

# Salva casa, Ance: cambi d'uso da ampliare Per i Comuni silenzio assenso inattuabile

Edilizia

Al via ieri l'iter parlamentare in Commissione Ambiente con un giro di audizioni

**Flavia Landolfi  
Giuseppe Latour**

Un impianto condiviso da imprese e Comuni: l'obiettivo di semplificare la normativa edilizia e sanare le piccole irregolarità crea consensi trasversali. Anche se ci sono aspetti da correggere. Per l'Ance, l'associazione dei costruttori, le norme sui cambi di destinazione d'uso hanno bisogno di ulteriori ampliamenti e limature. Per l'Anci, l'associazione dei Comuni, il silenzio assenso, previsto per la sanatoria sulle difformità parziali, è inattuabile. Sono le prime reazioni, emerse ieri nel corso della giornata di avvio delle audizioni sulla legge di conversione del decreto legge Salva casa (Dl n. 69/2024) alla Camera, che proseguirà oggi con un nuovo giro di tavolo, questa volta con i professionisti. Il 25 giugno è fissato il termine per la presentazione degli emendamenti e anche se «partiamo da un testo ottimo, presteremo particolare attenzione alle questioni della doppia conformità, delle tolleranze e dei cambi di destinazione», annuncia il relatore, Dario Iaia (Fdi). Intanto sono arrivate le prime osservazioni.

Per l'associazione dei costruttori ha preso la parola il vicepresidente Stefano Betti, che ha sottolineato come il provvedimento rappresenti «un intervento di buonsenso per creare le premesse per l'avvio di ampi processi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente ai nuovi standard tecnici, tecnologici

e in ultimo di vivibilità». L'Ance guarda soprattutto ai cambi di destinazione d'uso: «Si ritiene prioritario riservare una maggiore attenzione alle norme con cui il decreto interviene ad affrontare il tema dei mutamenti d'uso». Per i costruttori c'è un tema di fondo che riguarda l'ampliamento delle fattispecie: e quindi «si ritiene che sia da valutare maggiormente la possibilità che le norme agevolative del decreto siano estese anche ai cambi con opere, in quanto nei processi dei cambi d'uso non è l'intervento edilizio in sé che influisce (le cui possibilità sono espressamente consentite dai piani urbanistici), quanto la relativa funzione e, pertanto, il nuovo uso che si assume all'interno della singola unità immobiliare». Tra le altre osservazioni Ance sottolinea anche il nodo delle varianti ante 1977 e della necessità «di salvaguardare queste situazioni dato che prima del 1977 non era disciplinata l'ipotesi della parziale difformità e delle varianti in corso d'opera».

Per conto dell'Anci sono intervenuti Laura Lieto, vicesindaca di Napoli, Paolo Mazzoleni, assessore all'urbanistica di Torino e Giancarlo Tancredi, assessore all'urbanistica di Milano. L'associazione ha sottolineato, anzitutto, l'esigenza di interventi di raccordo tra il decreto e altre norme, ad esempio rispetto al Codice dei beni culturali e al regime sanzionatorio legato alla doppia conformità.

Oltre a questo lavoro di rammentando, però, servono alcuni inter-

venti di sostanza. C'è, infatti, «l'esigenza di lavorare ad una nuova modulistica che si rende tanto più necessaria in quanto il decreto è già in vigore e gli uffici comunali sono in grande difficoltà rispetto alla modulistica finora utilizzata». Senza modelli aggiornati e condivisi, diventa difficile utilizzare gli strumenti del Salva casa.

Ma è sul silenzio assenso che arriva la principale bocciatura: «La previsione del silenzio-assenso per la nuova sanatoria dell'articolo 36-bis - dice l'Anci - non appare attuabile, per una pluralità di concorrenti ragioni». Soprattutto, i tempi ristretti (30 o 45 giorni) sono incompatibili con la nuova possibilità, concessa alle amministrazioni, di indicare opere di adeguamento alle quali condizionare la sanatoria.

Infine, Confprofessioni teme una possibile applicazione a macchia di leopardo delle norme, soprattutto rispetto alla definizione di difformità parziale. Questo concetto andrà chiarito in sede di conversione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Peso: 20%

**AUDIZIONI**

**Di salva-casa: sì dei comuni, ma gli uffici sono in difficoltà perché i moduli finora adottati devono essere adeguati**

*Cerisano a pag. 26*

*Alla Camera via alle audizioni. Diversità di vedute sui cambi di destinazione*

# Salva casa, i comuni dicono sì

## Serve chiarezza su ristrutturazioni e nuova modulistica

**DI FRANCESCO CERISANO**

I comuni promuovono il decreto Salva Casa ma lanciano l'allarme sulla sua attuazione pratica: serve lavorare subito ad una nuova modulistica perché il dl è in vigore e sta già mettendo in difficoltà gli uffici comunali. E sulla delimitazione delle procedure edilizie urbanistiche "è in gioco non solo la certezza del diritto ma anche la mancanza di serenità del personale delle amministrazioni locali, la possibile crisi del settore edilizio con potenziali ricadute occupazionali e ridotte entrate di oneri di urbanizzazione per i bilanci comunali". Con l'audizione dei rappresentanti Anci (gli assessori di Napoli, Torino e Milano, Laura Lieto, Giancarlo Tancredi e Paolo Mazzoleni) sono entrati nel vivo in commissione ambiente della Camera dei deputati i lavori sul decreto legge fortemente voluto dal ministro delle infrastrutture Matteo Salvini. Oltre ai comuni ieri sono stati auditi i costruttori dell'Ance, i proprietari immobiliari rappresentati da Confedilizia e i professionisti di Confprofessioni e Cna. Tutti hanno espresso un generale consenso per un provvedimento che, come ha osservato l'Ance nella memoria depositata, si sforza di rimuovere "quegli ostacoli norma-

tivi che impedivano di superare le attuali difficoltà di compravendita di immobili, soprattutto a destinazione residenziale e che erano legate alle certificazioni sullo stato legittimo ovvero alla presenza anche solo di parziali difformità". Ma iniziano ad emergere alcune criticità e difformità di vedute che verosimilmente si tradurranno in proposte di emendamenti nel prosieguo del cammino a Montecitorio.

**Cambi di destinazione**

Per esempio, sui mutamenti di destinazione d'uso, che il decreto punta a semplificare, i sindaci dell'Ance chiedono che vengano salvaguardate le prerogative municipali con la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di "dettare, motivatamente, anche limitazioni e non solo mere condizioni ai mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, con o senza opere". Il tutto nell'ottica di prevenire e arginare fenomeni di degrado urbano o squilibri funzionali connessi ad usi impropri degli immobili (si pensi ai fenomeni di svuotamento residenziale dei centri storici a forte pressione turistica o alle residenze malsane, ricavate da fondi commerciali temporaneamente inutilizzati, suscettibili di desertificare interi quartieri privandoli della presenza di attività commerciali e/o di servizio, etc.).

Per Confedilizia invece la possibilità di realizzare cambi di destinazione d'uso senza opere dovrebbe diventare "un principio fondamentale dell'ordinamento operante, quindi, anche in deroga ad eventuali prescrizioni e limitazioni degli strumenti urbanistici comunali". Mentre i costruttori edili dell'Ance hanno chiesto che le norme agevolative del decreto siano estese anche ai cambi con opere, in quanto, hanno osservato, "nei processi dei cambi d'uso non è l'intervento edilizio in sé che influisce (le cui possibilità sono espressamente consentite dai piani urbanistici), quanto la relativa funzione e, pertanto, il nuovo uso che si assume all'interno della singola unità immobiliare". "Poiché il decreto interviene su singole unità immobiliari e non su immobili interi", ha osservato il vicepresidente Ance Stefano Betti, "sarebbe opportuno, secondo l'Ance, consentire sem-



Peso:1-2%,26-38%

pre il cambio d'uso quando il passaggio avvenga tra categorie omogenee senza alcun tipo di condizione (ad esempio da residenza a studio professionale e viceversa)".

#### Tolleranze

Sulle tolleranze costruttive, Confedilizia ha espresso apprezzamento per l'emendamento annunciato dalla Lega (si veda ItaliaOggi dell'8 giugno) che punta a rendere strutturale la nuova disciplina delle tolleranze costruttive ed esecutive rimuovendo dal testo del decreto la limitazione temporale al 24 maggio 2024 "in quanto ingiustificata e

foriera di disparità di trattamento", hanno osservato il presidente Giorgio Spaziani Testa e il consigliere nazionale Giovanni Govi. Confedilizia propone inoltre il definitivo superamento del requisito della doppia conformità, proponendo la sanabilità degli interventi conformi anche alla sola disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria; ciò, onde evitare il paradosso di dover demolire quanto è, invece, realizzabile secondo la vigente normativa. Infine, sulle va-

rianti in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977, la proposta di Confedilizia è di prevedere che tali interventi non costituiscano violazioni edilizie e siano dichiarati dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella relativa modulistica ovvero con apposita dichiarazione asseverata, allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione di diritti reali.



Peso:1-2%,26-38%

Il presente documento è ad uso esclusivo del committente.

470-001-001



LE AUDIZIONI ALLA CAMERA

## Costruttori e comuni: bene il DI casa e le possibili estensioni, ma ora servono riforme organiche

*“Servono politiche di sostegno dell’abitare integrate con quelle di rinnovo urbano inteso come sostegno alla qualità dell’abitato”, ha spiegato ieri l’ANCE in Commissione Ambiente. “Il nuovo piano casa deve essere in grado di anticipare tutta una serie di misure che siano di supporto ai comuni e agli operatori privati”. Bene il cambio di destinazione d’uso, ok a integrazioni e ampliamenti anche da Confedilizia e CNA Confartigianato. Per Legambiente, invece, servono più sanzioni contro gli abusi; preoccupa la gestione rapida delle istanze al Sud – di Mauro Giansante*

La schiera dei sostenitori del DI Casa di Matteo Salvini si rafforza, ma al tempo stesso cresce il numero di soggetti che chiedono di completare le misure di emergenza con un intervento organico di riforma. Ieri, in commissione Ambiente alla Camera dei deputati, si sono svolte le audizioni che portano al confronto sugli emendamenti al decreto legge, già iniziato d’altra parte dalla Lega con l’annuncio delle prime proposte di modifica. ANCE, Anci, Confedilizia e CNA Confartigianato hanno condiviso posizioni simili, invitando ancora una volta a un ampliamento “in senso organico” della riforma. Da Legambiente, invece, dopo il rigetto netto espresso a fine maggio è arrivata una apertura a interventi di semplificazione e modernizzazione del patrimonio edilizio ma senza transigere su alcun fenomeno di abusivismo.

### ANCE: serve una riforma integrata, basta norme obsolete

Secondo il Vicepresidente di Ance per l’Edilizia e Territorio, Stefano Betti, quello lavorato da Salvini è un provvedimento che per la prima volta cerca di mettere a sistema le diverse problematiche riscontrate nel tempo e che in passato hanno trovato delle soluzioni straordinarie (per esempio la CILAS per il Superbonus). Per questo, ha spiegato in commissione, l’ANCE valuta positivamente l’attenzione che il Governo dedica a questa tematica con un decreto-legge che rappresenta un intervento di buon senso e crea le premesse per l’avvio di ampi processi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente ai nuovi standard tecnici, tecnologici e in ultimo di vivibilità. Inoltre, l’eliminazione dei blocchi



alle piccole difformità favorisce anche l'attuazione della direttiva sulla prestazione energetica (EPBD).

Ma per l'associazione urge un intervento più complessivo che tenga conto della necessità di superare e modificare tutte le normative obsolete e anacronistiche su cui si regge la

complessiva materia edilizia e urbanistica. Come? Scardinando – ha aggiunto Betti – tutti quei meccanismi normativi che impediscono di fatto l'attuazione degli interventi di trasformazione urbana, primo fra tutti il DM 1444/68 sugli standard sino ad arrivare a una riforma di principi della legge urbanistica del 1942 e alla definizione di una legge sulla rigenerazione urbana. E poi, occorre riattualizzare il decreto del 1975 sui requisiti igienico-sanitari per garantire che le norme possano adattarsi meglio alle nuove esigenze e all'evoluzione dei contesti abitativi.

Bene, poi, il cambio di destinazione d'uso. Anche se per risolvere casi critici come quello di Milano il nuovo piano casa – secondo l'ANCE – deve essere in grado di anticipare tutta una serie di misure che siano di supporto ai comuni e agli operatori privati e nello stesso tempo siano di aiuto per la costruzione di quartieri che sappiano modellarsi con la stessa velocità con cui si evolvono le esigenze e i bisogni della società.

## Anche l'Anci sollecita la riforma del Testo unico Edilizia

Anche dall'Anci, l'associazione dei comuni, è arrivata la stessa esigenza di migliorare il testo e di “una riforma complessiva ed omogenea del Testo Unico dell'Edilizia, con una sistematizzazione di interventi e titoli edilizi”. A intervenire in audizione sono stati la vice sindaca e assessora all'urbanistica di Napoli, Laura Lieto; l'assessore all'Urbanistica del Comune di Torino, Paolo Mazzoleni e l'assessore all'Urbanistica del Comune di Milano, Giancarlo Tancredi. “In linea generale, e a sostegno di un miglioramento del provvedimento in sede di conversione, occorre introdurre correttivi finalizzati ad un maggior raccordo della nuova disciplina, soprattutto per quel che riguarda il nuovo regime sanzionatorio. Esigenza legata al venire meno della cosiddetta doppia conformità. Serve poi un riallineamento con il codice dei beni culturali per evitare effetti distorsivi e contrari alla ratio legis di alcune nuove norme introdotte dallo stesso provvedimento”.

Sui mutamenti di destinazione d'uso, Lieto ha osservato “che occorrono invece correttivi che salvaguardino il potere/dovere degli strumenti urbanistici comunali di dettare,



motivatamente, anche 'limitazioni', e non solo mere 'condizioni', ai mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, con o senza opere. I rappresentanti dell'Anci hanno anche sottolineato l'esigenza "di lavorare ad una nuova modulistica che si rende tanto più necessaria in quanto il decreto è già in vigore e gli uffici comunali sono in grande difficoltà rispetto alla modulistica finora utilizzata".

Infine, per Anci occorre anche intervenire sul tema degli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia e più in generale delle definizioni degli interventi edilizi di cui all'art. 3 del DPR 380/01 che hanno subito negli ultimi decenni un'evoluzione dottrinale e giurisprudenziale cui occorre dare chiarezza normativa. E definire i titoli legittimanti i piani attuativi di intervento diretto nei casi riconducibili all'art. 41 quinquies della legge 1150/42. Serve poi "chiarire meglio cosa si intenda inserire con l'art. 34 nel terzo periodo del nuovo comma 1 bis, essendo non molto chiaro nella relazione tecnica".

## Legambiente accoglie le semplificazioni edilizie

Se a fine maggio Legambiente si era detta contraria al "salva casa" bollandolo come "ennesimo condono, inutile e pericoloso", ieri l'associazione si è detta favorevole a provvedimenti di semplificazione e modernizzazione relativi al patrimonio edilizio, auspicando però rigore nel contrastare fenomeni di illegalità, in particolare il nuovo abusivismo edilizio, cresciuto in forma consistente. Inoltre, Legambiente si è chiesta in che modo verrà garantita celerità nel passaggio per le istanze di accertamento di conformità dal regime del silenzio-rigetto a quello di silenzio-assenso da parte degli uffici tecnici. Per l'associazione sarà un problema soprattutto al Sud esaminarle in 45 giorni: "Il risultato ovvio sarà che i Comuni archiveranno automaticamente ogni istanza facendo scattare il silenzio assenso. Ma questo potrebbe spingere alcuni malintenzionati a far passare per sanabili alcuni abusi che sanabili non sono".

Sulla eliminazione della doppia conformità, invece, Legambiente ha parlato ancora di condono edilizio *de facto*. Ancora: serve un rafforzamento del quadro normativo finalizzato alle demolizioni con l'inasprimento delle sanzioni penali e, infine, linee guida nazionali sulla pianificazione del patrimonio edilizio e dello spazio pubblico per evitare deroghe alle regole che hanno portato nei centri storici a tanti alloggi destinati a turismo e al proliferare dei dehors.

## Confedilizia apre ad ampliamenti della norma





Da Confedilizia è stato rinnovato un generale accoglimento della riforma targata Matteo Salvini. Rappresentata in commissione dal presidente Giorgio Spaziani Testa e dal consigliere nazionale Giovanni Govi, l'associazione "ha espresso apprezzamento per le misure introdotte, che hanno lo scopo di risolvere situazioni di piccole irregolarità edilizie risalenti spesso a molti anni addietro e che sono di ostacolo alla commerciabilità degli immobili o alla concessione di mutui. Misure che saranno utili ai proprietari di casa e al mercato immobiliare e che, per questo, la Confedilizia ha chiesto di integrare e ampliare".

Sulla stessa linea di ANCE e Anci, "la Confedilizia, in particolare, ha evidenziato la necessità di intervenire sulla nuova disciplina delle tolleranze costruttive ed esecutive espungendo dal testo la prevista limitazione temporale (24 maggio 2024), in quanto ingiustificata e foriera di disparità di trattamento". Per la confederazione, inoltre, va eliminata definitivamente la doppia conformità, "proponendo – invece – la sanabilità degli interventi conformi anche alla sola disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria; ciò, onde evitare il paradosso di dover demolire quanto è, invece, realizzabile secondo la vigente normativa". Sui cambi d'uso senza opere, poi, la proposta avanzata da Spaziani Testa e Govi punta ad un'ulteriore semplificazione: serve "introdurre l'espressa previsione che la possibilità, sempre ammessa, dei cambi d'uso senza opere costituisca principio fondamentale dell'ordinamento, operante, quindi, anche in deroga ad eventuali prescrizioni e limitazioni degli strumenti urbanistici comunali".

Infine, per le varianti in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977, Confedilizia vuole "prevedere – sempre nell'ottica di facilitare le regolarizzazioni – che tali interventi non costituiscano violazioni edilizie e siano dichiarati dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella relativa modulistica ovvero con apposita dichiarazione asseverata, allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione di diritti reali. E, più in generale, la stessa attestazione, da parte di un tecnico abilitato, è stata proposta come soluzione anche ai fini del riconoscimento dello stato legittimo di un immobile senza necessità, quindi, di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza di un titolo abilitativo, così come invece disposto dal decreto Salva Casa".

## CNA-Confartigianato promuovono il decreto: "Non è un



## condono”

Per le imprese artigiane, il DL Salva casa è un passo nella giusta direzione ma evidenzia la necessità di procedere a una riforma organica del sistema edilizio e urbanistico. Secondo CNA e Confartigianato, infatti, “la creazione di un Codice unico dell’edilizia offre una soluzione sostenibile e a lungo termine”. Ma il senso della riforma Salvini viene accolto totalmente perché non presenta le caratteristiche del condono edilizio. “Si tratta di una distinzione cruciale poiché evita di scivolare nelle problematiche associate ai condoni edilizi, come la sanatoria indiscriminata di abusi, e si concentra invece su una gestione più ordinata e trasparente delle lievi irregolarità edilizie. Questo equilibrio tra semplificazione amministrativa e rispetto delle normative edilizie esistenti rappresenta un passo importante verso una gestione più efficiente e corretta del patrimonio immobiliare”.

Bene, dunque, anche l’obiettivo di eliminare le ambiguità giuridiche che spesso ostacolano le compravendite e le ristrutturazioni; l’eliminazione della doppia conformità in casi specifici; l’ampliamento delle tipologie di interventi per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo.

Ma secondo le due associazioni sarà fondamentale monitorare attentamente l’attuazione delle misure per garantire che producano gli effetti desiderati nel rilancio del mercato immobiliare e nella valorizzazione del patrimonio edilizio. E poi, per rendere il tutto più efficace, servirà mettere mano al sistema degli incentivi per sostenere gli interventi di ristrutturazione.

## Le proposte di Confprofessioni per migliorare il salva-casa

Proposte di miglioramento al decreto salva-casa sono arrivate anche da Confprofessioni. La norma tanto cara al ministro Salvini “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” ma – ha detto in commissione la vicepresidente Claudia Alessandrelli – “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”.





Ancora: per Confprofessioni, è “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 e 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”.

## Italia Nostra: “Due condoni in un colpo solo”

Infine, la nota amara al decreto da Italia Nostra, l’associazione nazionale per la tutela del patrimonio storico, artistico e naturale. “Stiamo permettendo due condoni in un colpo solo”, ha detto il presidente Luigi De Falco. Quanto alla doppia conformità “rilevo una ambiguità nel testo tra disciplina urbanistica vigente al momento della domanda e la disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione”, mentre sui limiti delle percentuali delle superfici di immobili, “stiamo ampliando i limiti della condonabilità”. Sul cambio di destinazione d’uso, invece, “significa che i Comuni restano attori non protagonisti, mentre la scelta di limitare il cambio di destinazione d’uso deve essere facoltà concessa ai comuni attraverso la pianificazione. Si lascia passare una disposizione che serve solo a far cassa e non risolve i problemi”.

- 12 Giugno 2024
- Articoli



Urbanistica

## Di casa, **Ance**: «sblindare» il cambio di destinazione d'uso

Il vicepresidente Betti: mutamenti funzionali anche «con opere edilizie», togliere il vincolo della funzione prevalente. Confedilizia: conformità edilizia e urbanistica a norme vigenti alla data della sanatoria

di M.Fr.

12 Giugno 2024

Il decreto casa è un buon inizio per affrontare il tema casa, è un provvedimento che va nella direzione giusta e sblocca la circolazione delle case esistenti. Ma non è certamente sufficiente a risolvere le questioni che attengono allo sviluppo urbano ed edilizio delle città per rispondere meglio alle esigenze di chi le vive. Questa, in sintesi, la valutazione dell'**Ance** sul decreto n.69/2024, espressa dal vicepresidente dell'Associazione Stefano Betti ascoltato dalla Commissione Ambiente della Camera, dove è appunto iniziata la discussione per la conversione in legge. «Occorre scardinare tutti quei meccanismi normativi che impediscono di fatto l'attuazione degli interventi di trasformazione urbana, primo fra tutti il Dm 1444/68 sino ad arrivare ad una riforma dei principi su cui si regge la legge urbanistica ferma al 1942 e alla definizione di una legge sulla rigenerazione urbana», ha premesso Betti, indicando anche la necessità di «riattualizzare il decreto del 1975 sui requisiti igienico-sanitari per garantire che le norme possano adattarsi meglio alle nuove esigenze e all'evoluzione dei contesti abitativi».

Quanto ai possibili miglioramenti del provvedimento, per i costruttori dell'**Ance** è prioritario intervenire sul cambio di destinazione d'uso. Il decreto ha introdotto notevoli semplificazioni sulle modifiche funzionali che non comportino opere edilizie, e limitatamente alle singole unità immobiliari. Per l'**Ance** queste misure sono ancora insufficienti. «Si ritiene - propone Betti - che sia da valutare maggiormente la possibilità che le norme agevolative del decreto siano estese anche ai cambi con opere, in quanto nei processi dei cambi d'uso non è l'intervento edilizio in sé che influisce, le cui possibilità sono espressamente consentite dai piani urbanistici, quanto la relativa funzione e, pertanto, il nuovo uso che si assume all'interno della singola unità immobiliare».

Non solo. Dal momento che «il decreto interviene su singole "unità immobiliari" e non su immobili "interi", sarebbe opportuno consentire sempre il cambio d'uso quando il passaggio avvenga tra categorie omogenee senza alcun tipo di condizione, come per esempio da residenza a studio professionale e viceversa». «D'altronde - osserva il vicepresidente dell'**Ance** - già molte leggi regionali hanno previsto queste operazioni classificando le destinazioni d'uso tra loro omogenee e consentendo questi passaggi».

«Con riferimento alla possibilità di cambiare la destinazione tra categorie differenti - aggiunge il rappresentante dell'**Ance** - il decreto legge ha sicuramente il pregio di voler aprire ad un principio di indifferenza funzionale per determinate zone urbanistiche (zona A, B e C), ma alcune delle condizioni poste rischiano di fatto di vanificarne il relativo intento». «Anche in questo caso si tratta di norme relative alle "singole unità immobiliari" e, per questo motivo, si ritiene che sia necessario circoscrivere maggiormente i casi per i quali gli strumenti urbanistici possono prevedere delle "condizioni" a quelle situazioni che possono contrastare con particolari interessi pubblici ed eliminare l'obbligo per cui il mutamento sia finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare "conforme a quella prevalente" nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile».

Conservare il principio della prevalenza, secondo l'**Ance** «porterebbe ad ingessare ancora di più le zone dei nostri quartieri con il rischio di una "mono-funzionalità" rispetto alle necessaria "mixité funzionale"». «In molte Regioni - fa notare Betti - sono presenti da anni concetti come la "compatibilità" o "complementarità" per facilitare i cambi d'uso nell'ottica della rigenerazione urbana e comunque norme di maggiore incentivazione che si ritiene debbano essere salvaguardate».

Stamp



Peso:1-100%,2-39%

Proposte migliorative sono state avanzate anche in tema di «stato legittimo» dell'immobile («occorre chiarire maggiormente nella presentazione dei titoli abilitativi riguardanti gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali, che le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili e i relativi accertamenti dello Sportello unico per l'edilizia, sono riferiti esclusivamente alle parti degli edifici interessate dai medesimi interventi, rimanendo impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità delle restanti parti dei medesimi edifici»). Sui nuovi limiti per le tolleranze costruttive l'Ance chiede di eliminare l'attuale limite del 24 maggio «ed estendere l'applicazione alle difformità minori dove è certo il legittimo affidamento dei privati». Infine, sulla sanatoria delle parziali difformità i costruttori chiedono di «chiarire maggiormente alcuni aspetti applicativi in rapporto anche alla relativa applicazione agli immobili vincolati».

Anche **Confedilizia**, come l'Ance, ha chiesto l'eliminazione della scadenza del 24 maggio sulle tolleranze costruttive, «in quanto ingiustificata e foriera di disparità di trattamento». L'associazione della proprietà edilizia ha inoltre chiesto, tra le altre cose, «il definitivo superamento, per quanto attiene a tutte le fattispecie di accertamento di conformità, del requisito della doppia conformità, proponendo la sanabilità degli interventi conformi anche alla sola disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria; ciò, onde evitare il paradosso di dover demolire quanto è, invece, realizzabile secondo la vigente normativa». Sui cambi d'uso senza opere, la richiesta è quella di «introdurre l'espressa previsione che la possibilità, sempre ammessa, dei cambi d'uso senza opere costituisca principio fondamentale dell'ordinamento, operante, quindi, anche in deroga ad eventuali prescrizioni e limitazioni degli strumenti urbanistici comunali». Infine, con riguardo alle varianti in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977, la proposta è stata di prevedere – sempre nell'ottica di facilitare le regolarizzazioni – che tali interventi non costituiscano violazioni edilizie e siano dichiarati dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella relativa modulistica ovvero con apposita dichiarazione asseverata, allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione di diritti reali.

