

DL “SALVA CASA”

“Conversione in legge del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

CAMERA DEI DEPUTATI

Commissione VIII “Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici”

AC1896

Audizione del 19 giugno 2024

SOMMARIO

Premessa	3
Edilizia libera e richieste di ulteriori semplificazioni.....	5
Mutamenti della destinazione d'uso	8
Stato legittimo.....	10
Tolleranze costruttive	11
Difficoltà parziali e nuovo accertamento di conformità in sanatoria.....	13
Strutture amovibili per Covid 19	15
Conclusioni.....	16

PREMESSA

Il Decreto-legge 69/2024 cd. “Salva casa” recante “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica” pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 124 del 29 maggio 2024 ed entrato in vigore il 30 maggio 2024 apporta una serie di modifiche al d.P.R. n. 380 del 2001 (qui di seguito anche “**TUE**”) volte a fornire soluzioni concrete e immediate al crescente bisogno abitativo. Le misure governative mirano a rimuovere gli ostacoli che bloccano le compravendite a causa di lievi difformità, e tentano di facilitare le procedure per regolarizzare per proteggere il legittimo affidamento dei proprietari che hanno acquistato immobili in buona fede.

L’obiettivo è stimolare l’aumento dei valori di acquisto e di locazione degli immobili residenziali, risolvendo i problemi legati alla frammentazione normativa e ai ritardi amministrativi che influenzano i prezzi degli alloggi.

Più in particolare il testo prevede:

1. **Ampliamento delle categorie di edilizia libera:** più interventi potranno essere eseguiti senza bisogno di permessi, come tende, vetrate, pergole, porticati.
2. **Abolizione della doppia conformità:** ora sarà richiesta solo nei casi più gravi. Questo cambiamento permetterà ai tecnici comunali e professionisti di sanare e regolarizzare immobili che rispettano le norme edilizie in vigore al momento dell’abuso, facilitando la conformità dell’immobile.
3. **Nuove tolleranze costruttive:** le tolleranze passano dal 2% fisso a valori variabili in base alla superficie dell’immobile. Questo permette di regolarizzare piccoli scostamenti dal progetto originario senza impatti significativi sul contesto urbanistico e sulla sicurezza.
4. **Sanabilità delle difformità minori:** aperture, finestre, tramezzi non portanti, porte e altri elementi architettonici non portanti erano già regolarizzabili, e questa misura conferma la loro sanabilità.
5. **Stato legittimo:** la legittimità non sarà più basata sul percorso storico dei titoli abilitativi, ma sull’ultimo titolo presentato, semplificando il processo di verifica.
6. **Silenzio assenso:** in assenza di risposta da parte delle amministrazioni, si considererà che il permesso sia stato concesso, evitando lunghe attese per i cittadini.

7. **Strutture COVID 19:** viene consentito, in alcuni casi specifici, il mantenimento delle strutture amovibili realizzate durante l'epidemia.

IPPASO CENTRO STUDI ITALIANO valuta positivamente il Decreto per alcune semplificazioni, ma ritiene che questo non sia compiutamente impattante nei confronti del mercato immobiliare.

EDILIZIA LIBERA E RICHIESTE DI ULTERIORI SEMPLIFICAZIONI

La norma interviene sull'articolo 6 del TUE, ed è finalizzata ad ampliare le categorie di interventi eseguibili in regime di edilizia libera, che per la loro specificità non richiedono alcun titolo abilitativo né permesso, vengono annoverati tra gli interventi di edilizia libera *“le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, tende a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche”*.

Benché l'intento del legislatore, a nostro parere, sia chiaro, nell'ultimo periodo lascia troppo spazio a interpretazioni discrezionali e potrebbe esporre il fianco a possibili contestazioni da parte degli enti preposti e, quindi, in potenziali contenziosi che da anni, soprattutto quelli di natura amministrativa, ingolfano i tribunali.

La modifica di cui all'articolo 6, comma 1 del TUE consente ora, tra l'altro, anche l'installazione delle vetrate panoramiche scorrevoli (c.d. VEPA) in regime di edilizia libera per la chiusura di porticati e logge; **sarebbe auspicabile aggiungere a tale previsione la possibilità di installazione delle VEPA anche per la chiusura di tettoie e pensiline a servizio pertinenziale degli edifici.**

Riteniamo che potrebbe essere utile annoverare tra gli interventi in edilizia libera la realizzazione tettoie, pensiline, gazebi di modeste dimensioni (ad esempio fino a 30mq) stabilmente infissi al suolo a servizio pertinenziale degli edifici; tali interventi, in considerazione della modesta entità, non dovrebbero esseri subordinati all'acquisizione di permessi, autorizzazioni o atti amministrativi di assenso comunque denominati, a eccezione degli interventi da realizzare in aree sottoposte ai vincoli di cui all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio, e fermo restando quanto previsto dagli articoli 21 e 157 del medesimo codice. Se tale proposta possa essere considerata recepitibile, riteniamo sia indispensabile prevedere, per legge, l'indicazione della dimensione massima ovvero delle modalità di determinazione di detta misura (es. in rapporto alla superficie dell'edificio principale). Ciò, per evitare possibili controversie sulla definizione di modeste dimensioni.

Riteniamo, altresì, in ogni caso, di **prevedere che logge, balconi, tettoie, pensiline e gazebi o chiusura con VEPA delle stesse siano ammessi al procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica, di cui all'articolo 166 comma 4 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 22 gennaio 2004).** In caso di dimensioni maggiori con criterio crescente dovrebbero

essere annoverati tra gli interventi realizzabili tramite Comunicazione di inizio Lavori Asseverata o tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

A nostro avviso, infatti, risulta di difficile comprensione come una tettoia a servizio di un edificio debba essere considerata una nuova costruzione soggetta a permesso a Costruire e gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del TUE, diversi da quelli indicati nell'articolo 10 comma 1 lettera c) del TUE non lo siano.

Si propone inoltre:

- la modifica dell'art 6, lettera a-bis) secondo cui ricadono in edilizia libera “*gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;*” in quanto sarebbe necessario un allineamento con d.lgs. 8 novembre 2021, n. 199 secondo cui gli interventi di installazione e sostituzione di pompe di calore sono considerati attività di edilizia libera e sono eseguiti senza comunicazione da parte dell'interessato all'amministrazione comunale né titolo abilitativo quando riguardano pompe di calore **con potenza termica utile nominale inferiore a 40 kW;**
- la modifica dell'art 6, lettera e-quater) conformandola alle disposizioni del decreto 28/2011 (art. 7 bis, comma 5) secondo cui “*l'installazione, con qualunque modalità, **anche nelle zone A degli strumenti urbanistici comunali, come individuate ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, gli impianti solari termici e gli impianti fotovoltaici, a servizio degli edifici**, come definiti alla voce 32 dell'allegato A al regolamento edilizio-tipo, adottato con intesa sancita in sede di Conferenza unificata 20 ottobre 2016, n. 125/CU, o su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici, ivi compresi strutture, manufatti ed edifici già esistenti all'interno dei comprensori sciistici, e la realizzazione delle opere funzionali alla connessione alla rete elettrica nei predetti edifici o strutture e manufatti, nonché nelle relative pertinenze, compresi gli eventuali potenziamenti o adeguamenti della rete esterni alle aree dei medesimi edifici, strutture e manufatti, **sono considerate interventi di manutenzione ordinaria** e non sono subordinate all'acquisizione di permessi, autorizzazioni o atti amministrativi di assenso comunque denominati, ivi compresi quelli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, a eccezione degli impianti installati in aree o immobili di cui all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del citato codice di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004, individuati mediante apposito provvedimento amministrativo ai sensi degli articoli da 138 a 141 e fermo restando quanto previsto dagli articoli 21 e 157 del medesimo codice.”; anche il Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 andrebbe aggiornato secondo tali previsioni;*
- che, nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, la realizzazione delle piscine di modeste dimensioni (ad esempio fino a 25 mq) andrebbe assoggettata alla disciplina della Comunicazione di inizio Lavori Asseverata, in virtù

dell'orientamento giurisprudenziale, secondo cui le piscine di piccole dimensioni, destinate ad esclusivo servizio del fabbricato principale, in quanto, non essendo suscettibili di un autonomo uso e/o sfruttamento, non aumentano il carico urbanistico, per maggiori dimensioni andrebbe previsto l'assoggettamento alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività, o alla SCIA alternativa a permesso a costruire.

MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO

Vengono introdotte modifiche all'articolo 23-ter del TUE, mediante l'inserimento dei commi da 1-*bis* a 1-*quinquies*, consentendo il mutamento della destinazione d'uso **senza opere**:

- all'interno della stessa categoria funzionale (c.d. cambio "orizzontale"), in riferimento alle singole unità immobiliari e nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni (comma 1-*bis*).
- tra categorie funzionali omogenee (cd. cambio "verticale") residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale e esclusi quella rurale, per singole unità immobiliari ubicate nelle zone A, B e C come individuate dal DM 1444/1968 o nelle zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali (comma 1-*ter*), fermo restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, il mutamento è sempre consentito qualora sia finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra, il passaggio alla destinazione residenziale è ammesso nei soli casi espressamente previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio.

Il mutamento di destinazione potrà avvenire tramite la presentazione della SCIA, ferme restando le leggi regionali più favorevoli, facendo salve le disposizioni del TUE nel caso in cui siano previste opere edilizie (comma 1-*quinquies*).

Riteniamo penalizzante la previsione secondo cui il mutamento di cui al comma 1-*ter* sia sempre consentito solo nel caso in cui finalizzato alla forma di utilizzo prevalente nelle altre unità immobiliari, ricordiamo che tra gli interessi primari del governo del territorio c'è il contenimento del consumo del suolo e che la previsione non debba tenere conto del criterio di prevalenza.

La norma proposta è utile per affrontare i cambiamenti urbani, la riqualificazione e il recupero del patrimonio costruito, tuttavia non appare risolutiva, dovrebbe a nostro parere essere estesa ai mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie di manutenzione ordinaria e straordinaria (*cf.* art 3, comma 1 lettere a), b), e c) del TUE). In questo modo potrebbe essere possibile coniugare l'esigenza dei proprietari, con l'esigenza di salvaguardia del potere degli strumenti urbanistici comunali.

Il patrimonio edilizio non può rimanere immutato nel tempo, bisogna fare i conti con l'evoluzione sociale, economica e con la modificazione del tessuto urbano e della composizione dei suoi abitanti, bisogna imparare a coniugare il tradizionale con il contemporaneo, ciò anche dal punto di vista architettonico; **la**

resistenza ai cambiamenti e all'evoluzione, ma anche la lentezza all'adeguamento alle nuove e continue esigenze, troppo spesso (purtroppo), provoca fenomeni di svuotamento progressivo dei luoghi che certo non tutelano il patrimonio, la cultura e le peculiari caratteristiche del territorio italiano ma, piuttosto, accompagnano all'inesorabile morte di luoghi, posti unici, che se adeguatamente valorizzati potrebbero rilanciare il turismo e le attività locali e offrire il benessere abitativo.

STATO LEGITTIMO

La norma, agendo sull'articolo 9-*bis* del TUE, con il comma 1-*bis* mira a semplificare la verifica dello stato legittimo degli immobili, stabilendo che oltre il titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione (o che ne ha legittimato la stessa), lo stesso possa essere alternativamente accertato anche tramite il titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio riguardante l'intero immobile/unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Ricomprendendo tra i titoli adeguati quelli rilasciati o formati con procedure di regolarizzazione quali il permesso di costruire in sanatoria, e il pagamento di sanzione pecuniaria su permessi di costruire annullati, le procedure di fiscalizzazioni concluse e lasciando salva la possibilità di avvalersi della dichiarazione di rispetto delle tolleranze costruttive.

La norma introdotta, per la quale manifestiamo il nostro apprezzamento, richiede che il titolo “sia stato rilasciato”. Tale requisito, non ci è chiaro, se possa essere rispettato nell'ipotesi in cui siano stati presentati titoli edilizi che dal punto di vista procedurale non si intendono “rilasciati”, ad esempio la SCIA, DIA o CILA. Pertanto, interpretando in modo estensivo le finalità della norma, **raccomandiamo il legislatore di citare espressamente, nell'ambito della previsione in parola, i titoli edilizi quali SCIA, DIA, CILA, CILAS quali atti idonei all'attestazione dello stato legittimo, benché non comportino il rilascio di un titolo.**

Inoltre, l'espressione “*verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa*” potrebbe generare dubbi interpretativi sulla possibilità di entrare nel merito della conformità al titolo o solo della sua esistenza. **Si suggerisce, pertanto, di aggiungere tra i titoli che attestano lo stato legittimo anche l'agibilità o abitabilità ante 1994** rilasciate del Comune dietro sopralluogo eseguito da incaricato comunale nel caso di parziali difformità (per garantire il legittimo affidamento).

Per tutti gli immobili realizzati anteriormente alla data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765, sarebbe auspicabile che – in tutti quei casi in cui successivamente non siano state realizzate opere soggette a titolo abilitativo o qualora non sia presente sufficiente documentazione probatoria – lo stato legittimo venisse identificato , **con lo stato fatto attuale dell'immobile.**

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Tale modifica legislativa ha lo scopo di favorire la legalizzazione degli interventi edilizi, pur garantendo il rispetto delle norme tecniche e di sicurezza. È prevista una riparametrazione dell'attuale **tolleranza costruttiva** in funzione della superficie utile dell'unità immobiliare, introducendo i commi 1-bis, 1-ter, 2-bis, 3-bis e 3-ter all'articolo 34-bis del TUE.

Più nello specifico, **per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024**, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.

Ai fini del computo della superficie utile, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile.

Si segnala che la locuzione “superficie utile” è oggetto di diverse definizioni, a volte contrastanti, susseguitesi nel tempo e nella prassi, motivo per cui sarebbe opportuno dare delle specifiche chiare e precise che possano permettere di distinguere quali tolleranze costruttive utilizzare.

Altresì, sempre con riguardo, agli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 non costituiscono violazioni, le **tolleranze esecutive** quali le irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture degli edifici, la diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi.

Tale tolleranza dovrebbe riguardare anche la regolarità igienico-sanitaria (ad es. rapporti aeroilluminanti, altezze minime), in quanto in passato la giurisprudenza ha dato interpretazioni estensive e altre volte restrittive, con profonde differenze.

Suggeriamo anche modifiche sostanziali e complete al D.M. 5 luglio 1975 per quanto riguarda la riduzione altezza minima a 240 cm anche per i vani abitabili in analogia ai vani accessori, riduzione del rapporto aeroilluminante a 1/9, riduzione superficie minima per gli immobili

abitativi; ciò in ragione dell'evoluzione tecnologica di impianti, corpi illuminanti e qualità degli infissi. Il tutto in deroga a leggi regionali e/o regolamenti edilizi comunali se più restrittivi.

Valutiamo positivamente il provvedimento sulle tolleranze costruttive/esecutive, ma riteniamo che sia di buon senso eliminare il riferimento agli interventi realizzati entro il 24 maggio ed estendere le previsioni anche agli interventi futuri.

Facciamo presente essendo esplicito il riferimento alle singole unità immobiliari, le nuove tolleranze costruttive sembrano non applicarsi anche ai beni comuni non censiti a cui invece si dovrebbero applicare.

Considerata la modesta entità delle tolleranze, è previsto che non debbano essere sottoposti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi realizzati entro il 24 maggio che rispettino i nuovi limiti, relativi alle tolleranze costruttive, di senso contrario invece **le disposizioni di cui ai commi 3-bis e 3-ter volte all'attestazione del rispetto** delle normative per le costruzioni in zone sismiche e a tenere impregiudicati i diritti di Terzi, che rappresentano un onere a carico dei tecnici di non sempre facile e immediata attuazione.

Tra l'altro l'art. 93 sulla preventiva autorizzazione sismica risulta obsoleto e non al passo con i tempi, la sicurezza dovrebbe essere garantita dai controlli del progettista, del direttore dei lavori e del collaudatore statico, come peraltro avviene con il nuovo codice degli appalti, dove è previsto che il calcolo strutturale venga verificato durante l'analisi del progetto e in seguito alla verifica positiva ci sia il depositato con modalità telematica presso l'AINOP.

DIFFORMITÀ PARZIALI E NUOVO ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ IN SANATORIA

La norma ha come obiettivo il superamento del requisito della cosiddetta “doppia conformità”, limitatamente alle parziali difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, nonché alle ipotesi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all’articolo 37 del TUE (comma 1, lettere g) e h)), permane invece il requisito della doppia conformità per gli interventi eseguiti in assenza, totale difformità o in variazione essenziale dal permesso di costruire o dalla Scia alternativa al permesso di costruire di cui all’art. 23 del d.P.R. del 380/2001.

L’accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità prevede che si possa ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria, se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Una novità è rappresentata dalla “**sanatoria condizionata**” in base alla quale l’amministrazione può subordinare il rilascio del titolo all’esecuzione di interventi per rendere l’opera conforme a varie normative o alla rimozione delle opere che non sanabili.

Nei casi in cui non sia impossibile accertare l’epoca di realizzazione dell’intervento è previsto che il tecnico incaricato attesti la data di realizzazione con propria dichiarazione, si tratta dell’ennesimo adempimento a carico dei professionisti che si vedono costretti sotto responsabilità penale a fornire dichiarazione su elementi evidentemente non certi, sarebbe più opportuna un’autodichiarazione del proprietario che ha sicuramente maggiore contezza della cronistoria dell’edificio e semmai una correlata relazione del tecnico sulla data presunta di realizzazione.

Ai fini di non creare disparità di trattamento dovrebbe essere circoscritta e definita con chiarezza la nozione di difformità parziale che a oggi trova molteplici interpretazioni.

È previsto inoltre l’accertamento della compatibilità paesaggistica dell’intervento, facciamo presente però che tale disposizione dovrebbe prevedere una modifica del comma 3 art. 32 TUE poiché gli interventi su immobili vincolati sono considerati difformità essenziali.

Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia entro quarantacinque giorni o entro trenta giorni in caso di SCIA, decorsi i quali la richiesta si intende accolta.

Valutiamo in modo molto favorevole la previsione del silenzio-assenso, all'inerzia della pubblica Amministrazione non può corrispondere una lesione dei diritti dei privati cittadini. Riteniamo, tuttavia, che ai fini di una più approfondita istruttoria, il termine in riferimento al permesso in sanatoria debba essere innalzato a sessanta giorni. Sempre in ottica del rafforzamento del legittimo affidamento è necessario limitare l'esercizio dei poteri amministrativi di autotutela ponendo il limite temporale di due anni dal completamento dei lavori al potere demolitorio, con la sola eccezione dei casi in cui ci siano state condotte relative all'intervento punibili penalmente.

Per consentire un rapido iter istruttorio, prevenire il rischio di ingolfamento delle pratiche e scongiurare fenomeni di abusivismo si suggerisce di consentire agli enti locali l'affidamento del servizio a terzi mediante procedura a evidenza pubblica, lasciando alla dirigenza amministrativa solo l'adozione dei provvedimenti finali.

Al fine di rendere molto più efficace lo scopo ultimo del provvedimento in oggetto, si suggerisce di estendere l'eliminazione della doppia conformità anche nelle ipotesi di assenza di titolo, totale difformità o variazioni essenziali, ma in questo caso solo per le opere realizzate ante 24/05/2024 onde evitare abusi del diritto con future varianti urbanistiche sananti. Questo per permettere di uniformare, con evidente snellimento delle procedure, le modalità di esame delle pratiche da parte degli enti preposti.

STRUTTURE AMOVIBILI PER COVID 19

In relazione alle strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria del COVID-19, su impulso del Decreto Ristori del 2020, vengono introdotte delle disposizioni con la finalità di consentire il mantenimento, oltre i 180 giorni previsti, delle strutture che si ritengono di utilità sociale, realizzate per finalità sanitarie, assistenziali ed educative.

Sono fatte salve le prescrizioni degli strumenti Urbanistici comunali e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, relative all'efficienza energetica e di tutela dal rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Essendo state investite delle risorse per creare delle strutture che hanno avuto una funzione di pubblica utilità durante la pandemia, riteniamo che tali strutture possano essere mantenute, purché se ne dimostri con chiarezza il persistente carattere di utilità pubblica. Questa problematica, così come quella relativa alla variazione di destinazione d'uso, non può essere affrontata con piccole modifiche al d.P.R. n. 380/2001, ma sarebbe auspicabile una riscrittura organica. La complessità della situazione e le sue numerose implicazioni richiedono un approccio globale e strutturato. È fondamentale sviluppare regolamenti specifici e direttive dettagliate per la pianificazione del territorio, al fine di armonizzare le molteplici funzioni degli spazi pubblici con le diverse necessità dei cittadini che li utilizzano. Solo attraverso un quadro normativo chiaro e integrato sarà possibile gestire efficacemente tali spazi e soddisfare le esigenze della comunità in modo equilibrato e sostenibile.

CONCLUSIONI

Il Decreto-legge 69/2024 c.d. “Salva casa” introduce semplificazioni significative nel settore edilizio, come l’ampliamento delle categorie di edilizia libera, la parziale abolizione della doppia conformità, le nuove tolleranze costruttive, la sanabilità delle difformità minori, la nuova definizione di stato legittimo e il nuovo meccanismo del silenzio-assenso. Il nostro Centro Studi ha proposto qui alcune modifiche migliorative per cercare di rendere più incisivo e utile il provvedimento in relazione al proposito governativo; tuttavia, permangono alcune criticità riguardo ad alcuni meccanismi sostanziali non toccati dal decreto, che potrebbero non sortire gli effetti sperati, soprattutto in relazione allo sblocco del mercato immobiliare.

Le preoccupazioni principali riguardano le possibili difficoltà e incertezze nella classificazione degli abusi edilizi, che potrebbero causare grandi divergenze tra gli enti locali e disparità di trattamento tra i cittadini. Inoltre, si evidenzia la necessità di un approccio sistemico che riorganizzi l’intera disciplina edilizia e urbanistica, garantendo il coordinamento tra le leggi nazionali e regionali, e l’armonizzazione delle normative esistenti in maniera chiara e senza lasciare più spazio alle interpretazioni.

Auspichiamo una revisione più approfondita del Decreto per snellire ulteriormente le procedure, migliorare l’efficienza degli uffici tecnici comunali e soprattutto assicurare chiarezza normativa. Sarebbe fondamentale, inoltre, una riscrittura sistematica del TUE per rendere il sistema edilizio più efficiente e giusto per tutti. Confidiamo che le osservazioni presentate possano contribuire a migliorare il testo durante l’iter parlamentare.