
I temi aperti

Le mille modifiche

Il Testo unico per l'edilizia (Dpr n. 380/2001) è tra le norme più modificate nel corso degli ultimi anni. Anche per questo motivo ha creato spesso difficoltà operative a imprese e professionisti e dubbi interpretativi agli esperti

I titoli edilizi

Il tema che, più di tutti, ha creato difficoltà agli operatori è quello dei titoli collegati ai diversi interventi edilizi. Le attuali categorie sono caratterizzate da una grande frammentazione e, soprattutto, da forti incertezze. Non a caso, si tratta di un campo nel quale si è formata, nel corso degli anni, una giurisprudenza infinita di Tar e Consiglio di Stato. Un esempio che rende l'idea è quello di pergole e pergotende, strutture di copertura per le quali si sono susseguite sentenze e orientamenti diversi sulla loro corretta qualificazione

Il glossario

Secondo molti esperti, il segno delle difficoltà di questo settore è dato anche dalla necessità di varare, nel 2018, un decreto che fissa il glossario dell'edilizia libera. È stato, cioè, necessario cristallizzare in una norma l'interpretazione corretta sulla qualificazione di molti lavori. Il glossario comprende 58 opere, associate a passaggi diversi del Testo

unico edilizia, come gazebo, serre, ascensori, impianti, scale, parapetti, serramenti, elementi di pavimentazione. Un elenco che, comunque, non è bastato a spegnere i dubbi degli operatori

Demolizioni e vincoli

Altra questione che negli ultimi anni ha creato grandi difficoltà operative è quella delle demolizioni con ricostruzione di immobili vincolati. Tutto nasce dal decreto legge 76/2020 (il decreto Semplificazioni), che ha modificato proprio il Testo unico edilizia: il principio era che, in presenza di una tutela, non possono essere classificati come ristrutturazione (vengono considerati nuove costruzioni e, di conseguenza, non accedono ai bonus fiscali) gli interventi che prevedono modifiche di parametri come sagoma, prospetti e sedime. Questo, di fatto, costringeva a ricostruire gli edifici identici e impediva le ristrutturazioni. Da questa norma sono scaturite decine di interpretazioni e diverse modifiche normative

Le Vepa

Le vetrate panoramiche amovibili sono un altro esempio delle difficoltà generate dal Testo unico. Dopo che, nel corso degli anni, si erano susseguite sul tema interpretazioni divergenti a livello locale, è stato necessario un intervento diretto di una norma. Un emendamento alla legge di conversione del Dl Aiuti bis (il decreto legge n.

115/2022), modificando proprio il Testo unico per l'edilizia, ha infatti stabilito che questo tipo di opere, con «funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, di parziale impermeabilizzazione delle acque meteoriche», vengono catalogate in edilizia libera