



Audizione Commissione Ambiente Camera dei Deputati DL "salva casa"
NOTA PER INTERVENTO SICET

Dal nostro punto di vista questo decreto legge mira soltanto a favorire una regolarizzazione degli immobili sul piano amministrativo e a facilitarne l'utilizzo.

Sussiste cioè uno scarto evidente fra la ratio invocata a sostegno del provvedimento e le disposizioni in esso contenute.

In particolare rispetto all'invocata necessità e urgenza di far fronte al crescente fabbisogno abitativo mancano le misure necessarie per rendere gli affitti di mercato maggiormente sostenibili.

Ammesso poi che il decreto faciliti il trasferimento della proprietà, questo teoricamente significa intervenire soltanto a favore di coloro che sono effettivamente in grado di sostenere l'acquisto della prima casa mentre concretamente accade che una parte sempre più consistente della domanda è costretta a rivolgersi al mercato dell'affitto per impossibilità di accedere a un mutuo.

Ma anche l'obiettivo di rilanciare il mercato della compravendita e di contenere di riflesso il consumo di suolo pare fin troppo ambizioso.

Perché le norme previste dal decreto non affrontano il problema di fondo.

E cioè l'enorme squilibrio che ormai da lungo tempo si è venuto a creare fra la capacità economica della domanda e i prezzi del mercato residenziale.

Squilibrio che negli ultimi anni è stato esasperato dal boom delle locazioni turistiche che in alcuni territori nevralgici ha ridotto sensibilmente l'offerta per l'uso abitativo e determinato un aumento generalizzato dei canoni.

Del resto il decreto non stabilisce nessuna correlazione fra le semplificazioni delle norme in materia edilizia ed un successivo reimpiego degli immobili che ne beneficerebbero per l'uso residenziale.



Ed anzi rischia di provocare esattamente l'opposto visto che prevede la possibilità del **mutamento di destinazione d'uso non richiedente opere fra le diverse categorie funzionali nel caso in cui l'immobile ricade all'interno delle zone residenziali.**

Vero è che per le unità immobiliari a piano terra il mutamento di destinazione fra diverse categorie funzionali resterà possibile solo nei casi previsti dal piano regolatore e dal regolamento edilizio.

Ma per il resto si profila il rischio di un'ulteriore contrazione dell'offerta di immobili per l'uso residenziale a causa della maggiore appetibilità dell'uso turistico.

Al tempo stesso Regioni e Comuni, per quanto titolari di fondamentali prerogative in materia di governo del territorio, rischiano di non tenere il passo rispetto a norme che sono già vigenti e fondate sul meccanismo del silenzio assenso.

Considerazione che vale anche rispetto ad altre disposizioni introdotte da questo provvedimento.

Ad esempio il decreto snellisce la procedura per attestare lo **stato legittimo degli immobili** per cui il cittadino non dovrà più ricostruire tutta la catena dei titoli edilizi ma basterà fare riferimento ad un solo titolo, eventualmente anche l'ultimo che è stato depositato in Comune.

Ma questo richiederebbe un preventivo rafforzamento degli uffici comunali che saranno chiamati a verificare d'ufficio tutta la catena dei titoli edilizi.

Lo stesso discorso vale per la **sanatoria degli interventi eseguiti in parziale difformità rispetto al titolo abilitativo** mediante richiesta di permesso di costruire o SCIA e pagamento di una sanzione.

Infatti, poiché i termini previsti per il silenzio assenso sono di 45 giorni per il permesso di costruire e di 30 giorni per la SCIA e considerato il prevedibile incremento delle domande che perverranno agli sportelli comunali per l'edilizia, è molto probabile che



tante richieste verranno accolte automaticamente.

Inoltre - non essendo stati espressamente esclusi dall'ambito di applicazione della norma gli immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico o ricadenti nei parchi o in aree protette - si rischia di compromettere alcune fondamentali tutele.

Infine, essendo la parziale difformità diversamente definita dalle varie normative regionali, si determinano irragionevoli disparità di trattamento.

Pertanto sarebbe meglio tipizzare direttamente la casistica della parziale difformità per cui è ammessa la sanatoria.

Rispetto poi all'**ampliamento della casistica di edilizia libera** il timore è quello di un abbassamento degli standard qualitativi delle costruzioni e del decoro urbano.

Minori preoccupazioni desta invece la modifica del **limite delle tolleranze degli scostamenti rispetto al progetto depositato al Comune** a condizione che in sede di conversione del decreto non venga ulteriormente ampliata la portata della norma, direttamente o indirettamente mediante una modifica di disposizioni collegate.

Alla luce di tutte queste considerazioni auspichiamo che le norme contenute nel Decreto Legge 69/2024 vengano opportunamente riviste e possibilmente ripresentate in sede di una revisione complessiva del Testo Unico dell'Edilizia piuttosto che nell'ambito dei Disegni di Legge sulla Rigenerazione Urbana attualmente all'esame della Commissione Ambiente del Senato.

Rispetto invece alla necessità e all'urgenza di far fronte al crescente fabbisogno abitativo, di rilanciare il mercato della compravendita immobiliare e di riutilizzare il patrimonio esistente per contenere il consumo di suolo auspichiamo che vengano avviate al più presto vere e proprie riforme organiche mediante procedimento di legge ordinaria e con ampia valorizzazione del confronto con le parti sociali.