



Decreto "Salva Casa", Confprofessioni: bene le semplificazioni, ma evitare l'applicazione a "macchia

Home > IMPRESA > Decreto "Salva Casa", Confprofessioni: bene le semplificazioni, ma evitare l'applicazione a "macchia di leopardo"

Decreto "Salva Casa", Confprofessioni: bene le semplificazioni, ma evitare l'applicazione a "macchia di leopardo"

La vicepresidente Alessandrelli oggi in audizione alla Camera sul Decreto "Salva Casa" (69/2024): «Il provvedimento rivitalizzerà il mercato immobiliare, tuttavia è indispensabile chiarire alcune definizioni per evitare dubbi interpretativi, e diverse e contrastanti prassi applicative nelle singole realtà locali»

12 Giugno 2024

Facebook X LinkedIn WhatsApp Email Stampa

«Con il Decreto Salva Casa vengono semplificate alcune norme edilizie che consentiranno agli immobili interessati da lievi difformità di essere regolarizzati e migliorati, contribuendo così alla qualità del patrimonio edilizio nazionale e alla sua sostenibilità a lungo termine. Inoltre, attraverso le misure di semplificazione introdotte, il provvedimento mira a rivitalizzare il mercato immobiliare, rimuovendo gli ostacoli che determinano lo stallo delle compravendite». Così la vicepresidente di Confprofessioni, notaio Claudia Alessandrelli, oggi in audizione davanti alla Commissione "Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici" della Camera, dove si sta discutendo il "Decreto Salva Casa" (Dl. 69/2024).

Secondo Confprofessioni, il provvedimento, agevolando la possibilità di regolarizzare le lievi difformità degli immobili, i cosiddetti abusi "minori", incide positivamente sulla loro "commerciabilità economica". «L'appeal economico commerciale di un immobile può essere infatti compromesso dalla presenza di un abuso, anche se non di gravità tale da escluderne la commerciabilità giuridica», ha spiegato Alessandrelli. «In caso di lievi difformità, a seguito dell'eventuale acquisto, il nuovo proprietario potrà trovarsi esposto alle sanzioni previste per l'abuso commesso (demolizione, riduzione in pristino, sanzione pecuniaria, etc.), vedersi impedita la possibilità di presentare nuovi progetti edilizi, non potrà fruire di benefici fiscali e, inoltre, potrà incontrare difficoltà nel procedere alla successiva rivendita dell'immobile. Tutto ciò non potrà che disincentivare il potenziale acquirente».

Per Alessandrelli è, inoltre, difficile stimare quanto e come le misure contenute nel Decreto "Salva Casa" impatteranno sul mercato immobiliare, dal momento che non esistono dati aggiornati e affidabili che determinino la percentuale esatta di immobili che presentano lievi o parziali difformità. «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 CNI nel 2021, ed è frutto di un questionario sottoposto a circa 5 mila iscritti all'Albo degli Ingegneri 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, conseguentemente, non restituiscono un quadro esaustivo della situazione reale» ha commentato Alessandrelli.

Confprofessioni, pur condividendo le ragioni che hanno spinto il Legislatore a dettare misure semplificative, teme, tuttavia, che si registrerà un'applicazione delle norme a "macchia di leopardo" a causa della difficoltà di classificazione dell'abuso. «Si potrebbe verificare - ha spiegato Alessandrelli - un'incertezza nel ricondurre la 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 nei singoli Comuni, con conseguente disparità di trattamento tra i cittadini e un alto rischio di contenziosi giudiziari».

«Si rende pertanto indispensabile, durante l'iter di conversione parlamentare, chiarire alcune definizioni, come per esempio quella di "difformità parziale", al fine di rendere meno complesso il quadro regolatorio per i proprietari e per gli operatori del settore ed evitare dubbi interpretativi. In ultimo, 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», ha concluso la vicepresidente.

Tags