



## AUDIZIONE PRESSO L'VIII COMMISSIONE

### AMBIENTE, TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI DELLA CAMERA DEI DEPUTATI

SUL DECRETO-LEGGE 29 MAGGIO 2024, N. 69,

RECANTE *“MISURE URGENTI IN MATERIA DI SEMPLIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA”*

Il Decreto oggetto dell'audizione interviene con disposizioni di semplificazione in materia edilizia e urbanistica modificando e integrando il D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), sul quale è già in atto da tempo una discussione su un percorso di revisione.

Condividiamo le finalità espresse in premessa nel decreto, soprattutto in relazione alla possibilità di consentire la riqualificazione e la valorizzazione degli immobili e delle unità immobiliari, di far fronte al crescente fabbisogno abitativo, di favorire il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente al fine di contenere il consumo di suolo e favorire processi di rigenerazione urbana.

Rispetto a tali finalità, esprimiamo un giudizio articolato nei contenuti.

Può essere valutata positivamente la **volontà di semplificazione in materia edilizia e urbanistica**. In questa direzione il decreto prevede l'ampliamento degli interventi nelle categorie di edilizia libera, delle tolleranze costruttive ed esecutive che consentono la non costituzione di violazione edilizia con una diversificazione a seconda della dimensione dell'immobile, il superamento dell'obbligo alla doppia conformità e del riallineamento tra progetti depositati e reale esecuzione senza interventi che modificano la sagoma esterna.

Sono interventi che il sindacato ha più volte richiesto per far fronte a **nuove esigenze intervenute, anche di carattere sociale**, e permettere alle classi più deboli ed economicamente disagiate della popolazione di accedere alle agevolazioni per la riqualificazione del patrimonio edilizio diffuso, al fine di favorire la sua sicurezza, salubrità ed efficienza energetica, anche in previsione dell'applicazione della direttiva comunitaria “case green”, parte integrante della più complessiva strategia per uno sviluppo ambientalmente e socialmente sostenibile.

Il termine del 24 maggio per la regolarizzazione degli interventi rientranti nelle tolleranze costruttive, finora entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo, va probabilmente nella condivisibile direzione di **evitare deroghe conclamate e violazioni che possono diventare prassi costruttive** in attesa, come già detto, di una revisione in atto della normativa di settore, stante la necessità di un'attualizzazione.

Su alcuni aspetti del decreto Legge oggetto dell'audizione, riscontriamo alcuni **elementi che sembrano di particolare criticità**.

Per quanto riguarda le **variazioni di destinazioni d'uso** bisognerebbe tener conto dell'impatto sugli standard urbanistici e quindi sulle previsioni di dotazioni di aree pubbliche previste dai piani comunali, non essendo previsto l'obbligo di reperire ulteriori aree per servizi di interesse generale, né per la dotazione minima dei parcheggi. La norma sarebbe foriera di potenziale incremento di carico urbanistico in aree urbane già dense.

D'altra parte, i quadri legislativi regionali in materia già prevedono limitate variazioni compatibili con le destinazioni principali o hanno permesso, con implementazione di norme esistenti, variazioni compatibili con quelle esistenti nell'edificio o nel tessuto edilizio di riferimento, in modo oneroso e previa monetizzazione degli standard. In questo senso, la prospettiva è quella di una carenza nella dotazione minima di servizi e infrastrutture pubbliche, o comunque di minori entrate per i Comuni.

Circa la semplificazione amministrativa burocratica, il **silenzio assenso**, che si sostituisce al silenzio diniego, è impensabile per i Comuni se legato al termine di quarantacinque giorni. La volontà di snellimento non dovrebbe comportare l'apertura di nuove procedure edilizie che saranno un carico per i Comuni e che, con ogni probabilità, saranno accolte automaticamente, vista l'oggettiva impossibilità di verifica.

Peraltro, circa l'attività degli enti locali, **alcuni elementi rischiano di non snellire** la loro attività. Ad esempio, la disposizione per la quale, in relazione alle prima citate tolleranze costruttive, non potendo comportare limitazione dei diritti dei terzi, vi è la verifica di un tecnico abilitato sulla sussistenza di tali possibili limitazioni il quale provvede alle attività necessarie per eliminarle. Questo rischia al contrario di affaticare ulteriormente l'operatività dei Comuni.

In definitiva, un provvedimento con le **finalità di semplificazione** che questo decreto si pone, dovrebbe a nostro parere essere incardinato su **alcuni principi inderogabili: legittimità chiara, evitare operazioni che affaticano ulteriormente i Comuni, evitare che per questi ci siano minore entrate**.

In questo senso altre due considerazioni.

**Nello stato legittimo sono riportare, genericamente, anche le sanzioni dell'articolo 34 del TUE. La sanzione prevista da questo articolo per parziali difformità non demolibili di fatto sembra renderle legittime.** Le parziali difformità vengono sanate con questo decreto eliminando la doppia conformità e verificandola solo alla data attuale. Finora per le parziali difformità non sono sanabili, se non demolibili, era possibile pagare una sanzione che tuttavia non le rendeva legittime. Ora, la sanzione prevista, legittima uno stato non conforme che può anche andare a danno di terzi?

Una **ulteriore difficoltà** per i Comuni può essere rappresentata proprio dalla **forma sanzionatoria**, che se legata all'**incremento del valore venale**, può essere di difficile applicazione. I Comuni andranno verosimilmente ad applicare il minimo, con conseguenti **minori entrate** rispetto a quelle che ci sarebbero state ordinariamente.

Sono elementi, a nostro parere, da meglio chiarire in sede di conversione.

In relazione infine al principio di legittimità delle preesistenze e alla possibilità di sanatoria che per le difformità parziali potrà avere una procedura semplificata, si sottolinea la necessità di **non aprire la strada, con ulteriori semplificazioni a deroghe per abusi maggiori**. In tal senso deve permanere la doppia conformità edilizia e urbanistica per gli interventi in assenza o difformità del permesso di costruire.

Circa la volontà di far fronte al crescente fabbisogno abitativo, ci **aspettavamo misure in grado di rilanciare l'edilizia residenziale pubblica e un mercato degli affitti a costi sostenibili**, ora vera emergenza per il Paese, che non ritroviamo nel Decreto.

Ricordiamo che a fronte di una domanda abitativa crescente e di una condizione di vulnerabilità e precarietà di molte famiglie (a fronte di 1,9 milioni di famiglie in condizioni di povertà assoluta, oggi sono quasi un milione quelle che vivono in affitto, il 45,3% del totale) **l'offerta di edilizia pubblica nel nostro Paese è assolutamente insufficiente** e non risponde a un fabbisogno abitativo che gli stessi Enti Gestori stimano in almeno 600 mila unità immobiliari.

Il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti aveva annunciato, come si legge nel sito del Ministero stesso, un **"Piano Casa" finalizzato a contrastare il disagio abitativo**, riguardante sia il riordino e la semplificazione della normativa nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, che la definizione di modelli sperimentali da attivare in attuazione della legge di bilancio 2024 con "progetti pilota".

Noi ci eravamo già espressi sulla previsione di un **Piano condivisibile nelle finalità e nelle azioni, ma con risorse del tutto insufficienti** (100 milioni di euro) rispetto a possibili e concreti obiettivi (comunque numericamente non definiti) e, soprattutto disponibili solo nel 2027 e nel 2028. Inoltre, avevamo rilevato la mancanza di qualsiasi riferimento a processi rigenerativi del tessuto urbano, fondamentali per obiettivi di sviluppo sostenibile, ai quali devono riferirsi gli interventi con le necessarie componenti, al contrario limitate verosimilmente al solo versante edilizio.

Il **tavolo tecnico istituito presso il Ministero** si è riunito in due riunioni con associazioni, istituzioni bancarie, cooperative, ordini professionali ma senza i sindacati, nonostante le sollecitazioni.

Peraltro, delle **Linee guida** che dovevano essere emanate non c'è traccia e la discussione sul "Piano Casa" sembra accantonata.

Al momento, ci confrontiamo su una **norma orientata a sanare irregolarità formali in abitazioni private**, pensando che questa possa anche "fornire un riscontro al crescente fabbisogno abitativo", ma **riguardo un'emergenza casa crescente**, oggi rimarchiamo **l'assenza di investimenti per l'edilizia pubblica, il definanziamento del fondo affitti** per le famiglie in difficoltà economica e la totale **mancanza, su questi punti, di confronto con Organizzazioni Sindacali**, che auspichiamo possa avvenire ne proseguo dei lavori.