

Decreto Legge 29 maggio 2024, n. 69 recante “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”.

Valutazioni e proposte

Il provvedimento in esame introduce alcune modifiche al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo Unico Edilizia”, con vari obiettivi contenuti nelle premesse, tra cui:

- semplificare la disciplina in materia edilizia e urbanistica, al fine di superare le incertezze interpretative e consentire la riqualificazione e la valorizzazione economica degli immobili e delle unità immobiliari;
- far fronte al crescente fabbisogno abitativo, supportando contestualmente gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo;
- rilanciare il mercato della compravendita immobiliare, anche nell’ottica di stimolare un andamento positivo dei valori sia di acquisto che di locazione dei beni immobili ad uso residenziale;
- superare le incertezze applicative che rendono problematica l’attività degli enti locali, di cittadini ed imprese, con particolare riferimento al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente al fine di contenere il consumo di suolo e favorire processi di rigenerazione urbana e riuso del suolo edificato, anche mediante interventi di ristrutturazione ricostruttiva.

L’orientamento della nostra Organizzazione è favorevole in quanto si cerca di affrontare alcune tematiche che erano già insorte in passato, valutandosi quindi positivamente l’attenzione del Governo per la loro soluzione, trattandosi di intervenire per sanare alcune difformità lievi che comunque ostacolano la libera commercialità degli immobili.

Per Confcooperative Habitat la casa occupa infatti una parte fondamentale della vita di ognuno di noi e incide in modo rilevante sul benessere di ogni famiglia. Il



concetto di abitare è multidimensionale e interessa non solo gli elementi e gli spazi fisici, ma anche e soprattutto quelli relazionali, sicché la “qualità dell’abitare” influenza anche la coesione e l’inclusione sociale.

Oggi, quindi, l’abitare, e soprattutto l’abitare “sociale”, che annovera anche alcune leggere difformità edilizie urbanistiche, costituisce un fattore resiliente fondamentale delle città, sia dal punto di vista ambientale, sia per le ricadute in termini sociali e redistributivi. In particolare, emerge sempre più l’esigenza di articolare la funzione abitativa nelle sue componenti di prossimità, verso un concetto di abitare integrato in grado di mettere a disposizione un’offerta abitativa qualificata e, allo stesso tempo economicamente accessibile.

Nel merito delle specifiche disposizioni, si propone quanto segue.

Per quanto attiene alle attività di edilizia libera, si intende rilevare che il Decreto ministeriale 2 marzo 2018 con l’annesso Glossario dell’attività edilizia libera già ricomprendeva l’installazione, la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento di talune tipologie di tende, quali tenda a pergola, pergotenda, copertura leggera di arredo. Inoltre, veniva ricompresa in edilizia libera anche la realizzazione di gazebo, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo nonché il pergolato di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo. Si suggerisce quindi di tenerne conto affinché tali opere possano rientrare nella nuova disciplina.

Relativamente allo stato legittimo dell’immobile e alla connessa documentazione amministrativa, si concorda con la scelta di ricomprendere anche le forme di fiscalizzazione del “piccolo abuso edilizio” tra le procedure di certificazione della regolarità edilizia e urbanistica, le quali finora non erano consentite dalla prevalente giurisprudenza. In tal modo si evita anche il relativo contenzioso.

Per quanto riguarda i cambi di destinazione d’uso, si ritiene necessario chiarire che le semplificazioni ora introdotte si aggiungano a quelle previste dalla legislazione regionale sia per i cambi c.d. verticali sia per quelli c.d. orizzontali. Inoltre, al fine di attivare reali processi di rigenerazione urbana, si propone di

introdurre specifiche norme che favoriscano anche i cambi d'uso con opere, le quali sono essenziali per tali interventi.

In merito alle tolleranze costruttive ed esecutive, si propone che la riparametrazione dell'attuale tolleranza costruttiva in funzione della superficie utile dell'unità immobiliare trovi applicazione anche per gli interventi successivi alla data del 24 maggio 2024, in modo da evitare ulteriori sanatorie in futuro. Inoltre, si ritiene indispensabile introdurre norme di coordinamento con le diverse legislazioni regionali in materia.

Nello specifico delle norme relative alle difformità parziali e all'accertamento di conformità in sanatoria, si ritiene necessario chiarire la procedura per la sanatoria per gli interventi riguardanti gli immobili soggetti a vincolo paesaggistico e il suo coordinamento con l'articolo 32, comma 3, del D.P.R. n. 380 del 2001, in quanto qualsiasi tipo di intervento su tali beni è considerato variazione essenziale.

Nell'ambito del rapporto tra normativa edilizia e urbanistica nazionale e legislazione regionale, si propone di introdurre una norma emendativa di coordinamento volta a superare l'attuale stallo in cui versano i Piani di Governo del Territorio PGT e/o Piani Regolatori Generali PRG in talune Regioni, ponendo al centro la questione della "qualità sociale urbana" e ripristinando il ruolo "regolatore" del pubblico. Nello specifico si richiede di inserire una norma di interpretazione autentica che possa chiarire la nozione di ristrutturazione edilizia che sia rivolta a superare l'attuale incertezza della normativa.

Infine, con riferimento alla problematica sorta in ordine all'applicabilità dell'articolo 41-quinquies della legge n. 1150 del 1942, relativamente all'obbligo di piano attuativo degli immobili superiori a 25 metri e nelle aree con indice superiore a 3 mc./mq., riteniamo opportuno introdurre una norma di interpretazione autentica che possa chiarire l'applicabilità di tale disposizione nei contesti urbanizzati delle nostre città e dei nostri centri urbani.