

*E adesso chi pagherà?**

La ristrutturazione edilizia “fuori sagoma”: un disastro annunciato

Ancora una volta la Corte Costituzionale ha dovuto annullare una legge della Lombardia, ed ora al via la “caccia alle streghe”

In passato questa rubrica aveva già affrontato il problema delle demolizioni con ricostruzione di fabbricati diversi da quelli demoliti, gabellate per ristrutturazioni edilizie.

Nel numero 5/2010, in particolare, era stato esaminato l'articolo 22 della legge regionale n. 7/2010, con cui il legislatore regionale aveva pensato di poter risolvere tale problema stabilendo semplicemente che l'articolo 27, lettera “d”, della legge regionale n. 12/2005 va interpretato nel senso che “la ricostruzione dell'edificio è da intendersi senza vincolo di sagoma”. E non c'erano volute particolari capacità divinatorie per prevedere che la Corte Costituzionale avrebbe annullato tale disposizione, per cui si era suggerita la massima cautela nell'avvalersi di tale norma.

Ciò che si temeva è accaduto: con la sentenza n. 309 del 21 novembre 2011 la Corte Costituzionale ha annullato l'articolo 27 come interpretato dall'articolo 22 giacché esso, “nel definire come ristrutturazione edilizia interventi di demolizione e ricostruzione senza il vincolo della sagoma, è in contrasto con il principio fondamentale stabilito dall'art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380 del 2001”, che invece qualifica tali interventi come nuove costruzioni.

Ora è iniziata la “caccia alle streghe”: i comuni stanno verificando i numerosi titoli abilitativi riguardanti progetti redatti applicando le norme citate, onde valutare se ricorrano i presupposti per procedere al loro annullamento ed alla conseguente demolizione delle opere eseguite in attuazione degli stessi. Dopo di che toccherà ai giudici amministrativi pronunciarsi sulle cause concernenti analoghi progetti, già proposte o che dovessero essere proposte in futuro dai vicini lesi dalle opere relative.

* Il presente contributo è pubblicato su “AL - Mensile di informazione degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori Lombardi”, gennaio-febbraio 2012, pag. 34.

Tutto ciò rischia evidentemente di provocare ingenti danni economici, a carico degli operatori che si sono fidati del legislatore regionale.

Fustigare la “casta” dei politici è diventato un gioco di moda ormai alquanto stucchevole, tuttavia il problema è reale: se il consiglio regionale approva una norma che più di un giudice amministrativo ha preannunciato di ritenere incostituzionale, se successivamente tale norma viene puntualmente annullata dalla Corte Costituzionale, e se ciò procura concreti danni economici ai cittadini che hanno fatto affidamento su di essa, perché i consiglieri regionali che l’hanno approvata non dovrebbero risarcire tali danni? Anche alla luce della normativa comunitaria, la loro irresponsabilità può arrivare fino a questi livelli?

Nell’attesa di concrete risposte, è bene che gli operatori interessati si attivino tempestivamente per tentare di evitare danni che poi sarà quanto mai difficile farsi risarcire.

Intanto attenzione! Un altro problema si nasconde dietro l’angolo.

Applicando i principi enunciati dalla Corte Costituzionale si deve ritenere che, nonostante la lettera “b” del citato articolo 27 non lo dica espressamente, debbano essere escluse dal novero delle opere di manutenzione straordinaria quelle che comportino modifiche delle destinazioni d’uso.

Anche in questo caso, dunque, operare con la massima cautela è d’obbligo.