

Per l'edilizia una novità ogni tre settimane

Norme aggiornate per 133 volte dal piano casa del 2009 alla legge sulla concorrenza di fine agosto

Cristiano Dell'Oste
Valeria Uva

La normativa edilizia cambia una volta ogni 23 giorni. O, se preferite, 16 volte all'anno. E non da ieri. Dall'eregolamento sulla Scia al silenzio-assenso per il permesso di costruire, il lavoro di scrittura, riscrittura e cancellazione non si è mai fermato, e tutto lascia pensare che continuerà nei prossimi mesi. La novità più recente è di fine estate, con la legge sulla concorrenza (la 124/2017) intervenuta sugli aggiornamenti catastali e in lavori. E ci sono diverse variazioni già messe nero sul bianco in Gazzetta Ufficiale e destinate a entrare in vigore in futuro: la più lontana arriverà nel 2021, quando tutti i nuovi edifici dovranno essere costruiti a energia quasi zero.

Partendo dall'Innesa Stato-Regioni del 1° aprile 2009, con cui l'allora premier Silvio Berlusconi lanciò i piani casa per gli ampliamenti di ville e palazzine, il Sole 24 Ore della Lunedì ha censito tutte le modifiche alla normativa nazionale sull'edilizia. Anche escludendo le leggi regionali e le norme sugli appalti e l'urbanistica, i riepiloghi sono oggi 133, di cui 77 - quasi il 60% - relativi al Testo unico dell'edilizia, quel Dpr 380 varato nel 2001 proprio per offrire un punto di riferimento agli operatori (e rivisitato con il classico decreto correttivo l'anno dopo). Si dirà che nell'epoca del digitale aggiornare una banca dati è più facile che editare la versione di un codice cartaceo, ma - al di là dell'adeguamento dei testi - la difficoltà per chi è chiamato ad applicarle è enorme e facilmente immaginabile.

Fonti rinnovabili (e non solo)
Il capitolo che ha raccolto più modifiche è quello dell'edilizia privata (78 su 133), in cui rientrano in senso lato tutte le regole da rispettare prima, durante e dopo l'avvio dei cantieri. Seguono a grandissima distanza i ritocchi alle norme tecniche sulle costruzioni e i prodotti per l'edilizia (12, incluse annessi

ca e cablaggi degli immobili), alle fonti rinnovabili (12), ai beni culturali (6) all'efficienza energetica e agli impianti termici (10).

Unaspiata ai cantieri
Dietro alle modifiche ci sono ragioni diverse, e non sempre coerenti. Quando fu lanciato il piano casa, l'obiettivo era facilitare le ristrutturazioni dei privati, così da aiutare le imprese del settore e l'economia in generale. Nello stesso filone si inseriscono anche le proroghe dei permessi di costruire: la prima con il decreto del fare (Dl 69/2013), diretta anche a contrastare il fenomeno dei permessi rilasciati ma non ritirati per la crisi che bloccava i costruttori; la seconda, un anno dopo con lo "stacco-Italia", che ha reso strutturale l'allungamento di validità.

Un altro pacchetto di interventi punta ad accelerare e semplificare l'avvio dei cantieri. Va in questa direzione, ad esempio, l'introduzione della Scia (con il Dl 78/2010), che bypassa i 30 giorni d'attesa imposti dalla vecchia Dia. Rivista però integralmente dal decreto Scia2 della scorsa estate. E sulla stessa falsariga si muovono anche tanti tentativi di "sburocrazia": sportello unico, allargamento delle opere in attività edilizia libera, autorizzazione paesaggistica semplificata, maggiore utilizzo delle autorizzazioni (compresa la possibilità di autocandidare l'agibilità, Dlgs 222/2016).

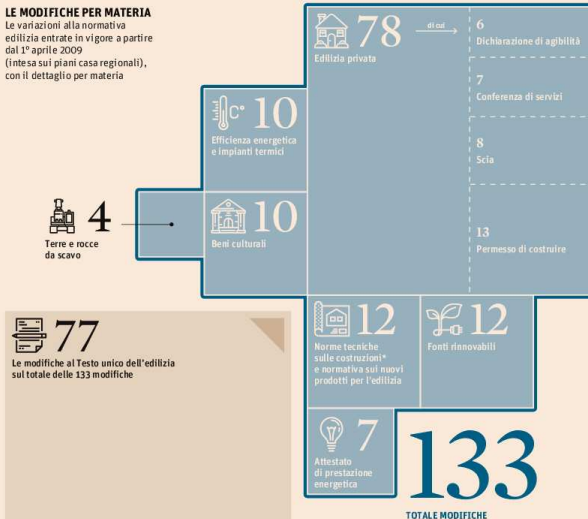
Il punto è che la girandola di correzioni si è tradotta in una sequela di cambiamenti procedurali che non hanno quasi mai intaccato i problemi di fondo: come far funzionare meglio gli uffici comunali, le soprintendenze e le altre autorità coinvolte, e come semplificare le norme edilizie sostanziali (spesso codificate nei piani comunali, più che nelle leggi statali).

Norme Ue e moduli unici
L'Europa ci ha imposto vincoli costruttivi che hanno reso insostenibili edifici sempre più performanti dal punto di vista energetico. Ma il permesso di costruire vincolato a una quota minima di energia rinnovabile, sempre frutto delle norme Ue, prenotato dal legislatore nel 2008 per il 2010, è stato rinviato per due volte, prima di riuscire a divenire realmente operativo.

La continua modifica dei regimi autorizzativi ha poi costretto il legislatore a "semplificare" la semplificazione: nel 2014 sono nati i primi moduli unici per Scia, Cila e permesso di costruire, con l'intento dichiarato di standardizzare la migliaia di documenti diversi richiesti dai Comuni. Ma non hanno fatto in tempo a diffondersi esemplari: dal 1° luglio scorso sono stati rimpiazzati da una nuova modulistica, che Regioni e Comuni possono comunque adattare alle proprie specificità.

Otto anni di instabilità

LE MODIFICHE PER MATERIA
Le variazioni alla normativa edilizia entrate in vigore a partire dal 1° aprile 2009 (finte su i piani casa regionali), con il dettaglio per materia

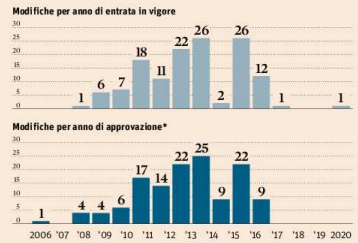


77
Le modifiche al Testo unico dell'edilizia sul totale delle 133 modifiche

(*) antisismica, antincendio eccetera. (**) il conteggio considera la data del provvedimento, non quella di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale

L'EVOLUZIONE DELLA NORMATIVA

Le 133 modifiche alla normativa edilizia in base all'anno di approvazione e di entrata in vigore a partire dal 1° aprile 2009



LE MODIFICHE PER TIPO DI INTERVENTO

Le variazioni alla normativa edilizia dal 1° aprile 2009, suddivise in base alla tipologia di variazione

Classificazione delle opere edilizie	Numero modifiche	Quota %
Procedura dei diversi tipi di titoli abilitativi	67	50,4%
Disciplina dei vincoli (culturale, idrogeologico eccetera)	6	4,5%
Proroghe di nuovi obblighi	8	6,0%
Normativa e standard costruttivi	20	15,0%
Condominio (maggioranze per le deliberazioni)	3	2,3%
Compravendite e locazioni (allegazioni di atti, nullità e clausole da inserire)	7	5,3%

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore del Lunedì

Le insidie. Viaggio tra le pieghe delle riscritture: innesti anche dal Codice militare e dalla direttiva per i combustibili alternativi

Quelle correzioni con le stellette

di **Valeria Uva**

Le insidie arrivano dai provvedimenti più insospettabili. Quelli che la parola «edilizia» nel testo non la contemplano neanche nelle note a piè di pagina. Prendiamo ad esempio il Codice dell'amministrazione militare, datato 2010. I più lo hanno classificato come materia per fanti, piloti e marinai. E invece anche geometri, architetti e ingegneri avrebbero fatto bene a dargli un'occhiata. Avrebbero scoperto, ad esempio, che quel Codice aveva delegato allo sportello unico dell'edilizia il compito di recuperare l'assenso della Difesa per le costruzioni vicine a ca-

serme e spazi militari. Ma questa è solo una delle 77 modifiche in otto anni al Testo (non proprio) unico dell'edilizia (all'articolo 5, per l'esattezza). E che dire della «Disciplina di attuazione della direttiva 2014/04/Ue del Parlamento europeo e del Consiglio, del 22 ottobre 2014, sulla realizzazione di una infrastruttura per i combustibili alternativi», titolo di un decreto di fine 2016 probabilmente sfuggito ai più? Mai abbassare la guardia. Perché da quel testo discende l'obbligo (dal prossimo anno) di dotare condomini e grandi palazzi di una colonnina di ricarica per i veicoli elettrici. Pena lo stop alla costruzione. E chissà che non

diventi materia da Milleproroghe, come accaduto a tanti altri obblighi più volte rinviati. Ma non sono solo le leggi insospettabili a turbare il sonno di progettisti, costruttori e persino semplici proprietari di casa. Anche quando l'intervento del legislatore è diretto e chiaro sin dal titolo il risultato può restare oscuro. Così ad esempio per indicare a chi spetta eseguire le

opere di urbanizzazione primaria (traduzione: strade, parcheggi e allacci) sottoscoglia (traduzione: sotto 15 milioni di euro stabiliti dalla Ue) ci sono voluti cinque rinvii, chi all'articolo 16 del Testo unico, due dei quali durati lo spazio di due mesi e mai assurti alla dignità di legge per mancata conversione dei relativi decreti legge "ospitanti". Stesso accanimento il legislatore lo ha dimostrato nel tempo per chiarire il regime autorizzativo di roulotte, camper, case mobili e imbarcazioni utilizzate come abitazioni; prima ricondotte tutte e sotto l'ombrello della «nuova costruzione», con tanto di permesso di costruire per i guidatori che le

«installavano» anche nei campeggi (2013). E poi (2014) esentate dall'onere «se in strutture ricettive all'aperto» (campeggi, appunto) ma non certo se le medesime strutture si trovano sprovviste di autorizzazione paesaggistica (2015). Un balotto simile lo ha vissuto l'Ape, l'attestato di prestazione energetica, e con lui tutti i proprietari di immobili da vendere o affittare. A un certo punto il documento è stato reso obbligatorio come allegato a rogiti e locazioni (Dl 67/2013), obbligo rafforzato dopo 60 giorni con la sanzione della nullità di questi patti, spuntata in sede di conversione. Salvo poi, dopo alcuni mesi, fare marcia indietro ed eliminare la conseguenza della nullità. Nel mezzo anche la possibilità di produrre il certificato dopo il rogito, durata però lo spazio di un decreto

legge (il Dl 93/2013, decaduto senza conversione). Ma per passare dall'iperattivismo normativo all'apatia legislativa a volte basta poco. È distratto dall'impeto semplificatore il legislatore dimentica questioni importanti. Ad esempio il raccordo tra norme edilizie e vincolo idrogeologico, che è diventato pienamente operativo da meno di due anni, a fine 2015, come se non fossero bastati decenni di alluvioni, frane e smottamenti. Per saldare in modo netto il Testo unico edilizio al rispetto dei vincoli idrogeologici, si è dovuto attendere la legge sulla green economy, la 22 di dicembre 2015 appunto, che è intervenuta a inserire il rispetto di quel vincolo in nove articoli del Dpr 380/2001, chiudendo finalmente il cerchio delle procedure autorizzative.

IL BILANCIO

24 ORE

Edilizia

Dai piani casa regionali investimenti per 12 miliardi

L'effetto leva delle norme locali

Sul Sole 24 Ore del lunedì 9 ottobre è stato pubblicato un primo bilancio dell'applicazione dei piani casa regionali: partendo dai dati Istat, si possono stimare 12 miliardi di investimenti tra il 2009 e il 2015.