



Memoria scritta presentata dal SUNIA (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari) in relazione all'esame da parte della Commissione Ambiente della Camera dei Deputati del Disegno di legge C. 1896 Governo, di conversione in legge del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica

Signor Presidente, Onorevoli Deputati,
nell'esprimere un doveroso ringraziamento per l'invito rivoltoci di fornire un contributo ai lavori istruttori sul decreto, intendiamo rilevare che la nostra organizzazione, costituita da oltre cinquant'anni, è la maggiore associazione sindacale degli inquilini e degli assegnatari di alloggi edilizia residenziale pubblica nonché dei proprietari utenti della loro abitazione in ambito condominiale, con sedi territoriali in tutti i capoluoghi di province italiane, oltre che in molti altri Comuni.

Riguardo all'odierna audizione richiamiamo le considerazioni e gli spunti di proposta rappresentati dal Segretario generale Stefano Chiappelli a partire dalla impellente necessità di un Piano casa nazionale ed altri urgenti interventi in materia di politiche abitative, di cui al momento non si ha traccia, mentre da due anni non ci sono stanziamenti per il fondo di sostegno all'affitto e la morosità incolpevole e, da tempo, mancano interventi di riqualificazione degli immobili pubblici gestiti dagli IACP, comunque denominati.

Mentre i dati allarmanti sugli aumenti degli affitti pubblicati in questi giorni confermano le nostre forti preoccupazioni e l'urgenza delle nostre proposte, fino ad oggi non recepite.

In tal senso, come SUNIA abbiamo proposto la "Petizione nazionale per il diritto all'abitare" che ha visto l'adesione di circa 50mila firme di cittadini, che è stata depositata presso la Camera dei Deputati ed il Senato della Repubblica alla fine del mese di marzo scorso, il cui testo si allega.

Nel merito del provvedimento all'esame ed oggetto di questa nota si fanno presenti alcuni elementi di criticità nel testo attualmente all'esame

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Le misura riguardante il cambio di destinazione d'uso degli immobili può decisamente incrementare la tendenza a cui assistiamo da tempo del ricorso alle locazioni brevi turistiche in luogo della destinazione naturale degli immobili alla locazione di durata, con effetti sul livello dei canoni e la tendenziale scomparsa di abitazioni per l'affitto ordinario in molti rilevanti parti delle città.

Si segnala inoltre che possono derivare problemi e contenziosi in ambito condominiale per le situazioni che si determinano con un utilizzo massiccio di immobili ad uso turistico, anche in relazione ai regolamenti di condominio e alle condizioni di vivibilità in ambito condominiale.

AMPLIAMENTO DEI LIMITI DELLE TOLLERANZE COSTRUTTIVE

La misura di ampliamento sino al 5% della soglia delle tolleranze che viene di fatto più che raddoppiata rispetto all'attuale 2% appare eccessiva e preoccupante, specie se considerata anche alla luce delle notizie di stampa e alle dichiarazioni riguardo a possibili emendamenti che abbiano finalità ulteriormente permissive.

SILENZIO ASSENSO

L'introduzione della misura del silenzio/assenso per l'accertamento della conformità, oltre che ribaltare l'attuale principio del silenzio/rifiuto, comporta il rischio concreto di un accoglimento a "scatola chiusa" delle domande senza possibilità di revoca, come hanno già prospettato con grande preoccupazione i Comuni che hanno dichiarato l'impossibilità degli uffici tecnici ad assolvere nel breve periodo indicato dalla norma le pratiche presentate.

NUOVE SANZIONI PECUNIARIE PREVISTE IN SANATORIA

Le nuove sanzioni pecuniarie ricalcolate per il rilascio del permesso in sanatoria non danno alcuna certezza che l'applicazione della sanzione stessa possa discostarsi dai livelli minimi con gravi problemi di introiti a tale titolo da parte dei Comuni.

PROBLEMATICHE CONDOMINIALI

Non si può sottovalutare l'impatto che le misure potranno comportare in ambito condominiale, a partire dal decoro architettonico, per proseguire sui possibili effetti sulla configurazione delle tabelle millesimali a seguito degli interventi sanati che possono riguardare sia l'unità immobiliare che le pertinenze. Si consideri che la potenziale revisione delle tabelle comporta costi spesso notevoli.

STRUTTURE AMOVIBILI REALIZZATE DURANTE L'EMERGENZA COVID -19

Durante il Covid, ai ristoratori bar ecc. era stata concessa (Decreto Ristori del 2020) la possibilità di realizzare, all'esterno dei locali, delle strutture provvisorie necessarie ad ospitare gli avventori (dehors, gazebo, attrezzature, pedane, tavolini, sedute e ombrelloni funzionali all'esercizio della propria attività).

Oggi viene confermata, ma c'è un rischio di problemi ai centri storici e nei quartieri per l'eccessiva invadenza di alcune strutture realizzate, che unite alla già gravissima situazione di forzato spopolamento abitativo di queste parti della città può determinarne un ulteriore snaturamento.

SUNIA NAZIONALE

Roma, 18 giugno 2024