

PERCHE' E' NECESSARIA UNA REVISIONE DEL DPR 380/01 PER RENDERE POSSIBILE LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COSTRUITO NEGLI ANNI DEL BOOM EDILIZIO.

PERCHE'

Il combinato disposto degli artt. 34, 34bis, 36 e 49 del DPR 380, testo unico per l'edilizia, non permette di eseguire, qualsiasi tipo di lavoro edile, in presenza di difformità tra lo stato di fatto e quello legittimato, che superano i limiti di tolleranza indicati dallo stesso DPR.

L'art. 49 dello stesso DPR, in particolare, non permette di usufruire dei benefici fiscali, se l'unità immobiliare non è legittima.

Il problema della legittimità edilizia, con tutte le conseguenze che comporta, è chiaramente venuto alla luce con la Legge del 110%, man mano che gli avvocati ed i tecnici esperti in diritto amministrativo e procedure edilizie, hanno approfondito la materia, in funzione delle responsabilità di banche e general contractor.

Per tener conto di questi problemi, il Decreto Semplificazioni del 2021 ha poi svincolato, la possibilità di ottenere i benefici fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici, dalla dichiarazione della legittimità urbanistica del fabbricato, per cui risulta possibile presentare una Cilas, comunicazione inizio lavori speciale, **solo per i soli lavori relativi al 110 %**.

Nello stesso decreto, leggiamo anche che "resta però **impregiudicata** ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento".

Per effetto di quest'ultima disposizione, è possibile perciò che, in presenza di difformità edilizie, l'Ufficio Tecnico Comunale possa intervenire e fermare i lavori fino a quando non si ottiene il permesso in sanatoria.

In pratica, il decreto semplificazioni ha risolto il problema fiscale, ma non ha risolto il problema della procedura edilizia, lasciando nell'incertezza la possibilità di proseguire i lavori.

Ma la questione non finisce qui e non è di poco conto, perché i rilievi sempre più approfonditi sui condomini, hanno, in molti casi, messo in luce difformità che non rientrano nella tollerabilità e nella casistica dell'art.34 bis del TU dell'edilizia (che individua le tolleranze ammissibili)

Se si superano queste tolleranze, che permettono di ottenere il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art.36, tutto il fabbricato rimane illegittimo, col risultato che, se un fabbricato o una unità immobiliare risultano illegittimi, non è possibile presentare alcuna pratica di lavori edilizi (e questo per giurisprudenza consolidata).

O meglio, è possibile proseguire solo i lavori del 110%, in pendenza dell'auto denuncia. Perché in tutti gli altri casi deve inizialmente essere verificata la legittimità, **certificata DAL TECNICO CHE PRESENTA LA PRATICA EDILIZIA**.

Dall'entrata in vigore del DPR 380/2001 pochissimi proprietari hanno verificato la legittimità del proprio immobile, in relazione all'intero fabbricato;

molti di loro, quindi, hanno usufruito delle agevolazioni fiscali, sia per lavori sui singoli immobili che per lavori condominiali, nell'inconsapevolezza delle difformità esistenti.

.....E quindi ?.....

E quindi, Se vi fosse una verifica da parte dell'A.E., su tutte le agevolazioni fiscali ottenute in presenza di difformità, si innescherebbe un contenzioso enorme.

E' utile sottolineare che moltissime di queste difformità non sono abusi edilizi degni di nota, sono state eseguite in corso d'opera, e in moltissimi casi sono state

“cerziorate” con certificati di abitabilità rilasciati da tecnici comunali; certificati che, per prassi, in quegli anni, sopperivano alla presentazione di un progetto a consuntivo e dichiaravano la conclusione e la correttezza del procedimento amministrativo.

In molti atti di compravendita sono citati i certificati di agibilità anche per garantire la legittimità dell’immobile.

A puro titolo di esempio, ... Il caso più frequente di questi “abusi”, meglio chiamarli.... banali difformità, è lo sfioramento dell’altezza massima per effetto del maggior spessore dei solai, Solitamente i solai degli edifici, nella realtà, hanno uno spessore pari a 35-37 cm., rispetto ai 20, 25 cm. segnati sul progetto presentato ed approvato in Comune.

In 5 piani la differenza arriva a circa 70 cm., che supera abbondantemente la tolleranza ammessa dal DPR.

Altro caso frequente è l’inserimento dell’edificio sul lotto del terreno, che nei progetti del boom edilizio, veniva indicato facendo riferimento agli estratti mappa del Catasto, che sappiamo essere poco affidabili e diversi dalla situazione reale.

Molte volte le distanze dai confini non corrispondono a quelle indicate nei progetti e superano abbondantemente le tolleranze previste.

Anche queste difformità, nella stragrande maggioranza dei casi, non rientrano nella tolleranza e non possono ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria.

Ma, sinceramente onestamente eticamente, in scienza ed in coscienza, possiamo considerare queste difformità un abuso edilizio?

Ma non è tutto. Per effetto dell’art. 34, se queste difformità non rientrano nella tollerabilità, devono pagare una sanzione molto pesante per ottenere una sorta di assoluzione penale che però non rappresenta un PdC in sanatoria.

Quindi non rende legittimo l’immobile.

L’assurdo è che, in un caso che mi è capitato per un immobile di 25 appartamenti, nel Comune di Venezia in terraferma, la sanzione per 70 cm. in più di altezza, sarebbe stata di 115.000 euro.

Molti degli immobili con queste difformità sono stati compravenduti anche decine di volte con il risultato che l’ultimo proprietario, se gli viene accertata la difformità, si troverebbe a pagare sanzioni penali, senza ottenere la legittimità edilizia.

(ogni commento è superfluo).

La coscienza di questo caos normativo produrrà effetti a catena che potranno comportare una sorta di paralisi del settore, nel quale gli Amministratori di condomini, con difformità oltre i limiti di tolleranza, non potranno eseguire i lavori di manutenzione straordinaria, o comunque, se li eseguiranno, non potranno far scaricare le relative spese per ottenere benefici fiscali.

Le normali ristrutturazioni o le straordinarie manutenzioni potranno essere soggette a verifiche La comunicazione di inizio lavori, in presenza di difformità edilizie tra lo stato di fatto e quello legittimato, potrà essere, oltre che bloccata, anche considerata come autodenuncia... e, il Condominio, soggetto a sanzioni molto elevate.

E tutto questo, in molti casi, senza ottenere la legittimità.

Il quadro che si prospetta è surreale aberrante e non ha ragionevolezza.

Oggi che si è a conoscenza di queste difformità edilizie,

Si rischia la paralisi.

Le sanzioni, poi, **oltre che irragionevoli**, sono **esageratissime** rispetto all’ipotetico reato commesso. E’ a questo punto evidente, che la politica, i Ministeri dovranno trovare una soluzione.

Cosa fare?

Da quanto sopra, si può concludere che DPR 380/01 è assolutamente irragionevole,

Mette sullo stesso piano, difformità lievi e di prassi costruttiva, riscontrabili nella quasi totalità degli edifici costruiti fino agli anni 2000, con quelle che possono essere considerate veri e propri abusi edilizi e degne di essere perseguite.

Se si vuole rendere possibile la riqualificazione del patrimonio immobiliare italiano, si ritiene che sia necessario

superare l'attuale normativa.

L'eccessiva rigidità del DPR potrà essere risolta intervenendo sul combinato disposto degli artt. 9-bis, 34, 34 bis, 36 e 49 del DPR 380/2001.

- Tenendo conto della prassi procedurale che fino al 2000, concludeva l'iter della pratica edilizia con il rilascio del certificato di Abitabilità Agibilità e presentazione della pratica catastale.
- Abrogando la doppia conformità, concedendo la sanatoria delle difformità edilizie che siano conformi alla disciplina del momento in cui sono state eseguite o a quelle in vigore, con sanzioni ragionevoli.
- Intervenendo sulle tolleranze costruttive che vanno ampliate tenendo conto dei sistemi costruttivi dell'epoca, che chiaramente non erano precisi come quelli moderni,
- della poca coerenza e correttezza delle restituzioni grafiche nel catasto terreni nel caso di sedimi non conformi, ma siano rimasti tali dall'epoca di costruzione.
- Limitando l'impossibilità di ottenere la sanatoria e di ottenere i benefici fiscali nei soli casi di totale difformità o difformità essenziale in zone vincolate.
- Prevedendo una procedura per la conformazione delle varianti in corso d'opera con la presentazione dei rilievi dei fabbricati quando si è in presenza del Certificato di Agibilità e della presentazione della pratica catastale dell'epoca.
- Disponendo una griglia di difformità che partendo dalle più lievi e arrivando alle più rilevanti, consentirà alle amministrazioni di applicare sanzioni graduate, se necessarie.
- Confermando la possibilità di ottenere il Permesso di costruire pagando la sanzione prevista all'art. 34
- Abbassando o Riferendo la sanzione prevista dall'art. 34 al costo di costruzione del momento in cui si è eseguito l'abuso, se documentabile, e non a quello in cui si richiede la sanatoria.

Ing. Valerio Lastrucci