

CONDONI EDILIZI E MILIONI DI PRATICHE INEVASE: COME USCIRNE?

BERNARDINO ROMITI

Prima di affrontare l'argomento al centro del convegno, e cioè il condono edilizio, colgo lo spunto fornitomi dalla moderatrice, Paola Dezza, nella convinzione che sia fondamentale prima di ogni successiva discussione tracciare un profilo del professionista geometra e dei suoi rapporti con la committenza.

Alla prima domanda, se i geometri si vedano ancora come custodi della legalità, rispondo che la legalità non è un concetto astratto bensì un atto molto concreto, da toccare con mano e da mettere in pratica nei comportamenti di tutti i giorni. Legalità vuol dire moralità, trasparenza e partecipazione, qualità che dovrebbero appartenere a tutti e che, nel caso dei liberi professionisti, devono essere la base della loro professionalità, la condizione essenziale per "durare nel tempo" come professionisti responsabili, liberi e fortemente consapevoli del proprio ruolo sociale.

Per il suo tipo di attività la figura professionale del geometra può definirsi come "il medico condotto del territorio", una definizione dovuta alla sua polivalenza tecnico-professionale che lo avvicina con grande frequenza al comune cittadino e alle famiglie nel ruolo di consulente cui rivolgersi in prima battuta per un consiglio, un parere, un suggerimento. In questo periodo di crisi economica, sono sempre più frequenti i contatti del geometra con le fasce più deboli (...e non solo) della società civile e, proprio grazie al senso di sicurezza e legalità che trasmette, conquista la fiducia dell'utente



Di recente è stato presentato il Rapporto del Centro Studi Sogeea che fa il punto su trent'anni di condono edilizio in Italia. Il Presidente Romiti, in merito ai miglioramenti normativi per snellire il processo edilizio, ha suggerito di riunire in un unico procedimento le istanze tese ad ottenere il rilascio del titolo edilizio, affidandone l'istruttoria ad un unico responsabile che ne verificherà l'ammissibilità sia sotto il profilo edilizio che paesaggistico, sismico, ecc., con il conseguente rilascio in tempi certi del Titolo Edilizio Unico. Tale procedura, estesa alle istanze di condono edilizio, contribuirebbe a risolvere l'enorme problema di quelle ancora inevase.



Da sinistra: Bernardino Romiti, Paola Dezza, Sandro Simoncini, Altero Matteoli, Marcello Cruciani

al punto che, spesso, il rapporto professionale si trasforma in rapporto umano. La storia della nostra professione ha radici antiche e tradizioni consolidate di partecipazione alle politiche della vita sociale, tanto da essere considerata dall'utenza come anello di congiunzione tra la politica e il cittadino e da farci sentire custodi della legalità, senza la presunzione di averne l'esclusiva.

Il secondo quesito è relativo alle richieste che il geometra riceve dalla committenza in relazione all'abusivismo e ai miglioramenti normativi che la nostra categoria suggerisce per facilitare il recupero edilizio senza incorrere in abusi.

In termini di interventi edilizi già realizzati privi di legalità (intero fabbricato o parte di esso), le richieste sono legate alla loro possibile sanabilità; in questi casi vengono proposti i vari percorsi, da seguire, previsti dalle norme vigenti, tra cui, la procedura del cosiddetto "accertamento di conformità edilizia", ammissibile esclusivamente nel caso in cui l'intervento edilizio realizzato risulti conforme alla normativa vigente sia al momento della sua realizzazione che al momento della presentazione dell'istanza e, ove questa via non fosse praticabile, non si può che indirizzare il cliente verso il ripristino dello stato dei luoghi nei termini perentori riportati nella "Ingiunzione ad adempiere" informandolo che, in alternativa alla demolizione, l'immobile verrà acquisito al patrimonio indisponibile comunale congiuntamente all'area di pertinenza.

CONDONI EDILIZI: IL PUNTO DELLA SITUAZIONE

"Trent'anni di condono edilizio in Italia: criticità, prospettive e opportunità", su questo tema il 22 aprile scorso, presso il Senato della Repubblica-Sala Capitolare, si è tenuto un convegno nel corso del quale è stato presentato il rapporto del Centro Studi Sogeea, un dossier su domande presentate, istanze da evadere, introiti ancora da incassare dal quale emerge che, oggi nel nostro Paese, sono ferme 5 milioni di pratiche sui condoni edilizi a 30 anni dal varo della prima legge.

I lavori sono stati aperti dal vice presidente del Senato, Maurizio Gasparri e il convegno, moderato da Paola Dezza, giornalista del Sole 24 ore, dopo l'analisi dei dati del rapporto di Sandro Simoncini, direttore scientifico del Centro Studi e presidente di Sogeea, ha registrato numerosi interventi di politici ed esperti del settore: Altero Matteoli, Presidente della Commissione Lavori Pubblici, Marcello Cruciani, direttore Area mercato privato dell'Associazione nazionale costruttori edili e il nostro Presidente Bernardino Romiti il cui intervento è pubblicato in queste pagine. In chiusura sono intervenuti alcuni candidati alla carica di Sindaco di Roma.

Nel caso ricorra la casistica di interventi edilizi, realizzati in parziale difformità del permesso di costruire e di ristrutturazione edilizia realizzati in totale o parziale difformità del titolo abilitativo, la cui demolizione non è possibile senza pregiudizio sulla stabilità della porzione eseguita in conformità o non è possibile il ripristino dello stato dei luoghi, si proporrà di versare la sanzione che verrà determinata (molto onerosa) e quantificata, in base alla tipologia di abuso, pari al doppio del costo di produzione (residenziale) o del valore venale (non residenziale) dell'opera difforme e,

IN ITALIA ESISTONO I TESTI UNICI E LE NORME TECNICHE CHE POTREBBERO CONSENTIRE, SE MESSI IN ATTO CON UN UNICO PROCEDIMENTO ED UN UNICO ISTRUTTORE RESPONSABILE, LA VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ DELL'INTERVENTO CON IL CONSEGUENTE RILASCIO IN TEMPI CERTI DI UN UNICO TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO.

nel caso di ristrutturazione, pari al doppio dell'aumento del valore.

In merito ai miglioramenti normativi richiesti dalla nostra categoria è necessaria una premessa. Le normative attuali, spesso, non soddisfano le reali esigenze dei cittadini, hanno contenuti di complessa lettura che genera contrapposizioni interpretative causando rallentamenti o blocchi all'attività edilizia; queste criticità nascono anche dal fatto che alcuni provvedimenti di legge piovono dall'alto, privi della necessaria condivisione e concertazione con le varie forze e realtà sociali.

Come migliorare questa situazione ai limiti del sopportabile? Tutti sappiamo che in Italia esistono i cosiddetti Testi Unici, Regolamenti e Norme Tecniche, sia in materia di Governo del territorio che di Tutela paesaggistica, Archeologica, Idrogeologica, Sismica ed Igienico-sanitaria, provvedimenti che dettano prescrizioni tecniche sia per la progettazione che per l'esecuzione degli interventi edilizi; questo fatto permette di eseguire una progettazione unitaria che, se inserita in un unico procedimento e istruita da un unico tecnico responsabile, consentirebbe la verifica della conformità dell'intervento edilizio a tutte le norme vigenti in materia e quindi di poterne dichiarare l'ammissibilità, con il conseguente rilascio in tempi certi di un unico titolo abilitativo edilizio. La vera innovazione sarebbe questa: tradurre in un provvedimento legislativo questa procedura per dare alle istanze edilizie univocità sia di percorso che di giudizio nonché tempi certi di evasione.

Oggi, purtroppo, le attuali procedure edilizie sono articolate in sub-procedimenti che certamente

non favoriscono le tempistiche indispensabili per una società moderna e dinamica. Tale situazione provoca sfiducia e disorientamento negli utenti ponendosi come una delle cause che spesso contribuiscono all'esecuzione di abusi edilizi.

Credo che tutti abbiate notato come in quest'ultimo periodo sia tornato di grande attualità il dibattito sulle leggi dei cosiddetti condoni edilizi e se ne parla con tale frequenza e periodicità da ipotizzare il ritorno di una sorta di "Il processo del lunedì" sull'argomento (ricordate Aldo Biscardi e i suoi sodali?). Tutto questo parlarne è però fuori tempo, non è in sintonia con l'attualità e non ha nulla a che vedere con l'anno corrente. È assurdo, infatti, nell'anno 2016 discutere e analizzare teoricamente leggi del marzo 1985 (n. 47/85), del dicembre 1994 (n. 724/94), del novembre 2003 (n. 326/03). Il pregio di questo convegno è stato anche quello di riportarci alla realtà, un'occasione importante per affrontare in modo realistico l'eredità delle tre leggi sul condono, ricordandoci le centinaia di migliaia di istanze in attesa di una risposta che potrà venire solo trovando soluzioni concrete, pratiche e percorribili rapidamente, alcune delle quali sono già contenute nei provvedimenti legislativi vigenti ma inspiegabilmente ignorate. Dal dossier presentato oggi, Ferrara risulta la città più virtuosa nella gestione delle domande di condono edilizio presentate dai cittadini avendole evase completamente. La primatista in negativo è Roma Capitale, sia per l'istanze presentate, circa 600.000, che ancora da concludere, circa 213.000.

Questi numeri parlano chiaro: la situazione condono edilizio a Roma si presenta alla prossima Amministrazione capitolina come uno dei principali punti programmatici da risolvere. Per i ritardi nella gestione delle pratiche di condono edilizio la vicenda di Roma è paragonabile a quella infinita della "Salerno-Reggio Calabria"!

L'inconsistente azione politica, nel merito, ha procurato grave pregiudizio per i diritti dei cittadini, in quanto lesiva di principi costituzionali legati all'imparzialità, efficienza e buon andamento dell'azione amministrativa, del principio di buona fede e del legittimo affidamento, tutti assi portanti dell'intero ordinamento giuridico italiano.