



FORMAZIONE “IN PILLOLE”

brevi contenuti per una formazione continua

Perché il 1° settembre 1967 è una data di riferimento

Da tempo tiene banco sulla stampa la discussione relativa alla riforma del Testo Unico dell'Edilizia. Più recentemente si è letto che sarebbe prevista una sanatoria semplificata per gli abusi edilizi risalenti a oltre sessant'anni, individuando nel 1° settembre 1967 la data spartiacque per la regolarizzazione delle irregolarità. La questione non è di poco conto, poiché con l'entrata in vigore della legge n. 1150 del 1942 era stata introdotta l'obbligatorietà della licenza edilizia per determinati interventi all'interno del centro abitato. La principale incertezza di tale obbligo è tuttavia legata alla mancata definizione e perimetrazione dei centri abitati, circostanza che rende oggi quasi impossibile ricostruire con esattezza i confini vigenti all'epoca della realizzazione degli interventi edilizi.

Dal 1° settembre 1967, invece, l'obbligo della licenza di costruzione è stato esteso a tutto il territorio comunale per le attività edilizie diverse da quelle già disciplinate nel 1942. Tuttavia, anche la modifica normativa introdotta nel 1967 ha conosciuto un periodo transitorio prima della piena attuazione, dovuto alle innovazioni di carattere sostanziale, come le limitazioni quantitative all'edificabilità e l'introduzione degli standard urbanistici. Tra gli aspetti che considero “critici” per il periodo successivo al 1° settembre 1967 vi è quello delle varianti in corso d'opera, che hanno trovato una definizione legislativa solo a partire dalla legge n. 10/1977 (la cosiddetta legge Bucalossi).

È vero che la Corte Costituzionale, nel 2022, si è espressa in materia con riferimento a una legge regionale del Veneto; tuttavia, sulla base della mia esperienza professionale, ritengo che l'obbligo di presentare le varianti – o almeno alcune di esse – si sia consolidato solo negli anni Ottanta, proprio a seguito dell'introduzione della concessione edilizia in sostituzione della licenza edilizia, come previsto dalla legge n. 10/1977. Per quanto mi è dato osservare nell'attività di consulenza, è praticamente impossibile reperire pratiche edilizie anteriori al 1977 che corrispondano integralmente alle licenze rilasciate. Da ciò si può dedurre che la “fonte del diritto” relativa alle mancate varianti sia stata, di fatto, la prassi amministrativa formatasi negli uffici comunali.

Alla luce di queste considerazioni, se riforma deve esserci, ritengo opportuno individuare due date di riferimento fondamentali:

- ante 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della legge n. 765/1967;
- ante 30 gennaio 1977, data di entrata in vigore della legge n. 10/1977.

Per quest'ultima soglia temporale, ritengo potrebbe essere sufficiente eliminare il limite introdotto dal cosiddetto “salva-casa” in materia di varianti parziali, previsto dall'art. 34-ter dell'attuale Testo Unico dell'Edilizia.

Considerata la complessità e la delicatezza della materia, nonché l'intreccio delle questioni che la caratterizzano, appare auspicabile un ampio coinvolgimento di tutti gli operatori del settore nella definizione della riforma.

Vicenza 8 ottobre 2025

Romolo Balasso

Architetto – Presidente dell'Ordine APPC di Vicenza

Il contenuto del presente documento ha finalità esclusivamente informative e divulgative. La sua lettura non comporta l'attribuzione di crediti formativi professionali. È vietata la riproduzione, anche parziale, con qualsiasi mezzo senza autorizzazione espressa.