

Commissione VIII “Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici”, della Camera dei
Deputati

Disegno di legge C. 1896 “Conversione in legge del decreto-legge 29 maggio 2024,
n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e
urbanistica” – c.d. DI “Salva Casa”

Audizione della Vicepresidente di Confprofessioni,
notaio Claudia Alessandrelli

12 giugno 2024

Onorevole Presidente, Onorevoli Deputati,

le disposizioni contenute nel Decreto al Vostro esame – come evidenziato nella stessa Relazione illustrativa – trovano fondamento, da un lato, nell’interesse pubblico e privato alla riqualificazione ed alla valorizzazione economica degli immobili interessati da lievi difformità e, dall’altro, nell’interesse del mercato delle abitazioni, al fine di promuovere il pieno utilizzo delle unità immobiliari che non sono pienamente commerciabili a causa di rigidità amministrative, non giustificate da reali esigenze di tutela.

Nello specifico, il provvedimento introduce misure di semplificazione finalizzate:

- ✓ a rimuovere gli ostacoli – ricorrenti nella prassi – che determinano lo stallo delle compravendite a causa di irregolarità formali;
- ✓ a tutelare anche l’affidamento dei proprietari che, avendo legittimamente acquistato immobili in assenza di irregolarità risultanti da atti pubblici, si trovano nell’impossibilità di alienarli in forza della normativa sopravvenuta;
- ✓ a stimolare un andamento positivo dei valori, sia di acquisto sia di locazione dei beni immobili residenziali.

È evidente che il Decreto “Salva Casa” **non introduce una sanatoria in senso “tecnico”**, sul tipo delle sanatorie straordinarie previste nel passato dalle tre leggi che hanno disciplinato i condoni edilizi, con possibilità di presentare istanza di sanatoria entro limiti temporali definiti, **ma introduce una disciplina “a regime”**, applicabile senza limitazioni temporali (se non in taluni casi solo per l’individuazione degli interventi da regolarizzare).

In attesa di una riformulazione integrale del Testo Unico dell’Edilizia contenuto nel D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, che tenga conto delle mutate esigenze del settore edilizio e del patrimonio immobiliare, oltre che delle mutate esigenze sociali dei cittadini, il Legislatore ha scelto, quindi, di intervenire, principalmente, sulla disciplina dettata dal T.U. in materia edilizia, modificandone alcune norme, sulla scia del Decreto Semplificazioni – convertito in Legge 120/2020 – che introdusse un pacchetto di modifiche al T.U. in materia edilizia.

Il testo al Vostro esame, agevolando la possibilità di **regolarizzare le lievi difformità, gli abusi c.d. “minori”** degli immobili, di fatto **incide esclusivamente** sulla c.d. **“commerciabilità economica”** degli stessi, mentre interviene molto limitatamente sulla **“commerciabilità giuridica”**. Infatti, quest’ultima è esclusa solo se manca in un atto traslativo o divisionale avente per oggetto edifici, la dichiarazione del titolo edilizio (anche, eventualmente in sanatoria) con il quale sia stata approvata la costruzione o la ristrutturazione cd. ricostruttiva o la ristrutturazione conservativa c.d. «pesante», titolo che sia reale e riferibile all’immobile negoziato, ovvero se manca in atto la dichiarazione di costruzione ante ‘67 che sia comunque veritiera, non essendo possibile in tali casi rispettare le prescrizioni poste a pena di nullità dagli artt. 40 L. 28/02/1985 n. 47 e 46 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che prevedono una «nullità testuale», come statuito dalla sentenza della Suprema Corte resa a Sezioni Unite il 22 marzo 2019 n. 8230.

La **commerciabilità economica** ossia l’attitudine di un bene a costituire oggetto di un atto traslativo, in altri termini il suo *appeal* economico commerciale, può, invece, essere compromessa dalla presenza di un abuso, anche se non di gravità tale da escluderne la commerciabilità giuridica.

Difatti, in caso di lievi difformità, di abusi c.d. “minori”, a seguito dell’eventuale acquisto, il nuovo proprietario potrà trovarsi esposto alle sanzioni previste per l’abuso commesso (demolizione, rimessa in pristino, sanzione pecuniaria, ecc.), potrà vedersi impedita la possibilità di presentare nuovi progetti edilizi mancando lo “stato legittimo del fabbricato”, non potrà fruire di benefici fiscali (art. 49 del T.U. in materia edilizia) e, inoltre, potrà incontrare non poche difficoltà nel procedere alla successiva rivendita dell’immobile. Tutto ciò non potrà che disincentivare il potenziale acquirente dal perfezionare l’acquisizione.

Inoltre, la stessa “tenuta” del contratto, se comunque posto in essere, può essere messa in discussione, in quanto la presenza di abusi edilizi (minori), **pur non determinando la nullità del contratto, può, tuttavia, legittimare la richiesta di risoluzione dello stesso o la richiesta di riduzione del prezzo ovvero la richiesta del risarcimento dei danni subiti.**

La surrichiamata Relazione illustrativa così individua **le cd. “lievi difformità”** oggetto dell’intervento normativo:

- ✓ difformità cd. “formali”, derivanti da incertezze interpretative della disciplina vigente rispetto alla dimostrazione dello stato legittimo dell’immobile;
- ✓ difformità edilizie interne (c.d. “tolleranze”), risultanti da interventi spesso stratificati nel tempo, realizzati dai proprietari dell’epoca in assenza di formale autorizzazione o segnalazione, rendendo oggi difficile comprovare lo stato legittimo dell’unità immobiliare;
- ✓ difformità che potevano essere sanate all’epoca di realizzazione dell’intervento, ma non sanabili oggi, a causa della disciplina della cd. “doppia conformità”.

Inoltre, sottolinea *“l’importanza di mantenere distinte le predette lievi difformità dalle ipotesi di abuso più gravi, consistenti in interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire o da SCIA straordinaria, ovvero in assenza di tali titoli, ovvero di variazioni essenziali al progetto approvato”*.

Non c’è spazio, quindi, nel nuovo Decreto per una semplificazione del procedimento di regolarizzazione di abusi quali: l’assenza del titolo edilizio (Permesso di Costruire o SCIA straordinaria), la totale difformità dal titolo edilizio o le variazioni essenziali al progetto approvato, gli unici che possono compromettere la commerciabilità giuridica dell’edificio, e che restano esclusi dall’ambito di applicazione del presente intervento normativo, in quanto destinatari delle immutate misure di prevenzione e di sanzione contenute nel T.U. in materia edilizia.

Confprofessioni, pur **condividendo le ragioni che hanno spinto il Legislatore a dettare misure semplificative**, tese a rendere più agevole e celere la circolazione immobiliare, l’esecuzione di interventi di riqualificazione e rigenerazione, oltre che a ridurre i tempi amministrativi di istruttoria e di evasione delle pratiche edilizie, teme, tuttavia, che si registrerà una applicazione a “macchia di leopardo” delle disposizioni normative in oggetto, legata ad un’oggettiva difficoltà di classificazione dell’abuso. Si potrebbe verificare, in altri termini, **un’incertezza in ordine alla riconduzione della singola fattispecie nell’ambito della “lieve o parziale difformità” piuttosto che nell’ambito della “variazione essenziale”, con il rischio che si creino diverse e contrastanti prassi applicative**, e con la conseguenza che **la medesima fattispecie abusiva, in taluni Comuni, venga considerata “parziale difformità”,** – con possibilità di applicazione delle norme contenute nel Decreto in esame, quali la sanatoria senza la “doppia conformità”, su cui ci si soffermerà in seguito –, ovvero, **“variazione essenziale”** in altri Comuni con possibilità di sanatoria subordinata alla “doppia conformità”, **creando una poco auspicabile disparità di trattamento tra i cittadini e occasioni di contenziosi giudiziari.**

Inoltre, è opportuno segnalare che al fine della definizione di “variazione essenziale” la situazione muta da Regione a Regione, in quanto le singole leggi regionali prevedono, per

esempio, differenti percentuali di scostamento del volume e/o della superficie dalle misure del progetto originario: nel Lazio la percentuale oltre la quale uno scostamento del volume e/o della superficie è considerato variazione essenziale è pari al 2% , in Emilia Romagna è pari al 20%, in Puglia corrisponde al 15%, mentre in Sicilia è pari al 20%.

A tale proposito Confprofessioni, attraverso i professionisti dell'area tecnica, registra che quello dell'edilizia è indubbiamente il settore in cui maggiormente emergono le criticità legate ad una normativa (a livello nazionale e regionale) stratificatasi nel corso del tempo e soggetta a continue modifiche. A questo si affiancano i regolamenti comunali, le prassi locali, unitamente alle interpretazioni degli Uffici tecnici dei Comuni, con conseguente incertezza dell'interpretazione e dell'applicazione del dettato normativo, oltre alle problematiche legate ai tempi dei procedimenti amministrativi, che variano a seconda delle diverse realtà locali.

È difficile stimare quanto e come le misure contenute nel Decreto “Salva Casa” impatteranno sul mercato immobiliare, dal momento che non esistono allo stato dati aggiornati e affidabili che determinino la percentuale esatta di immobili che presentano lievi o parziali difformità o irregolarità strutturali. Difatti, il dato diffuso dal MIT, secondo il quale il Decreto in esame riguarderebbe circa l'80% del patrimonio immobiliare italiano, è il risultato di uno studio elaborato dal Centro Studi del Consiglio Nazionale degli Ingegneri nel 2021, ed è frutto di un questionario sottoposto a circa 5 mila iscritti all'Albo che all'epoca si occupavano di Superbonus. Pertanto, i risultati ottenuti si riferiscono ad un campione limitato di abitazioni, analizzate in uno specifico contesto e periodo temporale limitato e mal contestualizzato in occasione della presentazione del nuovo Piano Salva-Casa, e, conseguentemente, non restituiscono un quadro esaustivo della situazione reale.

I principali contenuti del Decreto Legge 69/2024

Entrando nel merito del provvedimento, ci permettiamo di segnalare alcuni aspetti significativi relativi ad alcune norme, anche al fine di perfezionare il provvedimento in sede di conversione.

Lo stato legittimo dell'immobile

Per la verifica dello stato legittimo di un immobile sul quale siano stati effettuati più interventi, non sarà necessario presentare il titolo edilizio originario ed eventuali titoli edilizi successivi, ma sarà sufficiente presentare il titolo abilitativo originario o, in alternativa, il più recente titolo edilizio ottenuto, sul presupposto che tale titolo sia stato rilasciato all'esito di un procedimento che abbia verificato l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa, integrato con gli eventuali titoli successivi che

hanno abilitato interventi parziali. Con riguardo a tale ultima fattispecie, il Legislatore ha inteso valorizzare l'affidamento del privato nei casi in cui il Comune abbia nel passato “espressamente accertato” parziali difformità rispetto al titolo edilizio, ma non le abbia considerate rilevanti (procedendo alla contestazione dell'abuso), apparendo, altresì, ragionevole che l'Amministrazione non possa successivamente contestare una difformità che nel procedimento relativo all'ultimo intervento edilizio abbia, invece, espressamente considerato tollerabile, emanando un provvedimento favorevole al privato.

Viene modificata anche la disciplina sulla fiscalizzazione dell'abuso: mentre precedentemente il pagamento delle sanzioni pecuniarie *ex art. 33* (sanzione per interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità), *34* (sanzione per interventi di ristrutturazione in parziale difformità dal permesso di costruire) e *37* (sanzione per interventi di ristrutturazione edilizia in assenza o in totale difformità di segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità) era finalizzato solo a garantire la tolleranza da parte della PA degli abusi edilizi commessi, senza ottenere però lo stato legittimo, e precludendo, quindi, la possibilità di qualunque intervento successivo, adesso alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorre anche il pagamento delle sanzioni previste dai citati articoli *33*, *34*, *37* e *38* (pagamento della sanzione pecuniaria per immobili con permesso di costruire annullato), oltre che la dichiarazione di cui all'articolo *34-bis* (dichiarazione in tema di tolleranze costruttive resa da tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata).

Per Confprofessioni **l'intervento di semplificazione relativo allo stato legittimo dell'immobile è particolarmente rilevante in un contesto in cui le incertezze normative hanno avuto un impatto negativo non solo sulle compravendite, ma anche sulla esecuzione di interventi di riqualificazione e rigenerazione e sulla valorizzazione degli immobili stessi.** Difatti, la capacità di dimostrare più facilmente lo stato legittimo di un immobile è cruciale per la sua ristrutturazione, l'efficientamento energetico e per l'accesso agli incentivi fiscali, che dovrebbero essere in tal modo snelliti, accelerati ed agevolati, specie con riferimento agli immobili vetusti, per i quali i titoli abilitativi risalgono ad epoche risalenti nel tempo, ciò anche in considerazione del fatto che l'età media degli immobili italiani è tra le più alte in Europa. In Italia dei 12 milioni di edifici residenziali circa il 70% è stato costruito prima dell'emanazione delle norme antisismiche (1974) e sull'efficienza energetica (1976).

Il mutamento di destinazione d'uso in relazione a singole unità immobiliari

Il Decreto introduce modifiche all'articolo *23-ter* del Testo Unico dell'Edilizia, semplificando il cambio di destinazione d'uso senza opere di singole unità immobiliari. In

particolare, il mutamento è sempre consentito all'interno della stessa categoria funzionale e tra categorie funzionali omogenee (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale) per singole unità immobiliari situate in zone A, B e C. Uno dei principi chiave introdotti è l'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee.

Con il Decreto Salva Casa, il cambio di destinazione d'uso senza opere è soggetto alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), fatte salve le leggi regionali più favorevoli. Restano, pertanto, ferme le previsioni regionali che consentono questi mutamenti previa CILA, ovvero che li considerano attività edilizia libera. Restano, invece, invariate le disposizioni del Testo Unico dell'Edilizia nel caso in cui siano previste opere edilizie.

A tale proposito, **riteniamo che in sede di conversione sia opportuno definire in maniera specifica cosa si intenda per mutamento di destinazione “senza opere edilizie”**, e cioè se sono consentiti interventi che ricadono nella manutenzione ordinaria o comunque interventi da eseguire in edilizia libera, nonché interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche o di adeguamento igienico-sanitario. Questo perché sia nei cambi “orizzontali” che in quelli “verticali” è spesso necessaria la realizzazione di tali opere. Diversamente si corre il rischio di vanificare l'intento di agevolare il recupero degli edifici e di destinarli ad usi più coerenti con i bisogni sociali ed economici di un territorio.

Il Decreto specifica che il mutamento di destinazione d'uso non è soggetto all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale (reperimento degli *standard* urbanistici previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968), né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi (stabilito dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150). Questo agevola il mutamento della destinazione d'uso di singole unità immobiliari, semplificando le procedure e favorendo la flessibilità nella gestione degli immobili, nel rispetto delle condizioni stabilite dagli strumenti urbanistici comunali e delle normative di settore.

A nostro avviso **la semplificazione dei cambi di destinazione d'uso, consentendo trasformazioni senza opere edilizie, pur con la precisazione innanzi evidenziata, rappresenta un'opportunità per adattare gli spazi urbani alle esigenze attuali, e per adeguare il patrimonio immobiliare alle esigenze economiche e sociali in evoluzione. Una regolamentazione più flessibile può incentivare la riqualificazione urbana e la valorizzazione degli immobili, contribuendo anche alla riduzione del degrado urbano.** Tuttavia, questa misura pone interrogativi sull'impatto urbanistico a lungo termine, soprattutto se i Comuni non adottano piani regolatori adeguati per gestire questi cambiamenti. Il rischio è quello di creare una disomogeneità funzionale negli spazi urbani, compromettendo la coerenza e la pianificazione territoriale.

Le tolleranze costruttive ed esecutive

Come evidenziato in premessa, il Decreto “Salva Casa” non prevede alcun condono edilizio in quanto interviene a monte sul concetto di abuso edilizio. Con la modifica all’art. 34-*bis* del Testo Unico Edilizia il Legislatore ha deciso di ampliare le tolleranze costruttive-esecutive, all’interno delle quali non si viola alcuna normativa edilizia.

Innanzitutto, con riguardo alle **tolleranze costruttive** di cui all’art. 34-*bis*, comma 1, T.U., si prevede che, in relazione agli interventi realizzati **entro il 24 maggio 2024**, dette tolleranze sono riparametrate in misura inversamente proporzionale alla superficie utile. Pertanto, minore è la superficie utile e maggiore è il limite consentito percentualmente. La nuova disposizione 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 i limiti del 2%, del 3%, del 4% e del 5% delle misure previste dal titolo abilitativo, rispettivamente per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 mq., con superficie utile compresa tra i 300 mq. e i 500 mq., con superficie utile compresa tra i 100 mq. e i 300 mq., e con superficie utile inferiore ai 100 mq. Per gli interventi successivi al 24 maggio 2024 rimane fermo il limite unico del 2% rispetto alle misure di progetto.

Ai fini del computo della superficie utile – per quanto la norma in commento precisa che si dovrà tenere conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell’intervento – al netto di eventuali frazionamenti dell’immobile o dell’unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo, Confprofessioni fa notare come, in sede di conversione, sia **opportuno specificare cosa si intenda per “superficie utile”**. In proposito, si evidenzia che nel Regolamento Edilizio tipo approvato in sede di Intesa Stato-Regioni è contenuta la definizione di “superficie utile”, ma che non tutte le Regioni hanno adottato tale Regolamento, e, conseguentemente, a seconda delle Regioni in cui si opera vengono adottate interpretazioni diverse del concetto di “superficie utile”.

Inoltre, Confprofessioni segnala che si rende opportuno variare la percentuale dei limiti delle tolleranze in funzione dell’anno di costruzione dell’unità immobiliare piuttosto che in funzione della superficie della stessa. In altri termini, uno scostamento del 5% della cubatura e/o della superficie e/o degli altri parametri edilizi su un edificio costruito nel 1970 è una fattispecie che presenta un impatto differente rispetto ad uno scostamento del 5% su un edificio realizzato in tempi più recenti, tempi caratterizzati, nell’ambito del settore edilizio, dall’utilizzo di strumenti tecnologici di elevata innovazione ed estrema precisione come CAD, BIM etc.

Con riguardo, invece, alle **tolleranze esecutive**, sempre per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, la nuova disposizione disciplina alcune casistiche rientranti nelle tolleranze c.d. geometriche o di cantiere, in aggiunta a quelle già previste dal comma 2 dell’art. 34-*bis*, T.U.

Si evidenzia che alcune di tali casistiche sono già regolamentate a regime da alcune realtà regionali, tra cui l’Emilia-Romagna (LR 23/2004 e Circolare n. 410371 del 05/06/2018), il Piemonte (LR 19/1999) e l’Umbria (LR 1/2015). Per questo motivo, appare limitativo che queste previsioni siano state delimitate temporalmente ai soli interventi posti in essere in data antecedente al 24 maggio 2024. Inoltre, non risulta risolto il problema se tali tolleranze possano comunque superare eventuali diverse prescrizioni previste a livello locale (es. regolamenti edilizi o specifiche indicazioni contenute nell’ambito di altri provvedimenti locali).

L’accertamento di conformità

Altro punto cruciale sul quale interviene il Decreto “Salva Casa” è quello relativo alla disciplina dell’**accertamento di conformità**, introducendo misure semplificatorie esclusivamente in relazione alle fattispecie abusive di minore gravità, ossia alle *parziali difformità*.

La caratteristica dell’accertamento di conformità, così come disciplinato dal T.U. sino all’entrata in vigore del Decreto “Salva-Casa”, consisteva nel fatto che la relativa sanatoria poteva essere chiesta e ottenuta soltanto qualora sussistesse il requisito della c.d. “**doppia conformità**” dell’opera sia alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della realizzazione sia a quella in vigore al momento della presentazione dell’istanza. Tale requisito della doppia conformità continua ad essere richiesto nel Decreto esclusivamente per le ipotesi di:

- ✓ assenza, totale difformità o variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire di cui agli articoli 31 e 32 del T.U.;
- ✓ assenza, totale difformità o variazioni essenziali rispetto alla segnalazione certificata inizio attività in alternativa al permesso di costruire prevista dall’articolo 23, comma 1, del T.U. (c.d. Super-SCIA).

Il nuovo art. 36-*bis*, invece, nelle ipotesi:

- di parziali difformità dal permesso di costruire;
- di parziali difformità dalla cd. “Super-SCIA” (art. 34 del T.U.);
- di assenza o difformità dalla SCIA “ordinaria” (art. 37 del T.U.).

prevede, in particolare, che fino alla scadenza del termine di cui all’art. 34, comma 1, T.U. (di rimozione e/o demolizione degli abusi fissato nell’ordinanza del Dirigente o del responsabile dell’ufficio) e, comunque, fino all’irrogazione delle relative sanzioni amministrative, il responsabile dell’abuso o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso di costruire in sanatoria e/o presentare la SCIA in sanatoria se l’intervento risulti conforme:

- alla **disciplina urbanistica** vigente al momento della presentazione della domanda (a prescindere, invece, dalla conformità alla disciplina edilizia vigente in questo momento);
- ai requisiti prescritti dalla **disciplina edilizia** vigente al momento della realizzazione dell'intervento (a prescindere, invece, dalla conformità alla disciplina urbanistica vigente in quel momento).

Sul punto, Confprofessioni evidenzia che **non esiste una definizione normativa di “parziale difformità”**, e che si rende opportuno, in sede di conversione, meglio specificare anche tale definizione. Attualmente la stessa si ricava dalla giurisprudenza in rapporto a ciò che non è totale difformità e non è variazione essenziale, e cioè si è in presenza di difformità parziale solo quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione, e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera.

La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria devono essere accompagnate dalla dichiarazione del tecnico abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la **conformità edilizia**, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione prevista per la determinazione dello stato legittimo *ex art. 9-bis*, comma 1-*bis*, del T.U. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante detta documentazione, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità (comma 3, del nuovo art. 36-*bis* del T.U.). Sicuramente questo è un aspetto molto delicato che coinvolge l'attività dei tecnici e la loro relativa responsabilità, anche penale; tra l'altro, sicuramente il proprietario dell'immobile può avere maggiori informazioni sulla data di costruzione dell'immobile.

Inoltre, il rilascio del permesso in sanatoria e la presentazione della SCIA in sanatoria, *ex art. 36-bis*, T.U., sono subordinati al pagamento di una **sanzione pecuniaria** pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, e comunque in misura compresa tra euro 1.032,00 ed euro 30.987,00, intervallo determinato sulla base dei parametri minimi (euro 516,00) e massimi (euro 5.164,00) attualmente previsti per la sanatoria di cui all'articolo 37, comma 4 T.U.

Confprofessioni nutre perplessità su chi e come si possa stimare il valore venale dell'immobile in caso di piccole difformità senza aumento di superficie utile. Inoltre, il breve periodo previsto per il rilascio del permesso di costruire o per la formazione del silenzio assenso (45 giorni) o il termine di trenta giorni previsto per la SCIA, non consentirebbe un coinvolgimento dell'Agenzia del Territorio per l'effettuazione di tale valutazione.

Un altro punto significativo è quello relativo ai tempi innanzi citati estremamente ristretti per il rilascio del permesso di costruire o per la formazione del silenzio assenso (45

giorni), tempi che potrebbero impedire e pregiudicare una istruttoria ed una verifica affidabile, ponderata e puntuale della pratica edilizia da parte dell'Amministrazione Comunale, specie in considerazione del fatto che il Legislatore ha previsto il silenzio assenso anziché il silenzio rifiuto.

10

Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza COVID -19

In epoca Covid, ai commercianti era stata concessa 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). Si trattava di una soluzione eccezionale, introdotta dal Decreto Ristori del 2020, nata dalla necessità di evitare la chiusura degli esercizi commerciali, ed allo stesso tempo di tutelare la salute pubblica garantendo misure di distanziamento e areazione degli ambienti. Passata la crisi, quelle che erano nate come strutture momentanee realizzate per far fronte alla eccezionalità del momento, il più delle volte, non sono state smantellate e sembrano essersi trasformate in “strutture fisse”. Il Decreto Ristori del 2020 era limitato al 31 dicembre 2021; successivamente sono intervenuti svariati provvedimenti che, di fatto, hanno permesso di mantenere in esercizio queste strutture. Parallelamente è stata introdotta l'esenzione dalle tasse sull'occupazione del suolo pubblico e del canone di concessione; anche queste esenzioni, originariamente eccezionali, sono state prorogate di volta in volta e sembrano essersi consolidate e trasformate in esenzioni “ordinarie”.

L'**art. 2** del Decreto al Vostro esame cerca di regolarizzare questa situazione anomala, permettendo di mantenere le “*strutture amovibili realizzate per finalità sanitarie, assistenziali, educative durante lo stato di emergenza nazionale dichiarato in conseguenza del rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili Covid-19*”, purché siano in regola con gli strumenti urbanistici ed edilizi e le norme paesaggistiche, e vengano evidenziate le “*comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la perdurante necessità*.” Il mantenimento non è automatico, occorre presentare una comunicazione di inizio lavori asseverata indicando l'epoca di realizzazione e le “*comprovate e obiettive esigenze*”.

Dal momento che sono del tutto cessate le obiettive necessità legate all'emergenza Covid-19, che hanno giustificato la realizzazione di tali strutture, riteniamo che **sarebbe opportuno chiarire** quali possano essere le “*comprovate e obiettive esigenze*” idonee a dimostrarne la perdurante necessità, **prevedendo uno specifico elenco**, anche a titolo esemplificativo, al fine di favorire un esame obiettivo delle richieste.

Conclusioni

Il Decreto “Salva Casa” rappresenta un **tentativo significativo di semplificare le normative edilizie e di sbloccare il mercato immobiliare**, consentendo agli immobili di essere regolarizzati e migliorati, **contribuendo così alla qualità del patrimonio edilizio nazionale e alla sua sostenibilità a lungo termine.**

Tuttavia, il provvedimento presenta alcune norme che andrebbero meglio chiarite durante l'*iter* di conversione parlamentare, al fine di rendere meno complesso il quadro regolatorio per i proprietari e per gli operatori del settore, ed al fine di evitare dubbi interpretativi e possibili contenziosi giudiziari.

In conclusione riteniamo che sia fondamentale che le Amministrazioni locali e i professionisti del settore edilizio adottino un approccio prudente e rigoroso nella attuazione del provvedimento, per evitare che le semplificazioni normative portino a un abbassamento degli *standard* qualitativi ed a un aumento delle irregolarità edilizie. Solo così si potrà garantire che le riforme producano effetti positivi duraturi, contribuendo a un mercato immobiliare più dinamico e a città più vivibili e sicure.