

Responsabilita' dei professionisti, tolleranze e sanatoria, i dubbi dei tecnici sul Salva Casa

PROFESSIONE

immagine

Responsabilità dei professionisti, tolleranze e sanatoria, i dubbi dei tecnici sul Salva Casa

RPT, Ingegneri, Architetti e Geometri chiedono chiarimenti anche su cambi d'uso e stato legittimo dell'immobile

17/06/2024

di Paola Mammarella

17/06/2024

17/06/2024 - Il Salva Casa non convince i professionisti tecnici che, pur considerando necessarie alcune semplificazioni, nutrono dubbi sulle eccessive responsabilità a carico dei professionisti, sulle tolleranze costruttive e sui cambi di destinazione d'uso.

Le perplessità e le proposte di modifica sono state espresse giovedì scorso in Commissione Ambiente, durante le audizioni sul disegno di legge di conversione del Decreto Salva Casa. La maggior parte di esse riguarda il ruolo e le responsabilità dei professionisti chiamati ad attestare la conformità degli immobili.

Accertamento di conformità, sanatoria e responsabilità dei professionisti

Il presidente della Rete delle Professioni Tecniche, Armando Zambrano, da una parte ha manifestato apprezzamento per le misure di semplificazione delle procedure di accertamento della conformità edilizia e urbanistica, considerate fondamentali per avviare i processi di rigenerazione urbana, prevenzione antisismica ed efficientamento energetico.

Dall'altra, Zambrano pensa che il Salva Casa attribuisca delle responsabilità eccessive ai professionisti, che devono attestare la conformità di un intervento in un procedimento per ottenere la sanatoria edilizia.

In mancanza della documentazione attestante l'epoca di realizzazione dell'intervento, infatti, i professionisti devono infatti attestare la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la loro responsabilità, consapevoli di poter incorrere in sanzioni penali in caso di dichiarazioni mendaci.

Zambrano ha evidenziato un altro paradosso: si chiede ai professionisti di certificare la mancata violazione dei diritti dei terzi. Secondo Zambrano, né il professionista né la Pubblica Amministrazione possono avere certezze su questo aspetto, quindi ogni permesso di costruire in sanatoria dovrebbe essere rilasciato "fatti salvi i diritti dei terzi".

Zambrano ha inoltre espresso la sua contrarietà alla sanatoria edilizia a vita. A suo avviso, deve esserci un termine entro cui inviare le domande e deve essere chiarito che la sanatoria vale solo per gli interventi realizzati fino all'entrata in vigore della legge di conversione del Salva Casa. Zambrano ha affermato che, in questo modo, diventa possibile la conoscenza dello stato di fatto degli edifici, motivo per cui ha proposto anche la creazione di un'anagrafe digitale edilizia.

Tolleranze costruttive, cambi d'uso e stato legittimo dell'immobile

Sul tema delle tolleranze costruttive ed esecutive, la consigliera del Consiglio Nazionale degli Ingegneri, Irene Sassetti, ha rilevato un'incongruenza nella norma che prevede una percentuale di tolleranza inversamente proporzionale alla superficie dell'immobile.

Secondo Sassetti, 2 unità immobiliari di superfici diverse, appartenenti allo stesso edificio, avrebbero diritto a tolleranze differenti ed è necessario capire se questa misura crea un disequilibrio.

Anna Buzzacchi, responsabile del Dipartimento Patrimonio Culturale, Ambiente e Sostenibilità del Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori (Cnappc) ha commentato le misure sul cambio di destinazione d'uso, considerate fondamentali per lavorare sul costruito. Tuttavia, Buzzacchi nutre delle perplessità, ad esempio sul cambio di destinazione d'uso tra categorie omogenee, che può comportare un aumento del carico urbanistico e quindi creare problemi nella gestione del territorio.

Allo stesso tempo, Buzzacchi ha chiesto di chiarire cosa vuol dire cambio di destinazione d'uso senza opere tra categorie non omogenee, che rischia di cristallizzare situazioni non in equilibrio, come ad esempio nei centri storici.

Marco Vignali, consigliere del Consiglio Nazionale dei geometri e Geometri laureati, ha chiesto chiarimenti in merito alle modalità per ottenere lo stato legittimo dell'immobile .

Vignali ha ricordato che, secondo le novità del Salva Casa, si può fare riferimento al titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento in alternativa a quello che ha autorizzato la costruzione dell'immobile.

Per poter utilizzare quest'ultimo titolo abilitativo al fine di ottenere lo stato legittimo dell'immobile, è necessario verificare che esso sia stato rilasciato dopo un procedimento di verifica sull'esistenza del titolo abilitativo che ha autorizzato la realizzazione o la sanatoria dell'immobile e dei titoli abilitativi successivi, relativi agli interventi parziali.

Se, ha sottolineato Vignali, per i permessi di costruire il rilascio è esplicito, per le Dia e le Scia non è previsto un rilascio e non è chiaro se il Comune possa aver svolto un'istruttoria. Vignali ha quindi chiesto di chiarire se lo stato legittimo dell'immobile può essere attestato non solo sulla base del permesso di costruire, ma anche facendo riferimento alle Dia e alle Scia.