

Dal 2009 a oggi le leggi fondamentali in materia edilizia sono state riviste 133 volte

Casa, riforma continua: una novità ogni 23 giorni

Per i privati 78 modifiche, dai permessi all'energia

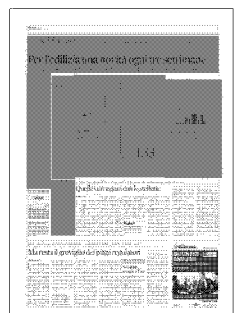
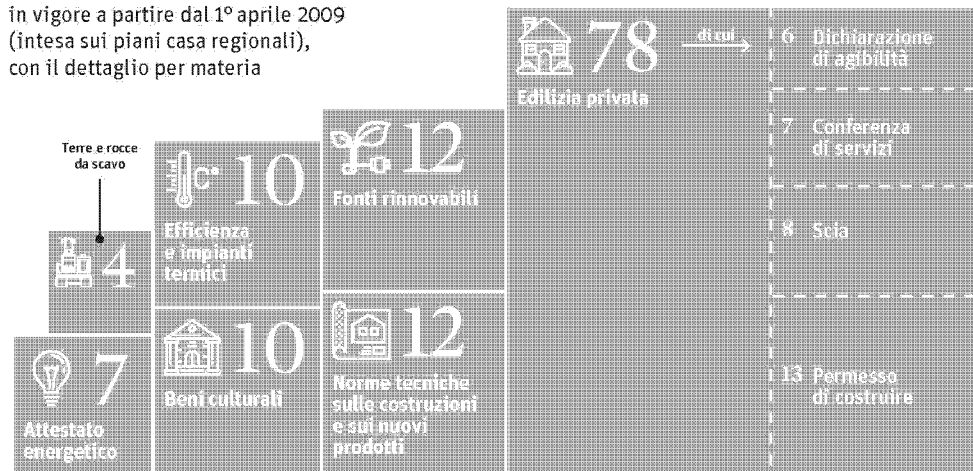
Centotrentatré correzioni in otto anni per l'edilizia. Dal rilancio, avviato nel 2009 con il piano casa, a oggi le regole sono cambiate al ritmo di una novità ogni tre settimane. Tra le spinte al cambiamento legislativo, oltre alla crisi economica, anche l'efficienza energetica e la semplificazione. E tra gli insospettabili spunta il Codice militare.

Dell'Oste e Uva > pagina 5

La ripartizione

LE MODIFICHE PER MATERIA

Le variazioni alla normativa edilizia entrate in vigore a partire dal 1° aprile 2009 (intesa sui piani casa regionali), con il dettaglio per materia



Le vie della ripresa LE DISPOSIZIONI PER GLI IMMOBILI

La spinta anti-crisi
I primi interventi contro i cantieri fermi:
prorogati i permessi di costruire già rilasciati

Il pungolo della Ue
Con le direttive edifici più efficienti:
obbligatorie soglie minime di rinnovabili

Per l'edilizia una novità ogni tre settimane

Norme aggiornate per 133 volte dal piano casa del 2009 alla legge sulla concorrenza di fine agosto

Cristiano Dell'Oste
Valeria Uva

■ La normativa edilizia cambia una volta ogni 23 giorni. O, se preferite, 16 volte all'anno. E non da ieri. Dalle regole sulla Scia al silenzio-assenso per il permesso di costruire, il lavoro di scrittura, riscrittura e cancellazione non si è mai fermato, e tutto lascia pensare che continuerà nei prossimi mesi. La novità più recente è di fine estate, con la legge sulla concorrenza (la 124/2017) intervenuta sugli aggiornamenti catastali a fine lavori. E ci sono diverse variazioni già messe nero su bianco in Gazzetta Ufficiale e destinate a entrare in vigore in futuro: la più lontana arriverà nel 2021, quando tutti i nuovi edifici dovranno essere costruiti a energia quasi zero.

Partendo dall'intesa Stato-Regioni del 1° aprile 2009, con cui l'allora premier Silvio Berlusconi lanciò i piani casa per gli ampliamenti di villette e palazzine, Il Sole 24 Ore del Lunedì ha censito tutte le modifiche alla normativa nazionale sull'edilizia. Anche escludendo le leggi regionali e le norme sugli appalti e l'urbanistica, i ritocchi sono a oggi 133, di cui 77 - quasi il 60% - relativi al Testo unico dell'edilizia, quel Dpr 380 varato nel 2001 proprio per offrire un punto di riferimento agli operatori (e rivisitato con il classico decreto-correctivo l'anno dopo). Si dirà che nell'epoca del digitale aggiornare un banca dati è più facile che editare la versione di un codice cartaceo, ma - al di là dell'adeguamento dei testi - la difficoltà per chi è chiamato ad applicare le norme è facilmente immaginabile.

Fonti rinnovabili (e non solo)

Il capitolo che ha raccolto più modifiche è quello dell'edilizia privata (78 su 133), in cui rientrano in senso lato tutte le regole da rispettare prima, durante e dopo l'avvio dei cantieri. Seguono a grande distanza i ritocchi alle norme tecniche sulle costruzioni e i prodotti per l'edilizia (12, incluse antisismi-

ca e cablatura degli immobili), alle fonti rinnovabili (12), ai beni culturali (10), all'efficienza energetica e agli impianti termici (10).

Una spinta ai cantieri

Dietro alle modifiche ci sono ragioni diverse, e non sempre coerenti. Quando fu lanciato il piano casa, l'obiettivo era facilitare le ristrutturazioni dei privati, così da aiutare le imprese del settore e l'economia in generale. Nello stesso filone si inseriscono anche le proroghe dei permessi di costruire: la prima con il decreto del fare (Dl 69/2013), diretta anche a contrastare il fenomeno dei permessi rilasciati ma non ritirati per la crisi che bloccava i costruttori; la seconda, un anno dopo con lo "sblocca-Italia", che ha reso strutturale l'allungamento di validità.

Un altro pacchetto di interventi punta ad accelerare e semplificare l'avvio dei cantieri. Va in questa direzione, ad esempio, l'introduzione della Scia (con il Dl 78/2010), che bypassa i 30 giorni d'attesa imposti dalla vecchia Dia. Rivista però integralmente dal decreto Sciaz della scorsa estate. E sulla stessa falsariga si muovono anche i tanti tentativi di "sburocratizzazione": sportello unico, allargamento delle opere in attività edilizia libera, autorizzazione paesaggistica semplificata, maggiore utilizzo delle autocertificazioni (compresa la possibilità di autodichiarare l'agibilità, Dlgs 222/2016).

Il punto è che la girandola di correzioni si è tradotta in una sequela di cambiamenti procedurali che non hanno quasi mai intaccato i problemi di fondo: come far funzionare meglio gli uffici comunali, le soprintendenze e le altre autorità coinvolte, e come semplificare le norme edilizie sostanziali (spesso codificate nei piani comunali, più che nelle leggi statali).

Norme Ue e moduli unici

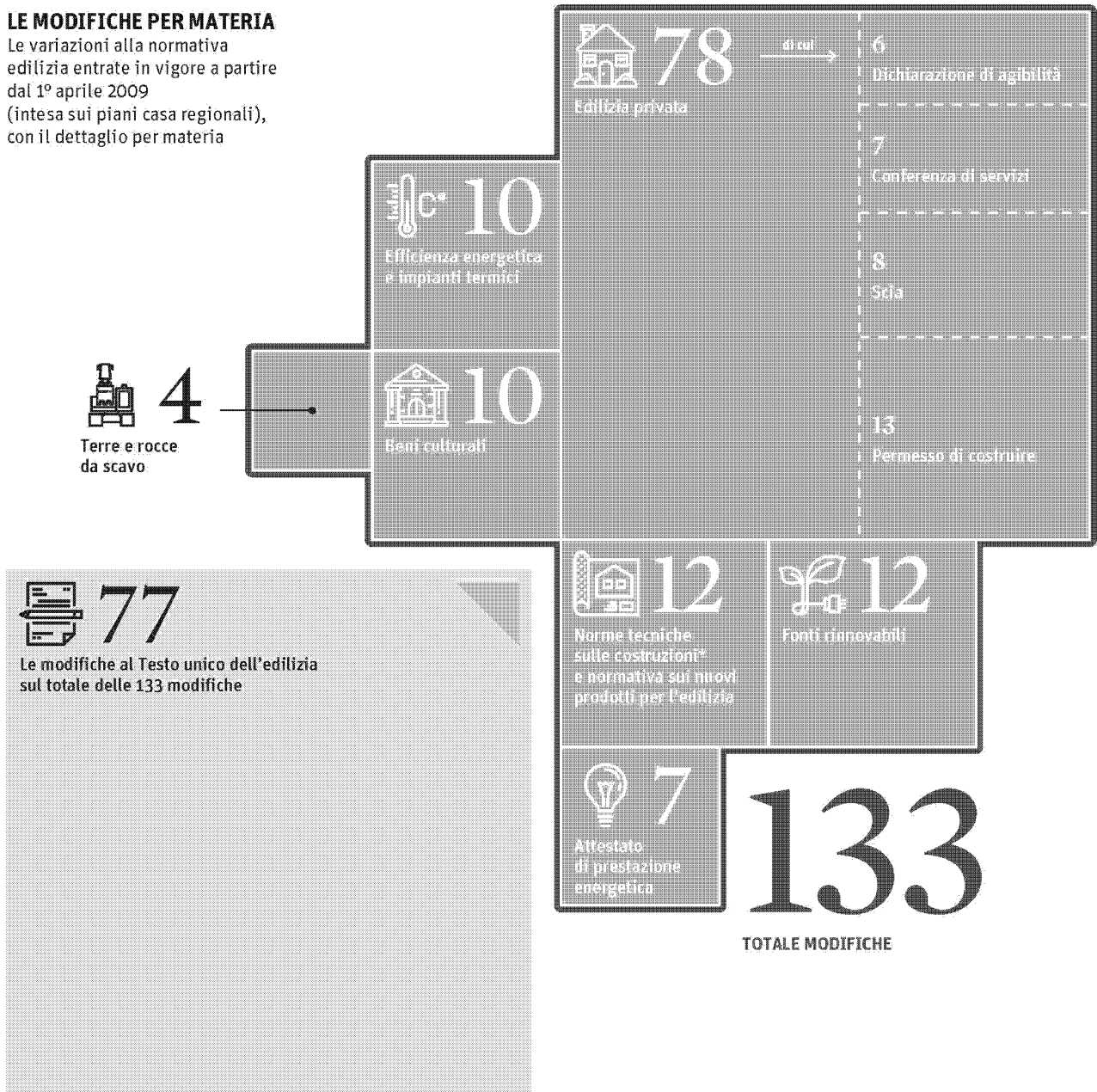
L'Europa ci ha imposto vincoli costruttivi che hanno reso indispensabili edifici sempre più performanti dal punto di vista energetico. Ma il permesso di costruire vincolato a una quota minima di energia rinnovabile, sempre frutto delle norme Ue, prenotato dal legislatore nel 2008 per il 2010, è stato rinviato per due volte, prima di riuscire a divenire realmente operativo.

La continua modifica dei regimi autorizzativi ha poi costretto il legislatore a "semplificare" la semplificazione: nel 2014 sono nati i primi moduli unici per Scia, Cila e permesso di costruire, con l'intento dichiarato di standardizzare le migliaia di documenti diversi richiesti dai Comuni. Ma non hanno fatto in tempo a diffondersi e sedimentarsi: dal 1° luglio scorso sono stati rimpiazzati da una nuova modulistica, che Regioni e Comuni possono comunque adattare alle proprie specificità.

Otto anni di instabilità

LE MODIFICHE PER MATERIA

Le variazioni alla normativa edilizia entrate in vigore a partire dal 1° aprile 2009 (intesa sui piani casa regionali), con il dettaglio per materia

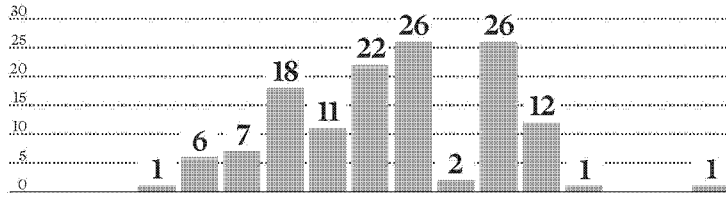


(*) antisismica, antincendio eccetera; (**) il conteggio considera la data del provvedimento, non quella di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale

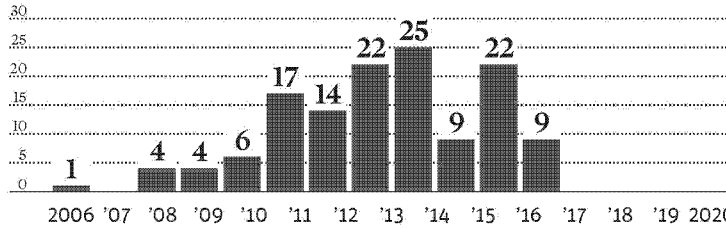
L'EVOLUZIONE DELLA NORMATIVA

Le 133 modifiche alla normativa edilizia in base all'anno di approvazione e di entrata in vigore a partire dal 1° aprile 2009

Modifiche per anno di entrata in vigore



Modifiche per anno di approvazione*



LE MODIFICHE PER TIPO DI INTERVENTO

Le variazioni alla normativa edilizia dal 1° aprile 2009, suddivise in base alla tipologia di variazione:

| | Numero modifiche | Quota % |
|---|------------------|---------|
| Classificazione delle opere edilizie | 22 | 16,5% |
| Procedura dei diversi tipi di titoli abilitativi | 67 | 50,4% |
| Disciplina dei vincoli (culturale, idrogeologico eccetera) | 6 | 4,5% |
| Proroghe di nuovi obblighi | 8 | 6,0% |
| Normativa e standard costruttivi | 20 | 15,0% |
| Condominio (maggioranze per le deliberazioni) | 3 | 2,3% |
| Compravendite e locazioni (allegazioni di atti, nullità e clausole da inserire) | 7 | 5,3% |

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore del Lunedì