

Nuovo testo unico delle costruzioni: un'opportunità necessaria per rilanciare il paese



<http://www.ippasocentrostudi.it>

EVENTO: RIPROGETTIAMO L'ITALIA
Nuovo testo unico delle costruzioni
Curia Iulia - Foro Romano - 18 ottobre 2024

Ing. Andrea Chotkowski
IPPASO
Centro Studi Italiano

Il DPR n. 380 del 2001 (TUE)

La normativa edilizia in Italia ha una lunga storia, ma fu con il D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, il cosiddetto **Testo Unico dell'Edilizia** (Cfr. **TUE**) che le cose cambiarono

Il **TUE** cerca di mettere ordine in una normativa molto complessa e **di racchiudere in un solo testo l'intera materia edilizia**

I problemi del TUE

In realtà il TUE negli anni è diventato sempre più **complesso e stratificato**

- troppe norme collegate
- tante modifiche introdotte nel corso degli anni
- moltissime interpretazioni giurisprudenziali
- enormi problemi attuativi e di attribuzione con dubbi generati dalla mancanza di chiarezza

Limiti del vecchio TUE

Il TUE del 2001 appare ormai **inadeguato** al contesto attuale dove gli obiettivi principali sono il recupero e la **riqualificazione con la messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente**, parallelamente al perseguimento della transizione ecologica ed energetica

7 punti cardine per il “nuovo” TUE

1. **Semplificazione e chiarezza** delle norme
2. **Riduzione dei tempi** per il rilascio dei titoli
3. Gestione degli **abusi** e delle difformità
4. **Competenze nette** tra stato-regioni-comuni
5. Sostenibilità e **transizione energetica**
6. **Digitalizzazione piena** dei processi
7. **Formazione** degli operatori

1. Semplificazione delle norme

Oggi sono previsti CILA, SCIA, SCIA alternativa al PdC, il PdC, con tutta una serie di titoli specifici per l'installazione di fonti rinnovabili

Il nuovo testo **dovrebbe intervenire sulla classificazione degli interventi** di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione edilizia, restauro e di nuova costruzione (articoli 3, 10, 22, 23 e 6 del TUE)

1. Semplificazione delle norme

Andrebbero ricondotte alcune attività **esclusivamente** al **PdC** e alla **SCIA**, che dovrebbero essere estremamente semplificate

Andrebbero ampliati gli interventi rientranti nella cosiddetta "**edilizia libera**", soprattutto in riferimento a quelli volti al risparmio energetico

1. Semplificazione delle norme

Si deve garantire **maggiore chiarezza con nuove definizioni basate su criteri oggettivi**, ma anche garantire che queste vengano comunicate e **applicate in modo efficace ed uniforme**

La vaghezza nelle definizioni può portare a interpretazioni errate e ad un'applicazione disomogenea sul suolo nazionale

1. Semplificazione delle norme

È fondamentale che di pari passo **con le semplificazioni edilizie avvenga anche una rivisitazione e armonizzazione** del D.Lgs. n. 42/2004 (conosciuto come "**Codice dei beni culturali e del paesaggio**") in quanto ogni angolo del Paese è soggetto ad una forma di protezione per preservare la sua straordinaria ricchezza artistica, storica e naturale

2. Riduzione dei tempi

Da una stima su dati ISTAT, **il tempo medio per ottenere un permesso di costruire si attesta intorno ai 110-120 giorni** su base nazionale, con differenze marcate tra le regioni del Nord, dove i processi tendono a essere più rapidi, e quelle del Sud, dove possono richiedere più tempo

Alcune regioni o comuni riescono in meno di 90 giorni, mentre in molte altre zone con gravi carenze di risorse, **i tempi possono superare i 175 giorni**

2. Riduzione dei tempi

La fiducia non si basa solo su percezioni, **ma dipende dalla reale performance delle istituzioni e della pubblica amministrazione**

Per raggiungere questo obiettivo, è necessario un impegno costante, formazione continua e la creazione delle condizioni ottimali per il lavoro delle amministrazioni. **Chiarezza e semplificazione sono fondamentali per accelerare i processi** e garantire un'istruttoria corretta delle pratiche edilizie

3. Gestione degli abusi

Il Governo è intervenuto recentemente con il "**Decreto Salva Casa**" che ha apportato una serie di modifiche al D.P.R. n. 380 del 2001 al fine di fornire soluzioni concrete e immediate per rimuovere gli ostacoli che bloccano le compravendite a causa di lievi difformità

Questo tentativo va nella direzione giusta come proposito, ma come abbiamo visto spesso il previgente TUE pone di fronte a problemi applicativi che **ne rendono inadeguata l'operatività**

3. Gestione degli abusi

Il nuovo **TUE** dovrebbe prevedere procedure di **sanatoria più snelle e maggiore flessibilità** tra le difformità riscontrate tra il costruito e l'assentito in quanto il nostro patrimonio immobiliare è **vetusto: il 53% degli immobili italiani è stato costruito in epoca anteriore al 1970** ed il 31% nel ventennio tra il 1971 e il 1990. Il restante 7,4% tra il 1991 e il 2000 e circa l'8% dal 2000 ad oggi

4. competenze stato-regioni

La riforma del TUE **dovrebbe eliminare qualsiasi conflitto di competenza** tra Stato, Regioni e Comuni

Si deve consentire una corretta e omogenea applicazione delle norme su tutto il territorio e prevenire l'insorgere di differenze significative a livello regionale o comunale

4. competenze stato-regioni

Le amministrazioni locali, pur rispondendo alle esigenze specifiche del loro sistema territoriale locale, **non dovrebbero introdurre nei loro dispositivi norme più severe e restrittive rispetto al quadro nazionale** di riferimento e soprattutto **non dovrebbero prevedere ulteriori adempimenti**

5. Sostenibilità e transizione energetica

Nel nuovo TUE, la sostenibilità ambientale e la transizione energetica **devono diventare pilastri centrali**

Non si tratta solo di introdurre nuove norme, ma **di incentivare e agevolare pratiche che riducano l'impatto ambientale e migliorino l'efficienza energetica** degli edifici esistenti

5. Sostenibilità e **transizione energetica**

Questo implica l'adozione di **standard chiari per la riqualificazione energetica**, con un focus su energie rinnovabili, materiali ecocompatibili e riduzione delle emissioni.

Il nuovo testo dovrebbe **prevedere agevolazioni economiche e snellimenti burocratici per chi investe in tecnologie verdi**, come pannelli solari, impianti fotovoltaici, pompe di calore, e sistemi di isolamento termico

6. Digitalizzazione dei processi

La semplificazione del procedimento amministrativo va favorita con l'adozione di **strumenti tecnologici informatici** per monitorare e verificare la conformità alle norme, nonché l'istituzione di una maggiore trasparenza e responsabilità da parte delle autorità preposte al controllo edilizio

6. Digitalizzazione dei processi

Tutte le piattaforme dovrebbero prevedere la **stessa modulistica telematica** che non dovrebbe essere soggetta a diversità comunali o regionali

Lo sportello unico per l'edilizia dovrebbe essere unico indipendentemente che il richiedente sia un privato cittadino o un'impresa, e **sarebbe auspicabile l'adozione di un'unica piattaforma Nazionale per tutto il territorio**

6. Digitalizzazione dei processi

Andrebbe introdotta **una nuova piattaforma telematica unica contenente il fascicolo dei fabbricati** consultabile a livello nazionale, collegando tale archivio **alle schede del catasto fabbricati esistente**

Nel fascicolo sono raccolte e aggiornate le informazioni riguardanti l'intero fabbricato in ambito progettuale, strutturale, impiantistico, geologico, vincolistiche e riguardanti la sicurezza

7. Formazione degli operatori

Per affrontare le sfide del settore edile contemporaneo, **è indispensabile che gli operatori siano adeguatamente formati e aggiornati** sulle nuove tecnologie e normative di settore

7. Formazione degli operatori

Il nuovo TUE dovrebbe promuovere programmi di formazione continua per tutti i soggetti coinvolti

Questo non solo garantirà un'alta qualità dei lavori, ma **migliorerà anche la sicurezza e l'efficienza sul campo**

La **qualificazione** professionale degli operatori e delle imprese **deve includere conoscenze in ambito di sostenibilità, tecnologie digitali e normativa ambientale**

Conclusioni

Il nuovo Testo Unico delle Costruzioni può essere **il fulcro di una profonda trasformazione**

Esso dovrà concretizzarsi con la semplificazione delle procedure e la riduzione dei tempi, ma anche in una gestione più efficace degli abusi edilizi e delle difformità, dei processi informatici, un riordino delle funzioni tra i vari livelli istituzionali e, soprattutto, **una forte spinta verso la sostenibilità ambientale e la transizione energetica**

Grazie per l'attenzione



<http://www.ippasocentrostudi.it>