

## DI Salva Casa, basta decreti d'urgenza: serve un nuovo Codice Unico normativo

DI Salva Casa, basta decreti d'urgenza: serve un nuovo Codice Unico normativo  
 Alessia Bardi . 13 Giugno 2024 . Tempo di lettura: 3 minuti

Share

Al via i lavori per la conversione in legge del DL Salva Casa n.69/2024. Tra coloro che sono intervenuti in audizione alla Camera, con pareri favorevoli o contrari, permane un principio cardine che andrebbe affrontato: serve un nuovo Codice Unico di edilizia e urbanistica

© rawpixel , 123RF Free Images



La normativa edilizia si affida da troppo tempo allo strumento della decretazione d'urgenza con modifiche puntuali. Sono iniziate in Commissione Ambiente alla Camera le Audizioni in vista della conversione in Legge del DL Salva Casa n.69/2024 recante " Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica" anche ribattezzato come una novella Sanatoria edilizia . Tra i gruppi intervenuti nella prima giornata di lavori da segnalare certamente gli interventi di ANCE, CNA, Confedilizia e Legambiente.

Il Decreto Salva Casa non mette d'accordo tutti. Sembra però esserci una questione che accomuna gli interpellati, ovvero la necessità di superare il meccanismo attivato dai Decreti D'urgenza, per arrivare finalmente ad una revisione organica ed integrata delle regole urbanistiche ed edilizie.

Scardinare i meccanismi normativi che impediscono la trasformazione

Come sottolinea Stefano Betti, Vicepresidente Ance Edilizia e Territorio, "i Decreti intervengono nuovamente con modifiche puntuali al Dpr 380/2001 proseguendo la strada intrapresa da ormai 14 anni che ha visto la normativa edilizia oggetto di numerose modifiche attraverso l'utilizzo dello strumento della decretazione d'urgenza (es. DL 40/2010; DL 70/2011; DL 69/2013; DL 76/2020, ecc.)". Modifiche puntuali di singoli articoli che spaziano dalla disciplina urbanistica a quella edilizia indistintamente, creando però un'enorme confusione tra i tecnici chiamati ad attuare gli interventi. Secondo Ance serve una revisione della disciplina edilizia in " un'ottica "organica" e in una visione "integrata" 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".

Insomma le lacune normative vanno colmate, partendo dall'ormai lontano DM 1444/68 sulla trasformazione urbana , per arrivare alla revisione del decreto del 1975 sui requisiti igienico-sanitari , per garantire che le norme possano adattarsi meglio alle nuove esigenze e all'evoluzione dei contesti abitativi.

Salva Casa Salvini: micro appartamenti e Salva Milano tra gli emendamenti

Serve un nuovo Codice Unico Normativo

Di parere pressoché simile sono anche Confartigianato e CNA intervenuti nella stessa sede con le proprie proposte relative alla DL Salva Casa. Il tema centrale resta la necessità di creare un Codice Unico dell'edilizia , come definito da CNA, che possa offrire soluzioni sostenibili a lungo termine. La confederazione esprime apprezzamento nei confronti del decreto che " punta a eliminare le ambiguità giuridiche che spesso ostacolano le compravendite e le ristrutturazioni" . Tuttavia sottolinea la necessità di monitorare attentamente l'attuazione delle misure per garantire che producano gli effetti desiderati nel rilancio del mercato immobiliare e nella valorizzazione del patrimonio edilizio". CNA chiede poi un riordino dei meccanismi incentivanti giudicati indispensabili per sostenere gli interventi di ristrutturazione.

Attenzione a cadere nell'"abuso edilizio"

Di tutt'altro parere è Legambiente che arriva in Audizione in Commissione Ambiente con un pacchetto di emendamenti predisposti per migliorare il Decreto Salva Casa prima della sua conversione. A preoccupare l'associazione è prima di tutto il tema dell'abusivismo edilizio ed il timore che norme come quelle previste dal DL n.69/2024, possano lasciare spazio a fenomeni di illegalità da parte di coloro che leggono nella norma un escamotage per aggirare le regole. La prima versione del DL Salva Casa approvato in CdM aveva spinto l'associazione ambientalista a definirlo un "condono mascherato". " Siamo favorevoli, alla semplificazione e alla modernizzazione. Ma dobbiamo essere altrettanto rigorosi" commenta Legambiente in audizione. La prima criticità che andrebbe superata prima della conversione in legge è quella delle tempistiche e del silenzio-assenso.

" E' impossibile che le amministrazioni comunali riescano a visionare le pratiche di sanatoria entro i 45 giorni stabiliti

dal decreto ", al termine dei quali, se non è stato emesso alcun giudizio, la sanatoria si dichiara accettata proprio per il nuovo principio del Silenzio-assenso . Secondo Legambiente questo meccanismo potrebbe dare il via libera alla sanatoria di abusi rilevanti che sfuggirebbero al controllo delle amministrazioni per eccessiva mole di lavoro e per mancanza di tempo. In Italia infatti nel 2022 si registravano il 9,1% di immobili abusivi con dati giudicati "preoccupanti" al Sud.

A questi dati si collega la proposta di Legambiente di inserire nel DL Salva Casa un inasprimento della pena in caso di abuso ed un aumento delle risorse da destinare proprio alla demolizione degli illeciti.

Anche per Legambiente servono delle Linee guida nazionali univoche, piuttosto che continue modifiche puntuali al TUE.

Piano Casa

Il DL n.69/2024 dovrebbe essere la prima parte di un lavoro più ampio che porterà alla predisposizione di un nuovo "Piano Casa", obiettivo del tavolo di lavoro avviato dal Ministero delle Infrastrutture. Il prossimo Piano Casa dovrà 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", mette in evidenza Ance.

Le Audizioni proseguono anche nella giornata odierna durante la quale interverranno i rappresentanti della RPT (Rete Professioni tecniche), gli Ingegneri del CNI, Architetti del CNAPPC, Geologi del CNG e Geometri del CNGeGL.

Scarica QUI le Slide del Ministero delle Infrastrutture sul Decreto Legge Salva Casa.