

Testo Unico Edilizia e Condono: le norme italiane sono inutilmente complicate?



04/05/2015 - Fare l'ingegnere ed in generale la professione in questa epoca è come **guidare in una strada piena di buche**, sei sempre a rallentare, sterzare, girare per evitare i tratti più sconnessi. Passatemi il paragone figurativo, per non parlare direttamente: le conseguenze possono essere gravi, dalla semplice foratura della gomma, al danneggiamento degli ammortizzatori alla rottura del semiasse.

In edilizia poi, c'è da impazzire.

I tempi per un'autorizzazione in zona paesaggistica, in una zona SIN, possono essere anche biblici.

Si sa con certezza quando si comincia, non si sa quando si termina.

Anche una legislazione regionale più derogatoria difficilmente può liberare dai laccioli delle autorizzazioni incrociate che rubano tempo ed è così che una previsione sui tempi è sempre un dato ipotetico. Si inizia il lavoro e se c'è qualche imprevisto, qualche cambio di idee, dopo un lungo travaglio si rinuncia a presentare le varianti per non ricominciare l'iter delle autorizzazioni, sperando nella rapidità dei lavori, sperando che nessuno venga a bloccarli.

In un'ottica di semplificazione dovrebbe soccorrere a questa modalità l'art. 36 (accertamento di conformità) del **D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico in Edilizia)**. Dopo aver eseguito una variante anche a posteriori, riconoscere la possibilità ad eseguirla.

Tutto il quadro legislativo sembra concorrere in questa direzione, ma non è così.

Innanzitutto, se hai fatto una variante in zona paesaggistica e non hai avuto l'autorizzazione paesaggistica preventivamente, la conformità ex art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 non ti libera dagli strali penali del successivo art. 181. Ti verrebbe da chiedersi, ma perché? Niente, anche se hai fatto una cosa ammissibile, poiché non hai chiesto il permesso sei penalmente reo.

Questa norma - per quanto paradossale - si applica anche alle variazioni tollerate del 2% (ad esempio l'errore minimale di tracciamento della sagoma del fabbricato, oppure l'errata rappresentazione grafica progettuale etc.). variazioni tollerate dal T.U. 380, art. 34, comma 2 - ter ma non dal D. Lgs. 42/2004. Secondo me una follia.

Tutti devono fare bene, operare con precisione e prevenire gli errori, ma non possiamo ingolfare le aule dei tribunali penali per queste sciocchezze, aumentando i costi di tutti gli operatori inutilmente.

Inoltre, è evidente che, poiché si è consolidata la giurisprudenza che gli illeciti in materia urbanistica, edilizia e paesistica, ove consistano nella realizzazione di opere senza le prescritte concessioni e autorizzazioni, abbiano carattere di illeciti permanenti, anche a distanza di molti anni dalla loro realizzazione possono essere eseguite verifiche e rese intrasferibili opere ormai stabilmente sul mercato da anni (i reati penali no, perché attualmente sono prescritti dopo poco più di 7 anni se addirittura non interviene la decretazione della tenuità del fatto).

Questo contrasta con la prassi amministrativa che dopo un tot di anni è consolidato il diritto a godere la cosa così com'è.

In effetti una soluzione spesso adottata è fare finta, chiudere gli occhi, all'atto del trasferimento di un immobile, prenderselo così com'è (se piace).

In tutto questo intervengono le norme che avevano lo spirito di definire in modo agevolato le violazioni edilizie: i veri e propri condoni (ex 47/85, 724/94, 326/2004) tutt'oggi non perfezionati. **A distanza di molti anni dalla emanazione di queste leggi, soprattutto nelle grandi città, per molte pratiche le procedure non sono state ancora concluse.**

Sul condono, per così dire, legislativo vi è poi l'**incredibile sovrapposizione delle autorità preposte alla tutela degli eventuali vincoli** che dovrebbero anche applicare le sanzioni ambientali, con una norma difficilissima da rendere operativa, se vogliamo, impraticabile.

E' normale tutto questo?

Secondo me, no! E' tanto che se ne discute (per esempio Rota - Quella sanatoria edilizia dovuta. Lettera aperta a un consigliere regionale - [clicca qui](#)).

Vanno urgentemente cambiate queste interpretazioni con un intervento legislativo forte, perchè di fatto le disposizioni del legislatore sono disattese nella nostra pratica quotidiana!

Secondo me, occorre almeno **cambiare il Capo II del Titolo IV del Testo Unico Edilizia con i pochi sostanziali interventi che suggerisco di seguito:**

Modifica al comma 2 dell'art. 33:

2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile ovvero se l'accertamento di difformità è avvenuto oltre il termine di dieci anni dalla ultimazione delle opere, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

Modifica al comma 2 dell'art. 34:

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, ovvero se l'accertamento di difformità è avvenuto oltre il termine di dieci anni dalla ultimazione delle opere, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. La sanzione si applica di ufficio anche alle variazioni giudicate ammissibili dalle autorità preposte alla tutela di immobili vincolati ai sensi del d.Lgs. 42/2004. La sanzione estingue le eventuali conseguenze del procedimento penale.

Modifica al comma 2-ter dell'art. 34:

2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali. La presente norma si applica anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 149 del D.Lgs. 42/2004 ed ai fini dell'esclusione dell'applicazione della procedura prevista dall'art. 167 e delle sanzioni dell'art. 181 del D. Lgs. 42/2004.

Sostituzione dell'art. 36 con il seguente:

*1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere **la certificazione di conformità** se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.*

2. Il rilascio della certificazione di conformità è subordinato al pagamento ... (inalterato)

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione ... (inalterato)

4. La prova documentale che le opere sono state ultimate almeno dieci anni prima dalla proposizione della domanda di accertamento di conformità, produce la decadenza delle autorità locali dalla perseguibilità degli illeciti edilizi.

A mio parere, le modifiche sopra elencate servirebbero ad alleggerire il carico degli uffici giudiziari da procedimenti che si definiscono quasi sistematicamente con un nulla di fatto (prescrizione, dichiarazione della tenuità del fatto a seguito della spontanea rinuncia o riduzione in pristino etc.) e snellirebbero grandemente i procedimenti amministrativi, rendendo la vita dei tecnici (ma non solo) più facile.

A cura di **Mauro Fusco**

[Riproduzione riservata]