

Prot. n° 008/DIR/U/ del 19/062024

Al Presidente e ai membri della VIII COMMISSIONE - AMBIENTE, TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI - della Camera dei Deputati

MEMORIA DELL'ASSOCIAZIONE VERDI AMBIENTE E SOCIETA' – APS IN MERITO ALL'AUDIZIONE INFORMALE, NELL'AMBITO DELL'ESAME, IN SEDE REFERENTE, 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.

PREMESSA

Il tema dell'urbanistica è un tema delicato che avrebbe bisogno di un accurato approfondimento e di tempi di discussione che non possono essere quelli dei sessanta giorni entro cui provvedere alla conversione in legge. Non si può non sottolineare che partendo da questo assunto il decreto-legge in esame reca misure che non prevedono limiti temporali nelle proposte di modificazione organica del testo unico sull'edilizia (il DPR n. 380 del 2001). Questo ci porta a dire che non abbiamo riscontrato alcuna effettiva necessità di avviare questo percorso, in quanto non ravvisiamo i necessari caratteri di necessità e urgenza, disposti dall'articolo 77 della nostra Costituzione.

Segnaliamo, altresì, come il decreto legge interviene in una materia, quella del governo del territorio, che l'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, affida alla competenza concorrente dello Stato e delle regioni. Inoltre la disciplina che reca limita di fatto l'autonomia regionale prevista dagli articoli 117 e 118 della Costituzione.

PUNTI CRITICI:

Ci preme sottolineare, una estrema criticità, alla quale diamo una grande importanza. Ci riferiamo alla prevista deroga che il decreto legge prevede alla disciplina a tutela del vincolo paesaggistico in materia sia di tolleranze costruttive, sia di cosiddetta doppia conformità, con una palese violazione dell'articolo 9 della Costituzione.

Addirittura si prevede la deroga al vincolo paesaggistico anche per gli interventi edilizi abusivi che riguardano l'altezza, i distacchi, la cubatura, la metratura, cioè quando riguardino parametri che pregiudicano direttamente il valore del paesaggio.

Giova ricordare che il paesaggio è valore costituzionale assoluto e la sua tutela, è uno dei principi fondamentali.

Si è affermato che questo decreto legge denominato in maniera astratta "Salva Casa" interverrebbe su una normativa rigida e frammentata, composta da procedure amministrative incerte, che ostacolerebbero la commerciabilità dei beni e precludono l'accesso a mutui, sovvenzioni e contributi. Si nega con queste motivazioni che si tratti di un condono in quanto il decreto interverrebbe solo sulle definite irregolarità minori, fissate attualmente in piccole percentuali.

Altro elemento dichiarato a sostegno del decreto è che questi andrebbe incontro al crescente fabbisogno abitativo. In realtà non ci troviamo di fronte ad un semplice snellimento burocratico per le lievi difformità che sarebbe potuto essere anche discusso, non certo con un decreto legge, siamo di fronte ad un testo nel quale si prevede una liberalizzazione dei cambi di destinazione d'uso che non si capisce a quali esigenze corrispondano se non ad un abbandono del controllo pubblico sulle città delegando questo ad interessi particolari che nulla hanno a che vedere con il fabbisogno abitativo. Un mutamento della destinazione d'uso basato su una semplice Scia.

Nello specifico riteniamo punti critici del decreto:

- 1) Modifica delle soglie di tolleranza. L'art.34 prevede che "Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo". La riforma introduce l'innalzamento della soglia del 2% fino al massimo del 5% (per le unità abitative inferiori a 100 metri quadrati), rendendo sanabili difformità che oggi non lo sono.
2. Silenzio assenso. Il comma 6 del nuovo art.36 bis è il "cuore" della riforma del DPR 380/2001. Prevede infatti che le istanze di accertamento di conformità siano sottoposte al regime del silenzio-assenso da parte degli uffici tecnici, mentre oggi vale esattamente il contrario, ossia il silenzio-diniego. Se il Comune non risponde entro il termine di 45 giorni alla richiesta di sanatoria dell'abuso, questa si intende accolta e "decorsi i termini...eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci". Cosa significa? Che la gran parte delle istanze saranno automaticamente accolte, vista la materiale impossibilità degli uffici di verificare pratiche relative a permessi di costruire in tempi così ristretti. Ma c'è di più. La nuova norma stabilisce che l'accoglimento sia definitivo e non revocabile, anche in presenza, per esempio, di dichiarazioni mendaci o errori, per cui la pubblica amministrazione potrà fare valere le proprie ragioni solo in sede giudiziaria.
3. Ricalcolo delle sanzioni pecuniarie per il rilascio del permesso in sanatoria. Finora l'importo dell'oblazione per il permesso di costruire (art.36) si basava sul doppio del costo di costruzione, valore oggettivamente stimabile da parte della p.a., mentre per la SCIA (art.37) si basava sul doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile. Quest'ultimo talmente aleatorio e difficile da valutare che, quasi sempre, la sanzione corrispondeva al minimo previsto, ossia 516 euro. La modifica prevista dal comma 5 dell'art.36bis prevede che l'oblazione, in entrambi i casi, faccia riferimento all'aumento del valore venale, tra 1.032 e 30.984 euro. È facile prevedere che la sanzione effettivamente erogata sarà, anche in questo caso, quella minima, con una riduzione significativa degli introiti per le casse comunali.

4. Cancellazione della “doppia conformità” per gli interventi realizzati in assenza o difformità della SCIA. Mentre la previsione della doppia conformità viene mantenuta per gli interventi in assenza o difformità del permesso di costruire, viene abolita (lettera h, comma 1 art.36bis) per gli interventi realizzati in assenza o difformità della SCIA (prevista invece dal vigente art.37). Quindi, non sarà più necessario per ottenere la SCIA in sanatoria che l'intervento edilizio fosse conforme alla normativa vigente al momento della sua realizzazione e alla normativa vigente al momento della richiesta. Ciò consentirà di sanare abusi che fino a oggi non potevano esserlo.

Chiediamo quindi alla Commissione Ambiente e lavori pubblici che nell'iter di conversione in legge del decreto legge si ponga attenzione a norme in contrasto con la Costituzione

Per le motivazioni sopra riportate e ribadendo comunque la nostra contrarietà all'approvazione del decreto che nei fatti risulterebbe l'ennesimo condono edilizio inducendo, come purtroppo è dimostrato per quanto accaduto nei condoni precedenti, a commettere nuovi abusi, proponiamo i seguenti emendamenti:

- 1) L'abrogazione del PUNTO 1 LETTERA H DEL COMMA 1 ART. 1 – riferito alla cancellazione della doppia conformità”
- 2) La cancellazione del Punto 6 della lettera H del comma 1 dell'art 1 con le parole “ENTRO 270 GIORNI” – riferito al “silenzio assenso” per il parere di conformità delle istanze
- 3) Sostituire le parole “FERMA RESTANDO LA POSSIBILITÀ PER GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI DI FISSARE SPECIFICHE CONDIZIONI” al comma 1 dell'art. 1, lettera c) punto 1) nei commi 1-bis, 1-ter e 1-quater con “NEL RISPETTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI E DELLE SPECIFICHE CONDIZIONI OPPORTUNAMENTE FISSATE”. E abrogare l'inserimento delle parole aggiunte “DI UN INTERO IMMOBILE” al comma 1 dell'art. 1 lettera c) punto 2) - riferito ai cambi di destinazione d'uso che stanno avvenendo soprattutto da residenziale a turistico.

Infine vogliamo esprimere la nostra forte preoccupazione per quanto annunciato dal Ministro Salvini in una conferenza stampa del Gruppo della Lega. Il Ministro Salvini ha preannunciato la presentazione di un emendamento al Decreto in discussione con il quale si intende affidare al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti il compito di adottare un Piano nazionale volto a fornire risposte concrete al disagio abitativo tramite il riordino e la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale e sociale, il “Piano casa Italia”. Da quanto si è capito dalla conferenza stampa questo Piano prevede un nuovo modello di cooperazione pubblico-privato che, secondo noi, non affronta alcuna criticità esistente in materia di fabbisogno reale perché non è rivolto a risolvere i casi delle 700.000 famiglie nelle graduatorie, al milione di famiglie in povertà assoluta e in affitto, alle 40.000 sfrattate ogni anno. Nella conferenza stampa si è inoltre annunciato che l'emendamento che verrà presentato proporrà anche di consentire l'abitabilità anche ai cd. ‘micro appartamenti’, ovvero per una persona: non meno di 20 mq (oggi: 28 mq), per due persone: non meno di

28 mq (oggi: 38 mq). L'emendamento annunciato riguarderà inoltre ancora le destinazioni d'uso e le tolleranze che riguarderanno anche abusi futuri

Appare del tutto evidente come un testo di decreto legge che già di per sé contiene criticità acute e sotto certi versi anche incostituzionali, sarà ulteriormente ampliato e peggiorato da emendamenti già annunciati.

Quindi chiediamo che non si proceda alla approvazione di emendamenti che amplierebbero a dismisura la deregolamentazione di norme urbanistiche, anche procedendo a ulteriori condoni non limitati a piccole difformità, che andrebbero trattate con un percorso legislativo che sia complessivo e strutturale teso non a produrre semplificazioni che si traducono nell'abbandono di ogni forma di gestione del territorio.

Il Presidente

Stefano Zuppello

