



**Artigiani
Imprenditori
d'Italia**

Camera dei deputati

XIX Legislatura

Commissione VIII (Ambiente, Territorio e Lavori pubblici)

Documento di osservazioni e proposte

Audizione informale nell'ambito dell'esame del disegno di legge "Conversione in legge del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica"

(A.C. 1896)

12 giugno 2024

Premessa

Il decreto-legge introduce una serie di misure urgenti per rimuovere gli ostacoli burocratici che rallentano le compravendite a causa di irregolarità formali, tutelando al contempo i proprietari che hanno acquistato immobili legittimamente e promuovendo un incremento dei valori immobiliari.

L'approvazione del Decreto "Salva Casa" rappresenta un passo nella direzione giusta, ma evidenzia anche la necessità di una riforma organica del sistema edilizio e urbanistico in Italia. La creazione di un Codice Unico dell'Edilizia che unifichi le norme esistenti, stabilendo criteri chiari e uniformi, può offrire una soluzione sostenibile e a lungo termine. Questo approccio, combinato con una maggiore trasparenza, partecipazione e promozione della sostenibilità, può contribuire a creare un sistema edilizio più efficiente.

È apprezzabile che l'obiettivo generale del DL "Salva Casa" non assuma le caratteristiche di un condono edilizio, ma piuttosto si configuri come un'azione volta a semplificare e chiarire le procedure amministrative relative alla legittimazione degli immobili. Questa distinzione è cruciale poiché evita di scivolare nelle problematiche associate ai condoni edilizi, come la sanatoria indiscriminata di abusi, e si concentra invece su una gestione più ordinata e trasparente delle lievi irregolarità edilizie. Questo equilibrio tra semplificazione amministrativa e rispetto delle normative edilizie esistenti rappresenta un passo importante verso una gestione più efficiente e corretta del patrimonio immobiliare.

In particolare, il decreto si concentra sulla semplificazione delle procedure per la regolarizzazione di "lievi difformità edilizie": questa misura intende distinguere tra lievi difformità edilizie e abusi edilizi più gravi, che continueranno a essere soggetti a misure di prevenzione e sanzione. Tale semplificazione mira ad alleggerire il carico di lavoro degli uffici comunali, accelerando i processi di regolarizzazione e facilitando le transazioni immobiliari.

Il decreto si pone l'obiettivo di recepire le istanze di numerosi operatori del settore edilizio, *in primis* delle scriventi Organizzazioni, rispondendo ai problemi amministrativi che bloccano la riqualificazione degli immobili e impediscono una gestione efficiente del patrimonio edilizio e di chiarire lo stato di legittimità degli immobili per garantire la sicurezza delle transazioni immobiliari e promuovere la fiducia nel mercato. Le misure proposte puntano a eliminare le ambiguità giuridiche che spesso ostacolano le compravendite e i processi di ristrutturazione.

La riduzione degli ostacoli amministrativi è sicuramente un elemento importante per stimolare la ripresa delle attività di costruzione e riqualificazione. Le modifiche introdotte al Testo Unico dell'Edilizia (TUE), in particolare quelle relative all'ampliamento delle categorie di interventi che possono essere eseguiti in edilizia libera e alla semplificazione della documentazione amministrativa, rappresentano indubbiamente un primo passo verso la realizzazione di questo obiettivo condiviso.

Tuttavia, pur riconoscendo il valore delle misure introdotte, riteniamo fondamentale **monitorare attentamente la loro attuazione** per garantire che producano gli effetti desiderati nel rilancio del mercato immobiliare e nella valorizzazione del patrimonio edilizio nazionale.

È essenziale, tuttavia, sottolineare che questo provvedimento, da solo, non sarà sufficiente a rilanciare pienamente il settore delle costruzioni, in quanto – senza un sistema di riordino degli incentivi che supporti gli interventi di ristrutturazione – il Decreto “Salva Casa” rischia di non raggiungere gli obiettivi auspicati. Un quadro normativo stabile e favorevole agli investimenti, combinato con incentivi fiscali e finanziari per la ristrutturazione e la riqualificazione degli immobili, è cruciale per stimolare nuove iniziative edilizie e attrarre investimenti nel settore.

In conclusione, pur apprezzando le intenzioni del decreto-legge e riconoscendo i potenziali benefici che esso potrebbe apportare al settore edilizio e al mercato immobiliare, riteniamo che solo attraverso un approccio integrato, che includa riforme complementari e un sistema di incentivi adeguato, sarà possibile ottenere un impatto positivo e duraturo nel settore delle costruzioni.

La doppia conformità

Attualmente, l'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia stabilisce che per ottenere la sanatoria di un'opera edilizia, essa deve rispettare la regola della doppia conformità, ovvero deve essere conforme sia alla normativa edilizia e urbanistica vigente al momento della realizzazione dell'opera, sia a quella vigente al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria. Questo criterio, pur garantendo il rispetto delle norme, spesso complica il processo di regolarizzazione di piccole difformità, rallentando le pratiche edilizie e creando incertezze nel mercato immobiliare.

La revisione della regola della doppia conformità introdotta dal Decreto rappresenta una significativa e positiva evoluzione nella gestione delle irregolarità edilizie introducendo un approccio più flessibile e pragmatico per affrontare le piccole difformità edilizie, facilitando la sanatoria di interventi realizzati in difformità parziale rispetto ai titoli abilitativi.

Con il nuovo provvedimento, la citata regola della doppia conformità viene ora applicata esclusivamente ai casi di abusi edilizi gravi, come l'assenza del permesso di costruire, difformità totale, o variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire stesso e alla Super SCIA.

Per le difformità parziali, il nuovo articolo consente di ottenere il permesso di costruire in sanatoria e di presentare la SCIA se l'intervento edilizio rispetta due condizioni: deve essere conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e deve rispettare la disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento.

Pertanto, il superamento della doppia conformità non permette la regolarizzazione di interventi edilizi che, al momento della loro esecuzione, sono stati realizzati in deroga alle norme edilizie e che non rispettano gli attuali vincoli urbanistici.

Un aspetto particolarmente positivo è la tempistica chiara e definita per la risposta alle richieste di sanatoria, attraverso l'introduzione del cd. silenzio assenso: 45 giorni per il permesso di costruire e 30 giorni per le segnalazioni di inizio attività. Questo permette ai richiedenti di avere certezze sui tempi di risposta, riducendo l'incertezza che spesso affligge il settore edilizio.

Infine, l'attenzione riservata agli immobili soggetti a vincolo paesaggistico, con la richiesta di un parere vincolante da parte dell'autorità preposta, garantisce che la regolarizzazione non comprometta la qualità paesaggistica e ambientale.

Ampliamento delle categorie di interventi in edilizia libera

Confartigianato e CNA valutano positivamente l'ampliamento della gamma di interventi che possono essere eseguiti senza richiedere alcun titolo abilitativo, né permesso né comunicazione. Questo include, a titolo esemplificativo, interventi di manutenzione ordinaria, l'installazione di pompe di calore con potenza inferiore a 12 kW, la rimozione di barriere architettoniche e l'installazione di vetrate panoramiche amovibili (VEPA) su logge e balconi.

Viene, inoltre, introdotta una nuova categoria di interventi di edilizia libera, recependo l'orientamento giurisprudenziale prevalente. Questa include opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, come tende, tende da sole, tende a pergola con telo retrattile, addossate o annesse agli edifici, prevedendo che tali opere devono avere caratteristiche costruttive ed estetiche che riducano l'impatto visivo e l'ingombro, armonizzandosi con le linee architettoniche preesistenti.

Tolleranze costruttive

Analogamente si valuta con favore l'ampliamento delle tolleranze costruttive, riferite a piccole differenze rispetto ai parametri autorizzati nel progetto edilizio, che prima erano fissate al 2% per tutti gli immobili. Con il Decreto "Salva Casa", queste tolleranze vengono ricalibrate in base alla superficie utile dell'immobile:

- Immobili con superficie utile superiore a 500 metri quadrati: tolleranza del 2%.
- Immobili con superficie utile tra 300 e 500 metri quadrati: tolleranza del 3%.
- Immobili con superficie utile tra 100 e 300 metri quadrati: tolleranza del 4%.
- Immobili con superficie utile inferiore a 100 metri quadrati: tolleranza del 5%.

Queste nuove regole si applicano agli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024. Le tolleranze entro questi limiti non sono considerate violazioni edilizie e non richiedono autorizzazione paesaggistica. **In fase di conversione sarebbe opportuno rendere strutturali le nuove tolleranze strutturali e dunque applicabili anche per interventi successivi al 24 maggio.**

Tolleranze esecutive

Le tolleranze esecutive riguardano le irregolarità e modifiche minori apportate durante i lavori, e includono:

- Riduzione delle dimensioni dell'edificio rispetto al progetto originale.
- Mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali.
- Irregolarità nelle misure di muri esterni ed interni, e differenze nella posizione delle aperture interne.
- Modifiche rientranti nella manutenzione ordinaria.
- Correzioni di errori progettuali effettuate in cantiere.
- Errori materiali nella rappresentazione progettuale delle opere.

Queste tolleranze esecutive sono valide per gli interventi completati entro il 24 maggio 2024.

Le tolleranze esecutive rappresentano un aspetto fondamentale nel settore delle costruzioni, poiché permettono di gestire le inevitabili discrepanze che possono emergere tra il progetto e la realizzazione effettiva di un'opera. Tuttavia, la previsione introdotta sulle tolleranze esecutive, così come descritta, appare un po' **troppo generica e rischia di creare incertezze e confusione tra i vari attori coinvolti nel processo di costruzione.**

Stato legittimo

Valutiamo positivamente le modifiche alla disciplina relativa alla documentazione amministrativa inerente allo stato legittimo degli immobili contenuta all'articolo 9-*bis* del TUE (art. 1, co. 1, lett. b).

Per dimostrare lo stato legittimo sarà sufficiente presentare il titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, anche in sanatoria. Ne deriva quindi che anche le parziali difformità che saranno sanate potranno contribuire alla dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile.

La possibilità di determinare lo stato legittimo di un immobile alternativamente in base al titolo originario o all'ultimo titolo che ha disciplinato l'intervento sull'intero immobile riduce notevolmente le complicazioni burocratiche. Questo è particolarmente vantaggioso per immobili di vecchia costruzione, per i quali reperire i titoli abilitativi originali può essere estremamente difficile.

Cambio di destinazione d'uso

L'articolo 1, comma 1, lettera c, introduce modifiche all'articolo 23-*ter* del TUE per **facilitare il mutamento della destinazione d'uso di singole unità immobiliari** senza necessità di opere, specialmente nelle aree urbane. In particolare, viene introdotto il comma:

1-*quater* secondo il quale il mutamento è consentito se conforme alla forma di utilizzo prevalente delle altre unità immobiliari nell'immobile e non richiede reperimento di ulteriori aree per servizi generali o dotazione minima di parcheggi. Per unità immobiliari al primo piano fuori terra, il passaggio a residenziale è ammesso solo se previsto dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio.

L'idea di permettere il mutamento della destinazione d'uso senza considerare ulteriori aree per servizi generali o parcheggi può risultare pragmatica in alcuni casi, ma rischia di essere problematica per altri, specialmente per i cambi verso destinazioni d'uso commerciali. Questi tipi di mutamenti richiedono un'adeguata considerazione degli aspetti urbanistici per garantire che l'infrastruttura esistente possa sostenere il nuovo uso senza impatti negativi sulla comunità e sull'ambiente urbano. Una pianificazione che integri questi elementi è essenziale per promuovere uno sviluppo urbano sostenibile e armonioso.