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E  
REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA TRA LA RIFORMA DEL TITOLO  
V DELLA COSTITUZIONE E LA LEGGE-OBIETTIVO**

**Floriano Donnini**

## **SOMMARIO**

<b>IL TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA</b>	<b>1</b>
<b>A - PREMESSA</b>	<b>1</b>
<b>B – I CONTENUTI DEL TESTO UNICO</b>	<b>3</b>
<b>C – LE NOVITÀ DELLA LEGGE-OBIETTIVO</b>	<b>7</b>
<b>D - RAPPORTO TRA TESTO UNICO E LEGISLAZIONE REGIONALE DOPO LA RIFORMA DEL TITOLO V</b>	<b>10</b>

## IL TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA

### **A - Premessa**

Il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, emanato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, era inizialmente destinato ad entrare in vigore 1 gennaio 2002. La data è stata differita al 30 giugno 2002, perché nel frattempo il nuovo governo nazionale ha proposto e il parlamento approvato un disegno di legge che fra l'altro contiene una delega ad introdurre modifiche piuttosto rilevanti nel nuovo corpo normativo (Legge 21 dicembre 2001, n. 443 - Delega al Governo in materia di infrastrutture ed insediamenti produttivi strategici ed altri interventi per il rilancio delle attività produttive). Con la presente relazione si intende offrire una sintesi dei contenuti del testo unico (limitatamente alle norme relative al rilascio dei titoli abilitativi agli interventi di carattere edilizio), ancorché inefficaci dato il differimento dell'entrata in vigore, e talune indicazioni in ordine alle modifiche che saranno introdotte dal governo in sede di legislazione delegata, poiché la legge delega, notevolmente specifica e dettagliata, consente di formulare ragionevoli previsioni sull'assetto della materia. Si richiameranno contemporaneamente gli esempi di legislazione regionale che avevano inaugurato un accentuato indirizzo di semplificazione e di liberalizzazione del regime dei titoli abilitativi e il loro rapporto con il testo unico. Necessario infine un accenno ai possibili dubbi che l'entrata in vigore delle modifiche al titolo V, parte seconda, della Costituzione, può far sorgere in ordine all'appartenenza della materia regolata dal testo unico alla competenza concorrente o residuale della Regione.

1. **Il testo unico** è stato previsto:

- a) dalla legge L. 15 marzo 1997, n. 59 (Delega al Governo per il conferimento di funzioni e compiti alle regioni ed enti locali, per la riforma della Pubblica Amministrazione e per la semplificazione amministrativa), articolo 20, comma 8, allegato 1, n. 105 (relativo alla delegificazione dei *“procedimenti per il rilascio delle concessioni edilizie e di altri atti di assenso concernenti attività edilizie”*) e n. 112 *quinquies* (relativo alla delegificazione del *“procedimento per il rilascio del certificato di agibilità”*);
- b) dalla L. 8 marzo 1999, n. 50 (Delegificazione e testi unici di norme concernenti procedimenti amministrativi - Legge di semplificazione 1998), articolo 7, comma 1, lettera c), e dall'allegato 3, n. 2, relativo alla redazione di un testo unico in materia di *“urbanistica ed espropriazione”*;
- c) dalla L. 24 novembre 2000, n. 340 (Disposizioni per la delegificazione di norme e per la semplificazione di procedimenti amministrativi - Legge di semplificazione 1999), articolo 1, comma 2, e dall'allegato A, nn. 46, 47 e 48 che elenca come procedimenti da delegificare e semplificare quelli relativi alla *“denuncia di inizio di attività (n. 46), all’autorizzazione edilizia (n. 47) e agli interventi non soggetti a concessione od autorizzazione edilizie (n. 48)”*.

La forma è quella prevista dall'articolo 7, comma secondo, della legge 50/1999, il quale prevede che il riordino avvenga tramite un decreto legislativo per le norme di rango primario (testo unico delle disposizioni legislative – testo B) e con un regolamento governativo per le norme secondarie (testo unico delle disposizioni regolamentari – testo C), che si

riunificano nel testo A, ciascuna delle due fonti conservando la propria natura e la propria forza.

## **B – I contenuti del testo unico**

1. Il testo unico ha operato una correzione rilevante delle tendenze che si erano affermate nelle Regioni. Giova ricordare che la Toscana<sup>1</sup> e la Lombardia<sup>2</sup>, oltrepassando sensibilmente quanto previsto dall'articolo 4 del D.L. 5 ottobre 1993, 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, e successive modificazioni (in particolare quelle recate dall'articolo 2, comma 60, della L. 23 dicembre 1996, n. 662), hanno semplificato notevolmente il sistema del rilascio dei titoli abilitativi alle trasformazioni edilizie, prevedendo addirittura di assoggettare alla sola denuncia di attività, non soltanto gli interventi specificamente individuati dalla legge del 1996 (che rappresentavano pur sempre eccezioni, all'interno delle categorie generali degli interventi edilizi), ma anche intere categorie di interventi come individuate dalla legislazione vigente sul patrimonio edilizio (legge L. 5 agosto 1978, n. 457), ad esempio la ristrutturazione edilizia, da sempre soggetta a concessione edilizia, anche nei casi nei quali la

---

<sup>1</sup> Legge regionale Toscana 14 ottobre 1999, n. 52 (*Norme sulle concessioni, le autorizzazioni e le denunce d'inizio delle attività edilizie - Disciplina dei controlli nelle zone soggette al rischio sismico - Disciplina del contributo di concessione - Sanzioni e vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia - Modifiche ed integrazioni alla Legge regionale 23 maggio 1994, n. 39 e modifica della Legge regionale 17 ottobre 1983, n. 69*)

<sup>2</sup> Legge regionale Lombardia 19 novembre 1999, n. 22 (*Recupero di immobili e nuovi parcheggi: norme urbanistico-edilizie per agevolare l'utilizzazione degli incentivi fiscali in Lombardia*).

ristrutturazione non comporti aumenti di superficie e di volume. In aggiunta, ipotesi di assoggettare a semplice denuncia d'attività anche interventi di grande rilievo sono state prefigurate, sia pure in forme notevolmente diverse, dalle due regioni. Si è previsto in Toscana che là dove lo strumento urbanistico è sufficientemente dettagliato, si può dar luogo, dietro semplice denuncia, anche ad interventi cosiddetti di nuova costruzione (occorre però che il Consiglio comunale dichiari precedentemente che la pianificazione urbanistica ha sufficienti indicazioni di dettaglio da consentire al privato di agire direttamente). Niente del genere è detto, al riguardo, nella legge lombarda; si può però desumere che incomba alla stessa denuncia di dichiarare che lo strumento urbanistico possiede gli elementi di dettaglio necessari a consentire l'intervento attraverso dichiarazione d'inizio d'attività. Come è noto, la pubblicistica del settore parla ormai sinteticamente di "super DIA" per identificare l'estensione dell'ambito di applicazione della denuncia d'inizio d'attività nella legislazione regionale<sup>3</sup>.

2. Rispetto a questi precedenti regionali, il testo unico è sembrato porsi, almeno in parte, in controtendenza, giacché, pur confermando l'ampio campo riservato alla denuncia d'inizio d'attività, ne ha tuttavia escluso l'applicabilità agli interventi di nuova costruzione, indipendentemente dal grado di dettaglio della pianificazione urbanistica, prevedendo anche che le Regioni, in sede di svolgimento dei principi del testo unico, possano

---

<sup>3</sup> Oltre alle due leggi citate, si veda anche la legge regionale campana 28 novembre 2001, n. 19.

restringere, ma in nessun caso accrescere, il numero degli interventi da assoggettare a denuncia d'inizio d'attività.

3. Un'analisi puntuale del testo, fa emergere i seguenti aspetti di particolare rilievo.

a) Nell'articolo 3, gli interventi edilizi sono definiti, ai fini del testo unico, con novazione delle definizioni recate dalla legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale), articolo 31, tuttavia con l'inserimento:

i) nella categoria della ristrutturazione edilizia, anche della *“demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico...”*;

ii) degli *“interventi di nuova costruzione”*, identificati da un lato residualmente rispetto a quelli elencati nelle categorie del recupero, dall'altro con esemplificazione degli interventi senza ombra di dubbio da ricondurre al concetto di nuova costruzione (si veda, oltre alla *“costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti”*, l'identificazione come nuova costruzione dell'*“installazione di manufatti leggeri... e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers...”* sempre che non siano diretti *“a soddisfare esigenze meramente temporanee”*).

b) Il sistema precedente, che prevedeva tre tipi di provvedimenti abilitativi (la concessione edilizia, l'autorizzazione edilizia e la denuncia d'inizio attività), è sostituito da un sistema che prevede unicamente il *permesso di costruire* e la *denuncia d'inizio d'attività*; la generalità degli interventi è effettuabile dietro denuncia di attività, fatta eccezione per un numero

tassativo di interventi più consistenti, per effettuare i quali occorre invece conseguire il *permesso di costruire*.

- c) Sono stati così individuati (articolo 10) quali interventi soggetti a **permesso di costruire**: gli interventi di nuova costruzione; di totale demolizione con ricostruzione; di ristrutturazione urbanistica; di ristrutturazione edilizia con sostanziale modifica dell'esistente (che comportino, cioè aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici); mutamenti di destinazione d'uso connessi ad interventi di ristrutturazione edilizia nonché, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, i mutamenti di destinazione d'uso realizzati con opere edilizie;
- d) sono invece soggetti a **denuncia di inizio attività**, con formula ricognitiva (articolo 22 del testo unico), gli interventi che non rientrano in tali categorie né in quelle che l'articolo 6 espressamente sottrae a qualsiasi titolo abilitativo (interventi di manutenzione ordinaria, interventi per l'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato). Sul punto altri aspetti vanno sottolineati.
- i) La previsione di un termine più lungo (da venti a trenta giorni rispetto al passato) per l'inizio dei lavori dal momento della presentazione della denuncia d'inizio d'attività, è verosimilmente correlato al numero maggiore di interventi assentibili mediante tale procedimento, ciò che richiede tempi maggiori per il controllo da parte dell'Amministrazione



comunale in ordine all'effettivo rispetto della normativa urbanistica e delle prescrizioni tecnico – edilizie.

- ii) Chi vuole avvalersi della denuncia d'inizio la deve presentare al Comune, accompagnata dagli elaborati progettuali e da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che dichiara la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici anche solo adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, ed inoltre dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.
- iii) Il progettista abilitato dovrà emanare un certificato di collaudo finale, che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato. L'ampliamento dell'ambito di operatività della denuncia di inizio attività introduce un aggravamento di responsabilità per il tecnico progettista, che assume (articolo 29, terzo comma, del testo unico) la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità. Ai sensi degli artt. 359 e 481 c.p., in caso di dichiarazioni non veritiere, il progettista è rende responsabile sia sotto il profilo penale sia sotto quello disciplinare.
- iv) la denuncia d'inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità di tre anni e l'interessato ha l'obbligo di comunicare al Comune la data d'ultimazione dei lavori.
- e) È' prevista l'alternatività della denuncia d'inizio d'attività rispetto al permesso di costruire, fatte salve le conseguenze penali in ordine alla commissione di abusi edilizi rientranti nell'elenco di opere soggette a denuncia di inizio attività.

- f) Sono sottratte a qualunque provvedimento abilitativo (articolo 7) le opere pubbliche contenute in accordi di programma adottati con decreto del presidente della regione ai sensi dell'articolo 34 del testo unico sull'ordinamento degli enti locali (decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267); le opere da realizzarsi da parte di amministrazioni statali per le quali sia intervenuto l'accertamento della conformità urbanistica ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383; le opere pubbliche comunali, i cui progetti siano stati valicati ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554.
- g) Il **procedimento** per la denuncia d'inizio d'attività e per il rilascio del permesso di costruire è innovato con l'istituzione (articolo 5) dello sportello unico per l'edilizia, che è incaricato di curare "tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività". Allo sportello fanno capo tutti gli adempimenti relativi alla ricezione delle denunce e delle domande, al rilascio dei permessi di costruire, all'acquisizione di tutti gli altri atti di assenso comunque necessari. Fra le altre innovazioni introdotte rispetto all'articolo 4 del decreto legge 398/1993 è opportuno segnalare che il responsabile del procedimento può richiedere, salva accettazione dell'interessato, che siano apportate al progetto le modifiche di "*modesta entità*" indispensabili per il rilascio (articolo 20) e che diventa facoltativa l'istituzione della commissione edilizia, salva la necessità di prevedere

nel regolamento edilizio, nel caso di istituzione, gli interventi da sottoporre al suo parere preventivo.

## **C – Le novità della legge-obiettivo**

1. La legge 21 dicembre 2001, n. 453 (Delega al governo in materia di infrastrutture ed insediamenti produttivi strategici ed altri interventi per il rilancio delle attività produttive), meglio conosciuta come legge-obiettivo, contiene al proprio interno un ulteriore rovesciamento delle tendenze cristallizzate nel testo unico e riconduce, in pratica, al livello della legislazione toscana e lombarda il campo di applicazione della denuncia d'inizio d'attività.

In dettaglio:

- a) si riprendono tutti gli interventi edilizi minori previsti dall'articolo 4, comma 7, del d. l. 5 ottobre 1993, n. 398<sup>4</sup>;

---

<sup>4</sup> “a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;

d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;

e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso (19/b);

f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

- b) si aggiungono le ristrutturazioni edilizie (comprehensive della demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma , con volumetria identica, salva la non computabilità delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica);
- c) si aggiungono tutti gli interventi finora sottoposti a concessione se specificamente disciplinati da piani attuativi contenenti i dettagli planivolumetrici necessari, le cui caratteristiche sono da riconoscere da parte del comune (n.b.: per quanto riguarda i piani attuativi già approvati, se il comune non provvede, entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati, ad emanare l'atto di ricognizione, il progettista con apposita relazione può asseverare l'esistenza del piano con le caratteristiche di dettaglio previste);
- d) si aggiungono infine i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione d'idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati sopra, ma contenenti analoghe previsioni di dettaglio.

Si ritorna nella sostanza a quanto già previsto dalle legislazioni regionali più sopra ricordate, con, tuttavia, ulteriori incrementi delle fattispecie nelle quali si può procedere con denuncia d'inizio d'attività:

- nel caso che il comune non emetta l'atto ricognitivo richiesto e il progettista possa così asseverare in proprio l'esistenza di piani già vigenti con determinate caratteristiche di dettaglio;
- nel caso in cui, in alternativa ai piani attuativi, si agisca in esecuzione di non meglio precisati "idonei strumenti urbanistici" , diversi dai piani attuativi riconosciuti dal comune o asseverati dal progettista, purché contenenti

---

h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.”

analoghe previsioni di dettaglio. Non si fa menzione, in questo caso, dell'atto comunale di ricognizione, talché dovrebbe senz'altro incombere al progettista asseverarne l'esistenza, aprendo, così sembra, un ampio margine d'incertezza e di discrezionalità.

Le nuove norme saranno efficaci nelle regioni a partire dal novantesimo giorno dalla data d'entrata in vigore della legge e il governo dovrà contemporaneamente adeguare il testo unico alle nuove disposizioni (comma 14). Poiché, secondo la delega, il governo dovrà limitarsi ad inserire gli adeguamenti strettamente necessari, si può immaginare che la materia si assesterà nel senso chiaramente indicato dalla legge-obiettivo:

- a) ripristino della triplicità dei titoli abilitativi agli interventi edilizi: concessione edilizia, autorizzazione edilizia<sup>5</sup>, denuncia d'inizio d'attività, con tendenziale assoggettamento di pressoché tutti gli interventi soltanto a quest'ultima;
- b) permanenza (come nel testo unico e nella legge lombarda, ma non in quella toscana) dell'alternatività dei titoli abilitativi espressi (concessione,

---

<sup>5</sup> L'autorizzazione edilizia resterebbe dunque prevista, qualora gli interessati decidano di attivare questo strumento: per le opere di manutenzione straordinaria (articolo 48 della L. 5 agosto 1978, n. 457); per il risanamento conservativo, il restauro e per le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di impianti già esistenti, per le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero, le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi non riguardanti la coltivazione di cave o torbiere, ai sensi del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in l. 25 marzo 1982, n. 94, art. 7; il superamento e l'eliminazione di barriere architettoniche negli edifici privati, consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (art. 7, Il co., l. 9 gennaio 1989, n. 13) ed, inoltre, gli interventi rivolti alla realizzazione di parcheggi privati, da effettuare (anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti) nei locali siti al piano terreno ovvero nel sottosuolo dei fabbricati e da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi dell'art. 9, Il co., L. 112/89 (c.d. legge Tognoli).

autorizzazione), rispetto alla denuncia d'inizio d'attività: in sostanza, spetterà all'interessato decidere quale strumento attivare.

## **D - RAPPORTO TRA TESTO UNICO E LEGISLAZIONE REGIONALE DOPO LA RIFORMA DEL TITOLO V DELLA COSTITUZIONE**

Il testo unico, nella versione recata dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, configura la potestà legislativa regionale come concorrente. In effetti, la normativa è stata concepita nel regime costituzionale precedente alle modifiche recate al Titolo V, parte seconda, della costituzione, dalla legge costituzionale 3/2001. A norma dell'articolo 3, le "Regioni esercitano la potestà legislativa nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nel testo unico." Questa disposizione va oggi letta alla luce delle modifiche al titolo V, non senza avvertire, tuttavia, che le idee sono ben lungi, né potrebbe essere altrimenti, dall'essere minimamente chiarite. Si argomenta infatti, da un lato, che la materia dei provvedimenti abilitativi agli interventi edilizi, in altro non consista che nella disciplina di una fase applicativa, o gestionale, della normativa attinente al governo del territorio, materia quest'ultima di legislazione concorrente, a norma dell'articolo 117 della costituzione, terzo comma, nel testo novellato, ed, in aggiunta, materia nella quale la potestà regolamentare spetta in esclusiva alle regioni.

D'altro lato, si argomenta che la materia "edilizia", poiché non è compresa fra quelle elencate nel comma secondo (competenza esclusiva dello stato) del nuovo articolo 117, né nel comma terzo (competenza concorrente), deve necessariamente essere inquadrata nel comma quarto e quindi considerata come appartenente alla competenza esclusiva (o residuale) della regione. Tale

è la posizione espressa dalla Giunta regionale toscana, la quale, con una proposta di modifica alla sopra citata legge regionale 52/99 (proposta di legge numero 159 della legislatura corrente), rivendica nella relazione e nell'articolato l'appartenenza della materia alla competenza esclusiva regionale.

Indipendentemente dalle acquisizioni che il dibattito dottrinale ed eventualmente la giurisprudenza costituzionale potranno consolidare in proposito, si possono delineare talune conseguenze dell'una e dell'altra interpretazione.

Nell'ipotesi in cui si riconosca l'esistenza di una competenza concorrente, si avrebbe che la potestà legislativa regionale risulterebbe limitata dai principi desumibili dalle norme di rango legislativo contenute nel testo unico (limitatamente, va da sè, alla parte attinente i titoli abilitativi, ben diverso essendo il discorso per quanto riguarda le normative antisismiche e, ovviamente, per tutte le norme sanzionatorie di carattere penale); tutte le norme di rango regolamentare (anche quelle sullo sportello unico, quindi, in ipotesi) sarebbero totalmente riformulabili da parte delle regioni.

Nell'ipotesi in cui si riconosca che esista invece una competenza regionale esclusiva, oltre alla Costituzione dovrà farsi riferimento, com'è noto, alle norme europee e a quelle che, in ipotesi, lo stato potrebbe emanare nelle materie di propria competenza esclusiva e che eventualmente potrebbero incidere anche sulle competenze esclusive regionali (si faccia per comodità l'esempio della tutela della concorrenza, anche se è difficilmente ipotizzabile vedere il nesso con la materia). In ogni caso, quest'ipotesi dovrà tenere conto che le norme dettate per il governo del territorio (legislazione concorrente) non potranno che informare largamente quelle connesse ai titoli abilitativi, per l'intreccio condizionante che deriva dalla pianificazione urbanistica (che ha il potere di

conformare il diritto di proprietà dei suoli) e dall'inerenza, al diritto di proprietà, di uno *ius aedificandi* non ulteriormente comprimibile, una volta soddisfatte tutte le condizioni richieste dal piano.

Pertanto, anche in questo caso, la potestà regionale potrà espletarsi a livello di procedimenti (disciplinati con norme di rango regolamentare), ma non certo per peggiorarne l'efficienza o la durata o per lasciarne indeterminata la conclusione, poiché nelle norme del testo unico e in quelle delle leggi regionali ricordate, s'incorporano taluni principi costituzionali, come ad esempio quello di buona amministrazione e di imparzialità; la potestà regionale potrà ancora esercitarsi in relazione ad altre norme di dettaglio, sembrando insostenibile l'ipotesi che le regioni (chiamino l'atto abilitativo concessione edilizia, o permesso di costruire o in qualunque altro modo) possano negare il contenuto minimo che al diritto inerente alla proprietà del suolo ha riconosciuto la giurisprudenza. Come si vede, la materia dei provvedimenti abilitativi alle trasformazioni edilizie, posto che possa essere chiaramente ed autonomamente enucleata da quella più generale attinente al governo del territorio, finirebbe in ogni caso per essere più o meno egualmente condizionata e l'asserita esclusività della competenza rivelarsi ben poco differente, in questo caso e nella sostanza, da quella concorrente, almeno sulla base di una lettura che cerca di tenere conto di tutti i principi costituzionali e della copiosa giurisprudenza sulla incomprimibilità dello *jus aedificandi* una volta soddisfatte tutte le condizioni poste dalla normativa e dalla pianificazione urbanistica.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Sul punto si rinvia in ogni caso, oltre che, come ovvio, alla copiosa letteratura esistente, alla relazione tenuta nella sessione dell'Osservatorio legislativo svoltasi a Napoli nei giorni 8 e 9 giugno 2000.