

Decreto Genova: cosa prevedono i condoni per Ischia e Centro Italia? analisi e dettagli

Rolando Renzi - CeNSU 19/11/2018

Si chiama decreto Genova ma poco tratta della ricostruzione del Ponte

Il Decreto Legge n.109 del 28 settembre 2018, comunemente definito **Decreto "Genova"**, ora convertito in legge, può essere tranquillamente chiamato *Decreto "Ricostruzione"* con importanti **novità** anche in merito alla sanatoria di alcuni immobili interessati da recenti eventi sismici.

Su ben 46 articoli della legge solo 11 sono dedicati alla ricostruzione del ponte "Morandi" sulla Polcevera a Genova mentre tutto il Capo III (venti articoli) e tutto il Capo IV (tre articoli) sono rispettivamente dedicati alla ricostruzione nell'isola di Ischia e a quella nel centro Italia.

Le novità sulla sanatoria relativa ad immobili di Ischia e Centro Italia

In particolare, per quanto riguarda il condono edilizio, l'**art.25 comma1** della legge prevede che **tre comuni su sei dell'isola di Ischia e precisamente Casamicciola, Forio e Lacco Ameno, definiscano le istanze di condono ancora aperte, relative agli immobili danneggiati dal terremoto dell'agosto 2017, presentate ai sensi delle leggi n.47/1985 (condono I), n.724/1994 (condono II) e n.326/2003 (condono III), utilizzando le norme di cui ai Capi IV e V (articoli dal n.31 al n.52) della legge del 1985 (detto anche condono Craxi-Nicolazzi).**

Sanabili edifici in zone a rischio idrogeologico e con vincoli paesaggistici e ambientali



Con l'approvazione di questo articolo **diventano sanabili edifici costruiti in zone a rischio idrogeologico e con vincoli paesaggistici e ambientali che le normative più recenti invece escludevano.**

Le norme del condono I possono essere infatti definite a maglie più larghe, rispetto a quelle del condono II e del condono III, concedendo la possibilità di regolarizzare gli immobili realizzati difformemente e/o abusivamente su aree sottoposte a vincolo, seppure con il parere positivo delle amministrazioni interessate (purtroppo non sempre dotate di strumenti e personale sufficienti per esercitare la propria funzione), così come recita l'art.32 comma 1 della legge 47/85: *"il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso"*.

Vengono inoltre cancellati alcuni limiti dimensionali introdotti con i successivi condoni come l'ampliamento abusivo non superiore al 30% della volumetria ed in ogni caso non superiore ai 750 mc e viene concessa la possibilità di pagare allo stato una somma a titolo d'oblazione molto

più bassa rispetto a quella prevista dalla prima legge sul condono all'art.34. Quest'ultima è un'eventualità possibile perché, come la storia di questi condoni ormai ci insegna, esistono sempre casi di pratiche in cui l'oblazione non è stata interamente corrisposta in via preliminare ovvero è stata corrisposta in modo parziale.

Chiaramente l'ultimo periodo del comma 1 dell'art.25 è stato inserito per rendere meno difficoltosa l'approvazione delle istanze dei due condoni più recenti che contenevano un maggior numero di paletti.

E se così non fosse non si spiegherebbe l'insistenza da parte dei proponenti per l'inserimento di quella frase nel testo della legge. Frase riconfermata con forza dal voto della Camera dopo che la Commissione Lavori Pubblici e Ambiente del Senato l'aveva cassata approvando l'emendamento 25.12 che metteva il governo in minoranza.

Con l'art. 25 condonabili immobili precedentemente non sanabili

Pertanto se dal punto di vista formale non si può parlare di un nuovo condono, limitandosi la legge ad introdurre modifiche (in senso più permissivo) alle modalità d'accoglimento delle istanze previste dalle leggi n.724/1994 e n.326/2003, di fatto **possiamo considerare l'art.25 come un nuovo condono edilizio essendo ora consentita la regolarizzazione di opere abusive precedentemente non condonabili.**

Questa modifica tra l'altro genera una **criticità** non sufficientemente considerata: una **disparità di trattamento tra i cittadini che già hanno avuto la pratica definita e quelli che invece l'hanno tuttora pendente presso gli uffici tecnici comunali dei tre comuni isolani.**

Al **comma2 dell'art.25** viene poi introdotto un termine perentorio di sei mesi per la definizione delle pratiche anche mediante l'utilizzo di una conferenza dei servizi.

Secondo i dati trapelati in questi giorni le pratiche tuttora pendenti nei suddetti tre comuni interessati sono 8.530 a Forio, 3.506 a Casamicciola e 1.910 a Lacco Ameno per un totale di 13.946 pratiche ancora da esaminare (fonte: ilMattino.it). Di queste, stando alle stime degli stessi sindaci dell'isola campana, sembra che quelle relative ad edifici danneggiati dal terremoto dell'agosto 2017, beneficiari della legge, siano circa 2.000. Cifra però destinata sicuramente ad aumentare ora che il decreto è stato approvato, anche con il rischio aggiuntivo di dichiarazioni di danni non direttamente riconducibili all'evento sismico considerato. Diciamo quindi, a stare bassi, che le pratiche ammesse a condono agevolato potrebbero essere circa 2.500. Per approvarle tutte nei sei mesi prescritti dalla legge si dovrebbe pertanto procedere ad una media di circa 20 pratiche esaminate al giorno.

E' quindi ipotizzabile che tale termine non sarà rispettato, nonostante le agevolazioni concesse, anche attivando le previste conferenze di servizi, considerando che non sono stati affidati al Commissario straordinario risorse e strumenti necessari per aiutare gli uffici tecnici dei tre comuni a smaltire le domande arretrate relative ai tre condoni e che i professionisti locali dovranno produrre in così breve tempo tutta una serie di documentazione integrativa necessaria per completare le pratiche (planimetria dello stato di fatto, documentazione fotografica, planimetrie catastali, certificati di idoneità sismica, dichiarazioni, relazioni, ecc.).

Dalle notizie trapelate sulla stampa si apprende infatti che molte domande di condono sono state presentate imprecise nei termini ed incomplete nella documentazione integrativa richiesta, stante la complessità delle leggi ed il poco tempo avuto a disposizione dai richiedenti. Altre sono state presentate volutamente incomplete in quanto l'unico scopo era quello di poter rogitare velocemente.

In assenza di una documentazione integrativa completa sarà altamente improbabile, con solo sei mesi di tempo, un accoglimento preciso e puntuale dell'istanze.

E cosa succederà in caso di non risposta del comune nel termine dei sei mesi prescritti?

Si applicherà il silenzio-assenso oppure il silenzio rifiuto? La legge non lo dice.

Stando così le cose **saranno pertanto inevitabilmente necessarie delle proroghe.** Pratica, come sappiamo, molto ricorrente in Italia.

Si può pertanto affermare che **le modifiche apportate alle modalità di determinazione delle domande di condono sono un inutile regalo ai cittadini abusivi.** Regalo che potrebbe dilatarsi ulteriormente nelle pieghe della burocrazia con un'applicazione non corretta da parte di richiedenti ed istruttori.

Le argomentazioni portate avanti dal governo a sostegno di questo nuovo condono sono che altrimenti, senza la definizione delle istanze pendenti, non sarebbe stato possibile iniziare la ricostruzione.

Questo è vero. Ma se l'obiettivo del decreto legge era quello di arrivare ad una rapida definizione delle suddette pratiche si doveva allora **pensare all'assunzione immediata di una task force di tecnici competenti ed esperti conoscitori delle norme tecniche locali in grado di accelerare l'iter dell'istruttoria senza dovere per forza allargare le maglie normative rivedendo i criteri di valutazione delle domande.**

Col condono sempre meno tutela del territorio e sicurezza dei cittadini

Purtroppo questi ricorrenti condoni edilizi non fanno bene al paese, alla tutela del territorio e alla sicurezza dei cittadini alimentando l'illegalità, premiando i furbi a scapito di chi rispetta la legge, costituendo un incentivo per i cittadini che vivono di abusivismo, mentre già arrivano segnalazioni di cantieri che si stanno aprendo nell'isola di Ischia per potersi inserire nelle opportunità offerte dal nuovo condono ma anche nel resto dell'Italia da parte di chi ha recepito un segnale di debolezza da parte dello stato.

Si ricorda come il solo annuncio del primo condono abbia causato l'insorgere, nel biennio 1983-1984, di circa 200.000 manufatti abusivi, mentre quelli realizzati fra il 1982 e tutto il 1997 sarebbero stati oltre 900.000.

E' ora di una revisione dell'accertamento di conformità

Ai margini di questa vicenda si inserisce però un problema reale, che ancora non è stato sufficientemente considerato, che meriterebbe di essere risolto in maniera strutturale, in tutto il paese e senza ricorrere a decretazione d'urgenza. Si tratta del cosiddetto **accertamento di conformità** previsto dall'**art.36 del D.P.R. n.380** per il quale è giunta l'ora di pensare ad una revisione.

Tutti i tecnici che lavorano in Italia e non parlo solo dei liberi professionisti ma anche dei dipendenti comunali, chi più chi meno a seconda dell'area geografica in cui operano, conoscono perfettamente il problema dovendo sbattere quotidianamente la testa contro il muro costituito da questa norma.

Si chiede oggi la conformità al progetto approvato di un fabbricato esistente costruito con le leggi, le tecnologie, i materiali, le metodologie e le usanze di trenta-quaranta anni fa quando i calcoli venivano fatti a mano o con il regolo,

le misurazioni di fine lavori con la bandella o l'asta metrica e i sopralluoghi per l'abitabilità erano finalizzati principalmente al rispetto dei requisiti sanitari senza dare eccessiva importanza alla completa e millimetrica conformità delle opere.

Spesso, invece, le tante piccole difformità esistenti tra lo stato di fatto di un fabbricato ed il relativo progetto approvato (modifiche alla distribuzione interna degli edifici, insignificanti cambi di destinazione d'uso, aperture di finestre e/o porte in muri non portanti, piccole modifiche alle distanze dai confini, alle altezze interne nette, alle parti comuni, ecc), scarsamente significative al fine della tutela del territorio, bloccano i progetti di risanamento degli edifici e quindi rendono difficilmente attuabile la rigenerazione urbana.

Una soluzione praticabile potrebbe essere quella di introdurre nei procedimenti edilizi una specie di prescrizione. Per il cittadino, per i professionisti ma anche per i dipendenti pubblici non è possibile vivere in eterno con questa spada di Damocle sulla testa.

Se la Pubblica Amministrazione non riesce a controllare le trasformazioni edilizie in un lasso di tempo ragionevole, dopo una certa data, per le piccole differenze costruttive che non incidono sulla tutela del territorio e la sicurezza dei cittadini, la stessa amministrazione non deve avere più titolo per chiedere il rispetto della doppia conformità. Questa riforma darebbe certezza ai cittadini e costringerebbe i comuni ad essere più efficienti e tempestivi nei controlli.