

## Condoni smart e silenzio assenso le regole sugli abusi prima del '67

*di Rosaria Amato*

Oggi il cdm vara il nuovo codice dell'edilizia.

Nel pacchetto paletti più chiari alle competenze di Comuni e Regioni Semplificare, digitalizzare, uniformare i criteri superando le troppe differenze che nel tempo si sono stratificate tra le Regioni e tra i Comuni. Razionalizzare gli abusi edilizi di vecchia data, realizzati prima della legge 765/67, e per tutti gli altri «definire a livello nazionale una comune classificazione delle tipologie». Ampliare le modalità d'intervento del "silenzio-assenso" o del "silenzio-devolutivo" in caso di inerzia dell'amministrazione competente. Individuare un «unico punto di accesso» per presentare le domande, e non chiedere più al cittadino di presentare due o più volte gli stessi documenti a uffici diversi. L'obiettivo principale del disegno di legge sul nuovo codice dell'edilizia e delle costruzioni, che oggi verrà presentato in consiglio dei ministri, è quello di varare «una riforma organica della disciplina in materia di edilizia e di sicurezza delle costruzioni, anche al fine di adeguarla ai principi espressi dalla giurisprudenza della Corte costituzionale». Non più quindi interventi spot (l'ultimo, in ordine di tempo, è stato il decreto "Salva-Casa"), ma una legge delega di riforma all'attuale Testo unico dell'edilizia (1.380/2001) alla quale poi daranno attuazione alcuni decreti che dovranno essere emessi dal governo nell'arco di 12 mesi. L'attuale Testo unico aveva in effetti la stessa ambizione. Ma poi, ricorda la relazione illustrativa, questo proposito «è stato progressivamente eroso da un processo di modifiche puntuali, integrazioni e deroghe», generando sovrapposizioni e vuoti interpretativi. Al punto Palazzo Chigi vara una riforma della disciplina in materia di edilizia e di sicurezza delle costruzioni che adesso non sono più chiari neanche gli ambiti di competenza dello Stato e delle Regioni, e quindi anche i Comuni sono in difficoltà, in assenza di un quadro normativo efficace. I nuovi criteri vengono delineati tutti dall'articolo 2 del ddl: si parte dalla razionalizzazione e dal superamento della frammentazione e della duplicazione delle norme. Verranno individuati «requisiti minimi per l'esercizio delle attività edilizie», che varranno anche per i Comuni che non hanno strumenti urbanistici propri. Riordinati anche i titoli abilitativi (dalla Cila alla Scia), individuando con chiarezza i casi di edilizia libera, in cui cioè non serve alcuna autorizzazione. Le domande andranno presentate in un unico punto di raccolta, in forma digitalizzata. Le procedure autorizzative dovranno avere tempi certi, altrimenti subentreranno poteri sostitutivi o varrà il silenzio-assenso. Facilitati i cambi di destinazione d'uso negli interventi di rigenerazione edilizia: si parla di «misure idonee a valorizzare il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee». Si prevede inoltre la semplificazione e razionalizzazione delle sanatorie degli abusi

realizzati prima dell'agosto 1967, ma anche «una comune classificazione delle tipologie di difformità dal titolo abilitativo» e, di contro, della «disciplina delle tolleranze edilizie». «La nostra valutazione è complessivamente positiva – afferma l'avvocato Giovanni Govi, di Confedilizia – perché il Testo unico del 2001 necessita di un intervento organico di aggiornamento. Bisogna poi vedere come i principi verranno declinati con i decreti legislativi». Tuttavia, secondo l'associazione che riunisce i proprietari di case, il testo avrebbe dovuto prevedere in modo più chiaro «il principio di liberalizzazione dei cambi d'uso sia in generale che con particolare riferimento agli interventi di rigenerazione urbana e riuso e con le loro finalità, in modo da evitare che i Comuni mantengano o reintroducano divieti e limitazioni contrastanti». Il disegno di legge, inoltre, rileva Govi, «pur recependo i nuovi istituti dell'urbanistica, che superano la vecchia pianificazione per zone, deve anche recepire l'istituto della pianificazione per accordi tra Pa e privati». Infine, per le sanatorie, secondo Confedilizia occorre prevedere «il definitivo superamento del principio della doppia conformità (riferita alle norme vigenti al momento dell'intervento e a quello in cui si presenta l'istanza di sanatoria). «Noi chiediamo da tempo che la sanatoria possa conseguirsi anche ove l'intervento sia conforme alla sola disciplina vigente al momento in cui si presenta la domanda».