

Rassegna stampa
del
9 giugno 2023

VERSO LA LEGGE DELEGA

Edilizia, riaperto
il dossier
per il nuovo
Testo unico

Giuseppe Latour — a pag. 8

290

GLI APPALTI 2022 IN MILIARDI

Secondo i dati Anac il valore degli appalti di importo superiore a 40mila euro nel 2022 è stato di 289,8 miliardi, con un incremento del 39,5% rispetto al 2021.

Edilizia, il Governo apre il cantiere del nuovo testo unico

Casa. Il ministro Salvini annuncia: «Stiamo lavorando a una riforma»
In preparazione un disegno di legge delega da chiudere entro l'estate

Ance: «Le esigenze di rigenerazione delle città necessitano del varo di strumenti legislativi consoni»
Giuseppe Latour

Una legge delega, da chiudere entro l'estate. E, poi, un decreto delegato, che dovrà passare in Consiglio dei ministri e, successivamente, nelle commissioni parlamentari. È questo lo schema di massima dal quale potrebbe passare il nuovo Testo unico dell'edilizia, la versione riveduta e corretta di una norma oggetto di continue revisioni negli ultimi anni, il Dpr n. 380/2001, sulla quale già da qualche settimana, sottotraccia ma con molta decisione, il Governo ha riaperto il cantiere della riforma.

A rivelare come, ormai, il processo sia avviato è stato il ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini, mercoledì davanti agli architetti di Roma: «Vi invito tra la fine di giugno e la prima metà di luglio al ministero – ha detto – perché stiamo lavorando al testo unico dell'edilizia». Aggiungendo che: «Stiamo raccogliendo proposte, suggestioni e riflessioni». Il responsabile di Porta Pia ha, così, dato la sua sintesi politica dei movimenti che si susseguivano, ormai da diverse settimane, tra gli uffici tecnici del ministero e quelli del Consiglio superiore dei lavori pubblici, l'organo tecnico consultivo del Mit, guidato da Massimo Sessa.

La norma della quale si parla –

va ricordato – è il "Codice" che contiene tutte le regole in base alle quali funziona l'edilizia nel nostro paese: distanze tra edifici, edilizia libera, autorizzazioni e permessi di costruire, sportelli unici, agibilità degli edifici, sismica, urbanistica e sanzioni. Solo per citare alcuni tra le decine di argomenti inseriti nel testo.

Attualmente, i fronti aperti per la riscrittura di questa legge sono principalmente due. Da un lato, c'è il lavoro di preparazione del Ddl delega: indiscrezioni parlano di un testo molto leggero, che potrebbe essere pronto entro l'estate per fissare il perimetro della riforma. Dall'altro c'è l'impegno sul Testo unico vero e proprio: su questo fronte è già impegnata una commissione, costituita proprio presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici, che ha il compito di riprendere e aggiornare il lavoro che è stato già fatto negli ultimi anni. I tentativi di rivedere il Testo unico edilizia, nel passato recente, sono stati parecchi, ma sono sistematicamente naufragati. Adesso, il Governo punta a riuscire dove gli altri hanno fallito. Gli obiettivi sono, soprattutto, omogeneizzare le normative, digitalizzare e semplificare.

Dall'Ance invitano a costruire una riforma ambiziosa e tarata sulle nuove esigenze sociali delle città: «Nel passato – spiegano dall'associazione – si è tentato varie volte di mettere mano in maniera organica alla disciplina, ma senza approdare

a risultati concreti. Le rinnovate esigenze delle città di innescare processi di rigenerazione urbana e di contenimento del consumo di suolo, e le esigenze di risparmio energetico e sicurezza sismica degli edifici necessitano di nuovi ed efficaci strumenti legislativi, consoni alle sfide che ci attendono».

Sul fronte delle semplificazioni, uno dei capitoli chiave sarà quello dei titoli collegati ai diversi interventi edilizi. Le attuali categorie sono caratterizzate da una grande frammentazione e, soprattutto, da forti incertezze per gli operatori che, in molte situazioni, non sanno a quale procedura fare riferimento tra Cila, Scia e permesso di costruire. Senza dimenticare i casi nei quali si va in edilizia libera: quindi, senza permessi o comunicazioni particolari. 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.

La nuova norma dovrà creare un quadro chiaro, con un numero ridotto di titoli edilizi, nel quale sarà possibile orientarsi in maniera rapida.

09-GIU-2023

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



IL CALENDARIO

Il ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini (nella foto), ha invitato i professionisti ad avanzare proposte sul nuovo testo unico dell'edilizia. L'appuntamen-

to per avviare la discussione potrebbe essere tra fine giugno e metà luglio. Nel frattempo si lavora alla preparazione di un disegno di legge delega da chiudere entro l'estate.