

VIII COMMISSIONE (AMBIENTE, TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI)

Conversione in legge del D.L. n. 69/2024 (Decreto Salva Casa)

Audizione ANBBA il giorno 18.06.2024 (ore 11,00)



Associazione Nazionale
Bed and Breakfast
Affittacamere
Casa Vacanze
Locazioni Turistiche

Commenti e proposte da parte di ANBBA nella persona del proprio Consulente Nazionale – (settore Edilizia e Urbanistica) Arch. Mauro Utari – Ordine Architetti Firenze

Proposte di emendamenti al DL 69/2024

ESPOSIZIONE – Riassumo qui di seguito schematicamente il mio contributo nelle audizioni informali volute dalla VIII Commissione della Camera dei Deputati- Con il mio intervento ho voluto evidenziare alcune problematiche con i possibili emendamenti al DL 69/2024 prima della sua conversione in legge , Il mio intervento si è concentrato con ragionamenti sulla questione centrale della legge, valutazione dello “Stato Legittimo” degli immobili –

Il D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), con la sua rigida impostazione della doppia conformità, fino dalla sua promulgazione ha portato non pochi problemi alla libera commerciabilità degli immobili e recentemente anche in ambito del Superbonus per la difficoltà di inquadrare lo “stato legittimo” di una unità immobiliare. Il superamento della doppia conformità è un punto fondamentale, molto atteso ed apprezzato. Riguardo a nuove norme, va però accompagnato con l’inquadramento più chiaro possibile delle basi su cui si fonda la legittimità edilizio-urbanistica di un bene –

– Andrà, prima di tutto, chiarito e univocamente cosa si intende per “ quest’ultimo titolo abilitativo rilasciato” sul quale deve essere effettuata la valutazione di legittimità edilizio-urbanistica – Solo l’ultimo titolo “rilasciato” direttamente dalla pubblica amministrazione? Come : Permesso di Fabbr/Licenza, Concessione, oppure anche gli altri titoli, a mio avviso di pari valore ma considerati, a torto, “titoli abilitativi taciti”, perché asseverati e inoltrati da tecnici privati, come DIA , SCIA? – Il fatto che, questi ultimi, siano asseverati da professionisti privati non riduce il loro valore, fosse anche perché sono, pur sempre, soggetti al controllo

diretto della P.A., che spesso effettua anche sopralluoghi diretti sui cantieri , inoltre , contestualmente alla loro presentazione vengono fatte dichiarazioni asseverate con valenza di atto sostitutivo di notorietà e , il tecnico asseveratore è responsabile in prima persona della liceità delle opere e delle modifiche edilizie descritte e asseverate negli atti stessi, dichiarazioni che se non veritiere vengono, duramente sanzionate dal punto di vista professionale oltre che a quello civile e penale. Quindi direi di inserire quali titoli validi di riferimento anche quelli “asseverati” dai tecnici privati;

Sempre su questa frase : quest’ultimo titolo abilitativo va precisato cosa vuol dire il seguito.... deve interessare l’intero immobile”. Ritengo che si debba, con ciò, considerare solo l’ultimo titolo edilizio che rappresenta l’ultima variazione completa – sostanziale – totale che l’immobile ha subito. Non altro perché non si possa pensare, alla validità di un titolo, solo perché rappresenta graficamente l’intero immobile.

– In merito poi alla parte del DL (artt. 36, 36-bis e 37, del TUE) che prevede esplicitamente pratiche di sanatoria nell’intento di una maggiore semplificazione: – deve essere data la possibilità di sanare le opere edilizie che risultano conformi alle vigenti, norme edilizio-urbanistiche, al momento della presentazione della domanda , anche se non lo erano al momento della loro realizzazione.

Inoltre dovrà essere data la piena validità legittimante di Licenze di abitabilità e agibilità – Una licenza di abitabilità/ agibilità rilasciata dalla pubblica amministrazione sia ai sensi del Regio Decreto 1265/1934 e del successivo DPR 425/1994 sulla base di una licenza edilizia o altro titolo approvato è un titolo da considerare a tutti gli effetti la legittimazione dello stato dei luoghi anche a fronte di modifiche non sostanziali rispetto all’ultimo progetto approvato- La validità del ragionamento trova fondamento nel fatto che poiché i funzionari comunali, durante il sopralluogo a costruzione ultimata, anche di fronte a difformità, anche evidenti, niente avevano eccepito, non solo rispetto alle norme sanitarie (RD 1265/1934 -DPR 425/1994) ma anche sulla conformità dei luoghi allo stato al progetto licenziato; di fatto avevano ritenuto , certe volte dichiarato anche, la conformità edilizia per il rilascio della Licenza di Abitabilità.

– Varianti ante L.10/77 – Semplificare il raggiungimento della legittimità edilizia attraverso la sanatoria nei riguardi di mancata presentazione di variante in corso d’opera/finale nei progetti approvati e licenziati ante 1977 cioè prima della Legge n.10 del 28.01.1977 (legge Bucalossi);

In questo ambito occorrerà ben definire le differenze tra variante non sostanziale e variante sostanziale/pesante. Occorre prevedere differenti

tipologie e oblazioni. La normativa edilizia, prima della L.10/77, non prevedeva varianti in corso d'opera o varianti finali ; per chiari motivi di opportunità, nessuno nelle quasi totalità dei casi, fermava i lavori per richiedere una nuova licenza. Dopo la L.10/77 le stesse modifiche, visibilmente non sostanziali, se presentate sarebbero state senz'altro approvate ;

pertanto trovandosi di fronte a difformità, direi di natura formale cioè per la sola mancata presentazione di variante, licenze ante 67, occorrerà prevedere un iter semplificato con conseguente oblazione ridotta ai minimi. Iter diverso e più pesante in presenza di variante sostanziale – Nella valutazione complessivamente positiva dell'intera operazione di rinnovamento del TUE, ritengono apprezzabili in particolar modo – le modifiche sull'edilizia libera (VEPA e Pergotende);

le modifiche sui requisiti igienico-sanitari, del decreto del 1975, per riammodernare le norme ed adattarle meglio alle nuove esigenze abitative;

– la modifica alle tolleranze costruttive (allucinante il 2% del TUE) ma non dovrebbero essere limitate ad opere realizzate entro il 24 maggio 2024; si dovrebbero applicare usualmente, senza mettere limiti di tempo; riconoscendo, finalmente, il grado di precisione dimensionale cui può giungere l'edilizia.....almeno quella tradizionale.

Occorre infine tenere presente che:

-Nell'edilizia la legislazione vigente, piena di grovigli e che, facilmente, soggiace a modifiche ed interpretazioni delle pubbliche amministrazioni regionali e comunali, impedisce il cambiamento ordinato e senza abusivismi anzi li incentiva; la chiarezza e fermezza delle regole sono le sole che possono assicurare stabilità e correttezza.

-Nel modificare il DPR 380/2001, Testo Unico dell'edilizia, al di là dalle varie questioni tecniche e applicative, vorrei che si ricordasse, sempre, soprattutto nel quantificare le oblazioni delle sanatorie che nella stragrande maggioranza dei casi gli abusi edilizi trattati non sono stati eseguiti dai proprietari ma sono giunti loro insieme all'acquisto dell'immobile;

Firenze 19 giugno 2024

Arch. Mauro Utari