



**D.L. 69/2024, c.d. Salva casa**

**Appunto del Presidente dell'Ordine degli Architetti PPC di Roma e Provincia, Alessandro Panci, per la commissione VIII (Ambiente, Territorio e Lavori pubblici) della Camera**

Roma, 24 giugno 2024

In generale, giudizio positivo del decreto 69/2024, ma sarebbe opportuno andare oltre le singole misure correttive e procedere con una riforma organica del Testo unico dell'edilizia.

Ciò consentirebbe di affinare alcuni concetti fondamentali per il professionista. Benché il Salva casa abbia infatti recepito in parte le esigenze espresse in passato dagli ordini professionali, il decreto oggi in esame affronta la problematica focalizzando l'attenzione su singole situazioni specifiche, piuttosto che mettendo a punto una non più rinviabile revisione complessiva delle norme. Fermo restando il giudizio positivo sul primo passo compiuto, siamo di fronte più a una norma parziale non organica, che non può che avere il carattere della provvisorietà, che non a una reale, necessaria soluzione delle problematiche precedentemente evidenziate dall'Ordine.

Per fare un esempio relativamente alle tolleranze previste nel testo del DL: prevedendo il limite del 2% delle misure previste per le unità immobiliari con superficie superiore ai 500 metri quadrati e del 3% per quelle con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati, si arriva al paradosso che sono permesse tolleranze costruttive decisamente maggiori per un'unità immobiliare di 499 mq ( $499*3\%=14,97\text{ mq}$ ) rispetto a un'altra di 501 mq ( $501*2\%=10,02$ ).

Questione da considerare: Si legge nel testo del DL la nomenclatura di attività in edilizia libera come portici ecc., ma con questo decreto l'edilizia è realmente libera? Si ritiene necessario evidenziare che in molte situazioni tali interventi spesso non sono completamente liberi in quanto intervengono vincoli sovraordinati (Paesaggistico, Genio Civile, idrogeologico, ecc.) che impongono l'ottenimento dei relativi nulla osta. Non deve passare l'idea che i parametri delle singole unità immobiliari possano essere variati senza procedere con le dovute richieste previste dalle norme vigenti.

Altro problema che evidenzia la necessità di procedere con una revisione complessiva del Testo unico dell'edilizia: attualmente, a livello regionale si decide in maniera parcellizzata, ognuno per conto proprio. Se non si procede con una modifica complessiva, che intervenga a livello nazionale uniformando tutti i parametri e le norme amministrative, si permane in una situazione in cui incertezze ed equivoci saranno comunque sempre presenti. Non è questione di stabilire singole percentuali ma di operatività riconosciuta a livello nazionale o regionale, perché è un problema se il livello inferiore impedisce iniziative in linea generale previste a livello superiore. La necessità di introdurre all'interno di un testo nazionale la regolamentazione di VEPA o pergolende, evidenzia un sistema normativo esistente che non presenta la necessaria chiarezza e frammentato a livello regionale.

Siamo dunque soddisfatti che in ambito governativo sia stata compresa la necessità di intervenire sulle problematiche espresse in passato dai professionisti, ma con il decreto 69/2024 il problema è risolto solo in parte e solo per alcuni casi specifici.

Altro esempio relativo all'accertamento di conformità: la doppia conformità tra aspetti edilizi e urbanistici non è realmente stata eliminata perché in parte oggi rimane, nonostante le misure previste dal Salva casa. È auspicabile che con gli emendamenti al testo si proceda con correttivi che la eliminino completamente.



Altra questione: l'agibilità. Come procedere riguardo agli immobili che hanno usufruito di condoni in deroga di altezze e rapporti aeroilluminanti. Come considerare queste unità nelle trasformazioni successive rispetto alle norme relative alle questioni igienico-sanitarie?

Sappiamo che molte regioni hanno emanato leggi con parametri in deroga per facilitare i cambi d'uso di locali sottotetto, locali seminterrati ecc. Norme che tengono conto dell'evoluzione tecnologica dell'edilizia e degli impianti. Il paradosso che in tali ambienti possiamo avere deroghe di altezze, rapporti igienico-sanitari mentre nei locali che presentano minori criticità su tali aspetti, come i piani fuori terra. Si è giunti al paradosso di poter rendere residenziale un sottotetto con altezza media di 2,40 m e non poter fare un cambio d'uso a un piano fuori terra con altezza di 2,60 m.

Possibile soluzione: rivedere norme che risalgono al 1975 e che oggi, alla luce del progresso tecnico-scientifico e all'introduzione sul mercato di innovativi dispositivi neanche immaginabili cinquant'anni fa, risultano decisamente obsolete.

Ancora sulla questione di possibili conflitti/contraddizioni a livello nazionale e regionale: non è più opportuno procedere con tante norme in deroga; se molte regioni hanno legiferato in deroga si scelga una strada: o uno stop alle norme in deroga o, se le norme sono condivisibili, si proceda con una legislazione nazionale in tal senso.

Il concetto, in conclusione, è quello di partenza: ben vengano i correttivi richiesti da tempo, ma adesso, piuttosto che agire su singoli problemi o aspetti, piuttosto che intervenire su singoli capitoli, il che non impedisce che si continui con la prassi di agire in deroga, si proceda in maniera organica, prevedendo un'interazione tra il Testo unico dell'edilizia e le norme vincolistiche e tenendo inoltre conto dell'evoluzione tecnologica realizzata dal 1975 a oggi.

Sulle ulteriori responsabilità del professionista previste dal decreto. Nel testo del D.L. si legge: 'Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità'; ci si domanda come possa un tecnico dichiarare un'opera che non ha realizzato direttamente e di cui non ci sia documentazione probante? Tale dichiarazione non può che essere del proprietario, che è l'unico che può conoscere l'epoca in cui ha realizzato l'opera.

Inoltre, relativamente alla 'dichiarazione del tecnico abilitato sulla verifica della sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi', rappresentando che tali diritti sono ampi e riguardano molteplici aspetti (di veduta, panoramici, servitù di fatto non presenti negli atti ecc.), non esistendo documentazione probante, come può un tecnico presentare la dichiarazione di assenza dei diritti di terzi?

Si tiene a ricordare che un tecnico iscritto in un albo professionale svolge attività di pubblica utilità e l'emanazione di norme non chiare o inapplicabili rendono difficoltoso poter operare correttamente.

Il Presidente  
Alessandro Panci