



Documento per audizione sul decreto legge 69/2024 c.d. “salva casa”

Motivato con la necessità e l’urgenza:

- 1) di una semplificazione delle norme in materia edilizia e urbanistica
- 2) di far fronte al crescente fabbisogno abitativo
- 3) di rilanciare il mercato della compravendita immobiliare
- 4) di riutilizzare il patrimonio esistente per contenere il consumo di suolo

il Decreto Legge 69/2024 mira sostanzialmente a favorire una regolarizzazione degli immobili sul piano amministrativo e a facilitarne l’utilizzo.

Sussiste cioè uno scarto evidente fra la ratio invocata a sostegno del provvedimento e le disposizioni in esso contenute.

In primo luogo perché se si volesse davvero provvedere urgentemente al crescente fabbisogno abitativo sarebbe indispensabile intervenire, anche e prima di tutto, sul mercato della locazione ad uso primario per rendere gli affitti maggiormente sostenibili.

Stando agli ultimi dati Istat sono oltre 983mila le famiglie in povertà assoluta che vivono in affitto vale a dire il 45% di tutte le famiglie in povertà assoluta mentre gli inquilini sono mediamente poco meno del 20% rispetto al totale dei residenti.

A questo enorme fabbisogno abitativo dei ceti meno abbienti si aggiunge poi la domanda di coloro che, pur essendo provvisti di una maggiore capacità economica, faticano a sostenere i canoni di locazione del mercato privato.

E, detto per inciso, qualsivoglia piano casa per il rilancio dell’edilizia pubblica, oltre che insuscettibile di effetti immediati rispetto all’emergenza abitativa in corso, non potrebbe soddisfare, se non in minima parte, una domanda inesausta di alloggi sociali



che, soprattutto per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica, si è ormai dilatata a dismisura.

Certo è che il decreto si occupa teoricamente soltanto di una parte della domanda abitativa che peraltro non è quella maggioritaria e neppure quella più grave e urgente. Perché affrontare la questione abitativa cercando di facilitare il trasferimento della proprietà significa intervenire soltanto a favore di coloro che sono effettivamente in grado di sostenere l'acquisto della prima casa.

E questo nonostante una parte sempre più consistente della domanda è costretta a rivolgersi al mercato dell'affitto per impossibilità di accedere a un mutuo.

Vista poi la reale portata delle disposizioni contenute in questo provvedimento anche l'obiettivo di rilanciare il mercato della compravendita e di contenere parallelamente il consumo di suolo pare fin troppo ambizioso.

Norme che sembrano inidonee ai fini di un rilancio dell'offerta di alloggi ad uso residenziale e che comunque non affrontano il problema di fondo.

E cioè l'enorme squilibrio che ormai da lungo tempo si è venuto a creare fra la capacità economica della domanda e i prezzi del mercato residenziale.

Squilibrio che negli ultimi anni è stato esasperato dal boom delle locazioni turistiche che in alcuni territori nevralgici ha ridotto l'offerta per l'uso abitativo e determinato un aumento generalizzato dei canoni.

Ma il decreto non stabilisce nessuna correlazione fra le semplificazioni delle norme in materia edilizia ed un successivo reimpiego degli immobili che ne beneficeranno per l'uso residenziale.

Ed anzi rischia di provocare esattamente l'opposto.

Ci riferiamo al mutamento di destinazione d'uso dell'unità immobiliare non richiedente opere, che viene ora sempre consentito ferma restando la possibilità per



gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

E più esattamente alla possibilità del **mutamento di destinazione d'uso non richiedente opere fra le diverse categorie funzionali nel caso in cui l'immobile ricade all'interno delle zone residenziali.**

Vero è che per le unità immobiliari a piano terra il mutamento di destinazione fra diverse categorie funzionali resterà possibile solo nei casi previsti dal piano regolatore e dal regolamento edilizio.

Ma restano possibili tanti mutamenti di destinazione con una semplice SCIA che rischiano di compromettere la vivibilità all'interno dei caseggiati e delle nostre città.

In altre parole la norma non garantisce un utilizzo degli immobili coerente con i bisogni sociali ed anzi facilita la destinazione ai fini turistici ed un'ulteriore contrazione dell'offerta di alloggi per l'uso abitativo.

Peraltro, sempre con riferimento all'ipotesi in cui il mutamento d'uso senza opere ricade in zone residenziali, il decreto esclude l'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale e il vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi.

Poiché nel caso degli standard urbanistici lo Stato individua semplicemente i livelli minimi che devono essere garantiti, le autonomie territoriali potrebbero senz'altro intervenire per limitare l'impatto di questa norma.

Ma è del tutto evidente che Regioni e Comuni, per quanto titolari di fondamentali prerogative in materia di governo del territorio, rischiano di non tenere il passo rispetto a norme già vigenti e fondate sul meccanismo del silenzio assenso.

La stessa considerazione vale in qualche misura rispetto ad altre disposizioni introdotte da questo provvedimento.

Ad esempio il decreto snellisce la procedura per attestare lo **stato legittimo degli**



immobili per cui il cittadino non dovrà più ricostruire tutta la catena dei titoli edilizi ma basterà fare riferimento ad un solo titolo, eventualmente anche l'ultimo che è stato depositato in Comune.

Disposizione che irrigidisce il principio già previsto dal Testo Unico dell'Edilizia sulla falsariga di quanto stabilito in termini più generali dalla legge 241 del 1990 e per cui il Comune deve acquisire d'ufficio tutti i documenti in possesso della Pubblica Amministrazione.

E che comunque sia richiederebbe quanto meno un preventivo rafforzamento degli uffici comunali che saranno chiamati a verificare d'ufficio tutta la catena dei titoli edilizi.

Lo stesso discorso vale per la **sanatoria degli interventi eseguiti in parziale difformità rispetto al titolo abilitativo** mediante richiesta di permesso di costruire o SCIA e pagamento di una sanzione.

Infatti, poiché i termini previsti per il silenzio assenso sono di 45 giorni per il permesso di costruire e di 30 giorni per la SCIA e considerato il prevedibile incremento delle domande che perverranno agli sportelli comunali per l'edilizia, è molto probabile che tante richieste verranno accolte automaticamente.

Inoltre - non essendo stati espressamente esclusi dall'ambito di applicazione della norma gli immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico o ricadenti nei parchi o in aree protette - si rischia di compromettere alcune fondamentali tutele.

Infine, essendo la parziale difformità diversamente definita dalle varie normative regionali, si profila il rischio di una disparità di trattamento a parità di condizioni.

Disparità di trattamento che potrebbe riguardare addirittura un medesimo soggetto in quanto proprietario di immobili ricadenti in Regioni diverse.



Rispetto all'**ampliamento della casistica di edilizia libera** il timore è quello di un abbassamento degli standard qualitativi delle costruzioni e del decoro urbano.

Minori preoccupazioni desta invece la modifica del **limite delle tolleranze degli scostamenti rispetto al progetto che era stato depositato al Comune** a condizione che in sede di conversione del decreto non venga ulteriormente ampliata la portata della norma, direttamente o indirettamente mediante una modifica di disposizioni collegate.

Alla luce di tutte queste considerazioni auspichiamo che le norme contenute nel Decreto Legge 69/2024 vengano opportunamente riviste e possibilmente ripresentate in sede di una revisione complessiva del Testo Unico dell'Edilizia piuttosto che nell'ambito dei Disegni di Legge sulla Rigenerazione Urbana attualmente all'esame della Commissione Ambiente del Senato.

Rispetto invece alla necessità e all'urgenza di far fronte al crescente fabbisogno abitativo, di rilanciare il mercato della compravendita immobiliare e di riutilizzare il patrimonio esistente per contenere il consumo di suolo auspichiamo che vengano avviate al più presto vere e proprie riforme organiche mediante procedimento di legge ordinaria ed ampia valorizzazione del confronto con le parti sociali.

Il Segretario Generale

Fabrizio Esposito