

Come prevenire illeciti edilizi?

di Il Tecnico Parlante – La “macchina” relativa all’immenso mondo dell’edilizia muove gran parte dell’economia italiana. Ma dietro questo ampio settore produttivo si celano i mali più gravi della società moderna che portano l’individuo ad un comportamento lontano dalla natura umana per la quale è predisposto.

L’edilizia in Italia è sinonimo di corruzione, condoni, abusivismo, illeciti, lavoratori in nero, morte sui cantieri, eco-mostri, tragedie etc... e quanto di più marcio sia possibile ipotizzare.

Quando ci si imbatte in una qualsiasi opera edilizia si aprono scenari che non riusciamo nemmeno ad immaginare, dove l’autorizzazione rilasciata dagli enti preposti (Comune, Provincia, Regione, Sovrintendenza, etc.) è soltanto la piccola parte della punta dell’iceberg, che rappresenta l’opera stessa.

Ritirare una qualsiasi autorizzazione edilizia comporta un *iter* che si sa quando inizia ma non si ha certezza di quando finirà, a volte trascorrono anni, a volte trascorre tanto di quel tempo tempo che fa decadere qualche eventuale *nulla osta* propedeutico all’autorizzazione: il caos totale.

Ma come si esce dal caos oggi? Con un bell’illecito edilizio! Come da prassi italiana!?

Lo scenario che meglio identifica l’iter “edilizio” attuale coinvolge non pochi personaggi (*tutti caratteristici di un’opera del Pirandello*): per primo abbiamo il “**Committente**” privato o pubblico (*con il primo si hanno pochi e limitati danni alla società, con il secondo si hanno maggiori e illimitati danni alla società*); poi troviamo il “**Progettista**”,

un Ingegnere e/o un Architetto, che redige il progetto conformemente alle normative vigenti e nella correttezza della professionalità e presenta il tutto allo Sportello Unico per l'Edilizia (il S.U.E.) del competente Comune di riferimento, per l'autorizzazione; a seguire il "**S.U.E.**" che (*in un periodo di tempo proporzionale alla caduta dei capelli degli individui maschi nella sola provincia di Reggio Emilia*) rilascia la tanto aspettata autorizzazione; in un'opera Pirandelliana abbiamo poi le comparse (*in tutti i sensi*) che sono qui identificate con la "**Ditta dei Lavori**", regolarmente iscritta alla CCIAA, all'INAIL, alla CASSA EDILE, etc, con relativo **DURC**, che con operai in regola (si spera) realizza quanto autorizzato (si spera).

Come Happy Ending (*e se si è ancora in vita*) si ha il Collaudo dell'Opera, l'Accatastamento finale e l'agibilità, per far contenti i Notai. Conclusione iter.

Ma dove si ingarbuglia la questione? Dove il sistema traballa? A chi addebitare ritardi e danni? Di un *iter* che sembra semplicissimo?

Il primo danno è causato dal committente nella scelta del tecnico, scelta ponderata male poiché basata esclusivamente sul prezzo (basso onorario, servizio scadente).

Il danno successivo, che porta a ritardi senza cognizione di causa e ai primi illeciti di legge, è causato dal tecnico del SUE al quale viene assegnata la pratica, sempre operato di lavoro.

E' irrilevante specificare che la pratica andrà avanti solo dopo innumerevoli incontri presso il SUE. Questo danno può essere amplificato qualora nel Comune venga meno (*quasi sempre*) l'operato del Dirigente incaricato della firma (*manca sempre, è sempre fuori stanza, è sempre ai corsi di aggiornamento, è sempre via, guarda caso*).

Quando finalmente si ottiene l'autorizzazione a procedere

inizia l'agognata ricerca della ditta per l'esecuzione dei lavori. Lo scenario diventa un gioco di magia, preventivi che vanno e vengono, prezzi che variano a seconda del numero dei *lavoratori in nero* – le comparse pirandelliane, quasi sempre stranieri e senza comprovata esperienza nel settore, forse menzionati sul libretto presenze della ditta – e dal possibile versamento dell'IVA. Questo, è certo, porta ad una realizzazione pessima e di mediocre livello, con rischi per tutti.

Quando, nel migliore dei casi, le opere sono state eseguite, rientra nuovamente in gioco il professionista incaricato alla progettazione che, coincidente quasi sempre con il Direttore dei Lavori, a meno che lo stesso non abbia dato forfait a seguito di immani danni in corso d'opera, *realizzati il più delle volte dalle "comparse" promosse sul campo*, redige la fine dei lavori. Utopia pura, che mai coincide con quanto richiesto; servirà sempre una variante in corso d'opera e/o un sospirato condono (prassi Italiana per eccellenza).

Come rimediare? La soluzione, ad avviso di chi scrive, è nel controllo.

L'attività di controllo può essere alla base del riordino dell'iter sopra descritto.

Da chi far svolgere questo controllo?

Gli uffici ne hanno di risorse? Gli Uffici no, ma il territorio è ricco di tecnici professionisti regolarmente iscritti ai rispettivi ordini e che conoscono, per la buona professionalità che esercitano, come doveroso che sia, le normative.

Il riordino del D.P.R. 380/2001 e smi (Testo Unico per l'Edilizia) ha spianato la strada a questa possibile soluzione, conferendo ai tecnici iscritti ai vari ordini professionali i doveri e le responsabilità ai quali sono preposti.

Questo aspetto, purtroppo, non viene preso alla lettera. Ad oggi ogni singola dichiarazione di un tecnico privato, iscritto al relativo ordine professionale e che lavora per un committente, deve essere avallata ed approvata da un altro tecnico pubblico (Statale, Regionale, Provinciale, Comunale, etc.).

Tralasciando l'assurdità che spesso in Italia è difficile riscontrare tra tecnico privato e tecnico pubblico un'equipollenza di titoli di studio, l'attività di controllo proposta andrebbe svolta esclusivamente da tutti i tecnici regolarmente iscritti ai relativi ordini professionali e riconosciuti negli elenchi di ogni singolo ente pubblico per il quale svolge l'attività di controllo.

L'attività di "controllo" ricercata nel mondo dell'edilizia corrisponde all'attività di Consulenza Tecnica di Parte e di Ufficio già attiva nell'ambito giuridico processuale italiano.

Allo stesso modo lo scrivente ritiene proficuo per l'intera società lo "scambio" di professionalità tra privato e pubblico.

La proposta prevede la nomina di un tecnico (ingegnere e/o architetto obbligatoriamente iscritti nei rispettivi Ordini professionali; istituzione di un elenco specifico con nomina a sorteggio/rotazione) *in qualità di organo di controllo e verifica in fase esecutiva*, a supporto esterno al tecnico responsabile del procedimento (pubblico) per ogni singola pratica edilizia (CIL, CILA, SCIA, OSP, etc) presentata, da ogni singolo cittadino (privato), tramite SUE.

Questa figura avrà il compito di visionare (*sopralluogo e confronto con la documentazione presentata*) l'oggetto della relativa pratica edilizia (unità immobiliare, facciata fabbricato, etc), immediatamente all'atto della presentazione della pratica (*inizio reale dei lavori solo dopo sopralluogo*); un secondo ed ultimo sopralluogo sarà effettuato

successivamente alla presentazione della *fine lavori* (*controllo e verifica accertamenti, esecuzione lavori, etc*), con invio di relazione tecnica direttamente al responsabile del procedimento.

La proposta risulta realmente fattibile ed immediata e ampie sono le prospettive lavorative nel settore edilizia per ingegneri e/o architetti. Immediata e certa è la riduzione dei compiti (ad oggi non realmente svolti per mancanza di organico) agli organi pubblici. Ci sarebbe così un reale controllo di tutte le attività edilizie sull'intero territorio ed un reale controllo sui requisiti delle ditte esecutrici (lavoratori in nero, mancanza di assicurazioni, etc).

Con l'attività di controllo si otterrebbe una riduzione drastica di interventi illeciti, abusivi e/o dichiarati in costruzione/costruiti, etc, ed una riduzione drastica di interventi lesionativi dei fabbricati (come ad esempio *il fabbricato di Piazza Gentile da Fabriano/Lungotevere Flaminio a Roma*), evitando demolizioni incontrollate di murature e/o pilastri portanti.

La proposta non ricadrebbe sulle spese degli Enti Pubblici, non ci sarebbe nessun impegno economico da parte degli Enti Pubblici.

La prestazione professionale sarà corrisposta dall'intestatario della pratica edilizia (Committente Privato), oltre i Diritti di Istruttoria e/o gli Oneri Concessori, sotto forma di Diritti di Verifica e Collaudo direttamente all'Ente Pubblico che provvederà successivamente al pagamento della figura professionale.

L'intestatario privato della pratica edilizia NON sarà a conoscenza di quale tecnico (privato) è stato nominato per la verifica/controllo dei suoi lavori, ciò eviterà che non ci sarà alcuna possibilità di connivenza tra tecnico dichiarante e intestatario della pratica (NO dichiarazione mendaci a

seguito di compensi esagerati).

Le responsabilità dell'intestatario e/o del tecnico dichiarante non saranno sminuite e/o ridotte come avviene ora, la figura di controllo e verifica sarà una figura a supporto delle stesse unità pubbliche, rappresenterà l'occhio vigile dell'Ente sul proprio patrimonio edilizio.

Così operando, il tecnico dichiarante proporrà al proprio cliente solo ed esclusivamente lavori edilizi fattibili e a norma di legge, onde evitare che l'organo di controllo e verifica ne attesti e ne comprovi l'illiceità.

Irrisorio rilevare che la proposta esposta non ha alcun "CONTRO", se non la reale volontà di mantenere il disordine generale per poter rincorrere un ideale di società descritta e gestita da personaggi che tutto vogliono e pensano, fuorché l'interesse pubblico.