



ASSORUP  
c.f. 96547140580  
p.iva 17117731004

**AUDIZIONE**  
**PRESSO LA COMMISSIONE AMBIENTE, TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI**  
**DELLA CAMERA DEI DEPUTATI**  
**19 GIUGNO 2024**

Illustre Presidente, Onorevoli Deputati,

innanzi tutto consentite di esprimere la vicinanza alla popolazione dell'area flegrea che proprio in queste ore è costretta ad abbandonare gli alloggi a causa del rischio sismico. Queste famiglie testimoniano quanto l'abitazione sia un diritto che l'articolo 47 della Costituzione favorisce attraverso il risparmio privato e che lo Stato deve garantire con gli strumenti previsti dall'ordinamento.

ASSORUP è l'Associazione Nazionale dei Responsabili Unici del Progetto, impegnati quotidianamente nella gestione delle risorse pubbliche per stipulare contratti di appalto e concessione. Una comunità di circa 160 mila funzionari e dirigenti che realizzano l'interesse pubblico attraverso una spesa di oltre 300 miliardi di euro l'anno, pari al 18% del prodotto interno lordo nazionale confrontandosi con il mercato degli operatori economici. **Il RUP realizza l'interesse pubblico** e, nel caso che interessa in questa audizione, è impegnato nella programmazione e gestione dell'edilizia residenziale pubblica, dando attuazione ai temi richiamati nel D.L. 69/2024. Per la gestione di una ottimale condizione abitativa occorrono persone preparate, competenti che sappiano in "tempi certi" per la comunità economica e sociale, applicare le norme e soddisfare i bisogni dei cittadini. In una recente indagine conoscitiva presentata in Senato da ASSORUP è emerso che lo Stato investe poco più di 8 euro all'anno per ciascun RUP. Troppo poco per pretendere elevate competenze ed efficacia dell'azione amministrativa. Vi invitiamo a porre all'ordine del giorno di questa Commissione la questione formativa



ASSORUP  
c.f. 96547140580  
p.iva 17117731004

che sarà oggetto del nostro Congresso Nazionale in programma a Roma l'11 e 12 ottobre prossimi.

Le misure del decreto legge 29 maggio 2024 n. 69 (in seguito "Decreto 69") in conversione riguardano, tra l'altro, il patrimonio di immobili residenziali pubblici (sovvenzionati e convenzionati) che favoriscono il diritto alla casa per tutti coloro che non possono accedere alla proprietà privata. Secondo una recente stima di Federcasa si tratta di 759 mila alloggi che hanno bisogno di costante manutenzione.

Sin dal Piano Casa, adottato con D.L. 25 giugno 2008, n. 112, il legislatore ha fatto esplicito richiamo:

- alla semplificazione delle procedure
- al partenariato pubblico-privato
- al recupero edilizio del patrimonio ERP
- all'utilizzo alloggi privati invenduti

Ai fini della presente audizione, riteniamo opportuno precisare alcuni semplici principi fermo l'approfondimento sul testo del decreto e le proposte di emendamento sul testo del novellato D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che lasciamo agli atti della Commissione.

**Rigenerazione urbana e qualità dell'abitare:** Le misure del Decreto 69, ispirate dalla volontà di recuperare immobili che già oggi sono utilizzati ai fini abitativi, devono favorire la vivibilità degli spazi senza creare soluzioni abitative minimali per le fasce svantaggiate della popolazione residente. In particolare, occorre verificare la coerenza con il Decreto Ministeriale Sanità del 5 luglio 1975 in relazione all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione.

**Partenariato Pubblico-Privato:** per gli interventi realizzati ricorrendo a contratti di concessione per l'edilizia residenziale pubblica si richiede di intervenire, con separato provvedimento, per semplificare le procedure in capo al concessionario, in modo da garantire tempi più rapidi per la realizzazione dell'interesse pubblico sotteso



ASSORUP  
c.f. 96547140580  
p.iva 17117731004

all'intervento.

**Rafforzare l'Osservatorio nazionale sulla condizione abitativa:** con la riforma del Titolo V della Costituzione del 2001, la materia dell'edilizia residenziale pubblica non è stata inclusa né tra le materie su cui lo Stato ha competenza legislativa esclusiva (articolo 117, secondo comma), né tra quelle in cui la competenza è concorrente (articolo 117, terzo comma). Nel 2022 il precedente Governo ha annunciato l'istituzione l'organismo previsto dall'articolo 59 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, che tuttavia non ha svolto alcuna significativa attività. Occorre rafforzare l'Osservatorio sulla condizione abitativa che grazie ad una puntuale analisi dei fabbisogni, svolta a livello regionale, potrebbe mettere a disposizione dei RUP informazioni, dati e buone pratiche da realizzare sul territorio. ASSORUP è pronta a partecipare all'Osservatorio per offrire il punto di vista di coloro impegnati in nuovi interventi e nel conservare un patrimonio fondamentale per centinaia di migliaia di famiglie italiane.

**Digitalizzazione delle procedure:** occorre introdurre l'uso di strumenti digitali che siano comuni a livello nazionale per la presentazione, l'istruttoria e la conclusione dei procedimenti amministrativi afferenti interventi edilizi ed urbanistici. E ciò al fine di semplificare ed accelerare l'esito delle istanze.

Prima della lettera a) del comma 1 dell'articolo 1 aggiungere:

*Dopo l'articolo 5, comma 4-bis aggiungere «5. Lo sportello unico dell'edilizia si dota di strumenti informatici e di procedure automatizzate ai fini dell'avvio, dell'istruttoria e della decisione sulle pratiche edilizie ed urbanistiche»*

**Il ruolo della Conferenza unificata Stato-Regioni-Autonomie Locali:** tenuto conto della competenza concorrente nella materia, ma anche dell'esigenza di uniformità e di parità di trattamento tra gli interessati residenti sul territorio nazionale, sembra opportuno confermare espressamente l'intervento della Conferenza unificata articolo 8, comma 2 D.Lgs. 28 agosto 1997, n. 281 nel definire linee guida ed indirizzi al fine di

garantire univocità e chiarezza nell'applicazione delle disposizioni. In particolare, la Conferenza potrebbe evitare disparità di trattamento nella delicata ipotesi di “variazioni essenziali” decise dalle singole Regioni ai sensi dell'articolo 32, comma 1 nonché dei presupposti per la “sanatoria condizionata” di cui all'articolo 36-bis, comma 2.

*Dopo l'articolo 32, comma 3 aggiungere «4. Il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per la definizione di variazioni essenziali»*

*Dopo l'articolo 36-bis, comma 6 aggiungere «7. Il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'individuazione degli interventi che consentono il rilascio del provvedimento di cui al comma 2»*

**Cambio di destinazione senza opere:** l'articolo 23-ter comma 1-bis e 1-ter, inserito dall'articolo 1, comma 1, lettera c), numero 1) del Decreto 69, prevedono che il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare “senza opere” sia sempre consentito. La norma rischia di rimanere inapplicata in quanto la condizione richiesta ossia l'assenza di interventi edilizi sull'unità è ipotesi assai rara. Al riguardo sarebbe stata, ed è ancora opportuna, un'indagine conoscitiva che raccolga dati sulla tipologia di mutamenti di destinazione. Peraltro il comma 1-quinques prevede che restino ferme le disposizioni del testo unico nel caso in cui siano previste opere edilizie.

**Definizione di accertamento di conformità in sanatoria:** sebbene l'articolo 31 indichi gli interventi realizzati in totale difformità dal permesso di costruire appare comunque opportuna una più precisa descrizione delle differenti ipotesi di “totale” o “parziale” difformità anche con il ricorso ad un elenco tassativo od esemplificativo.

**Tolleranze costruttive:** l'articolo 34-bis pone una limitazione percentuale agli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 sancendo al comma 1-ter che ai fini del computo della superficie utile non si tiene conto di eventuali frazionamenti. A ben vedere la norma, per evitare abusi ed aumenti superiori alle percentuali indicate, dovrebbe precisare il concetto di “superficie utile” e considerare la sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al lordo di eventuali successivi interventi di frazionamento.

*All'articolo 34-bis, comma 1-ter eliminare la parola «sola» e sostituire le parole «al netto» con «comprensiva»*

**Disciplina del silenzio-assenso:** il termine di quarantacinque giorni, indicato all'articolo 36-bis, appare troppo ridotto atteso che le condizioni di lavoro e lo spopolamento degli uffici tecnici degli enti locali non consentono di istruire rapidamente il procedimento ed attivare la “sanatoria condizionata” al fine di conformare le opere alle normative di sicurezza ed igienico-sanitarie. Si suggerisce di incrementare il termine a sessanta giorni, in linea con quanto prevede l'articolo 36.

*All'articolo 36-bis, comma 6 sostituire le parole «quarantacinque» con «sessanta»*

**Dichiarazioni dei tecnici sulla realizzazione delle difformità:** l'articolo 36-bis, comma 3 rimette alla mera dichiarazione di un professionista il tempo della realizzazione delle opere qualora non sia possibile accertarlo con altri mezzi. In questo modo si determina una responsabilità eccessiva in capo al tecnico che pur di avviare la pratica si espone ad una dichiarazione non veritiera. Appare più opportuno che tale dichiarazione provenga dal proprietario dell'unità immobiliare attraverso una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

*All'articolo 36-bis comma 3 sostituire le parole «il tecnico incaricato attesta» con «il proprietario dell'unità attesta con dichiarazione sostitutiva di atto notorio»*

**La “doppia conformità” come principio generale:** L'articolo 36-bis, comma 1 consente la sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Tale condizione dovrebbe essere applicata anche al caso di assenza di titolo, totale difformità o variazioni essenziali di cui all'articolo 36 per garantire uniformità di trattamento.

*All'articolo 36, comma 1 sostituire le parole «se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda» con «se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione».*

**Adeguare le sanzioni all'euro:** il Decreto 69 introduce nuove sanzioni continuando a convertire in euro l'importo delle vecchie lire. Al di là della legittima nostalgia per la moneta nazionale, si osserva che le sanzioni dovrebbero essere arrotondate per difetto.

*All'articolo 36-bis, comma 5 sostituire le parole «in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro» con «in misura compresa tra 1.000 euro e 30.000 euro»*

**Norme Transitorie:** Preso atto che la materia edilizia è concorrente per la quale le Regioni debbono osservare, ora come allora, i principî fondamentali ricavabili dalla legislazione statale, nel periodo di aggiornamento e revisione delle norme regionali, si chiede un termine più ampio per consentire l'adeguamento della normativa locali.