

Tolleranze e cambi d'uso, i costruttori chiedono di potenziare il Salva Casa

Le imprese edili propongono ulteriori liberalizzazioni, ma i professionisti nutrono dubbi sull'efficacia delle misure Tolleranze costruttive e esecutive senza limiti di tempo e ulteriori liberalizzazioni in materia di stato legittimo dell'immobile e cambi di destinazione d'uso. Sono queste, in sintesi, le richieste di modifica al Decreto Salva Casa, avanzate durante il primo ciclo di audizioni svolte mercoledì pomeriggio in Commissione Ambiente della Camera. Accertamento di conformità, tolleranze e stato legittimo dell'immobile In tema di misure pensate per rendere più agevole la regolarizzazione degli immobili con difformità parziali, CNA (associazione che riunisce gli artigiani e imprenditori d'Italia) e Confartigianato hanno espresso un giudizio positivo sul superamento della doppia conformità L'Associazione nazionale costruttori edili (Ance) ritiene che, senza la risoluzione delle questioni attinenti alle piccole difformità si rischierebbe di bloccare di fatto le operazioni di adeguamento necessarie anche alla stessa attuazione della direttiva sulla prestazione energetica. Sull'accertamento di conformità, Ance ha chiesto di chiarire la sua applicazione agli immobili vincolati. Confedilizia ha proposto una ulteriore semplificazione: la sanabilità degli interventi conformi anche alla sola disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria onde evitare il paradosso di dover demolire quanto è, invece, realizzabile secondo la vigente normativa. Attualmente, invece, il Decreto Salva Casa prevede che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento. I costruttori hanno inoltre sollecitato l'eliminazione del limite del 24 maggio 2024 per usufruire dell'innalzamento delle tolleranze costruttive ed esecutive. La stessa richiesta è stata avanzata da Confedilizia e nei giorni scorsi l'intenzione è stata manifestata anche dalla Lega. In merito allo stato legittimo dell'immobile, Ance ha poi chiesto che, nella presentazione dei titoli abilitativi riguardanti gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali, le asseverazioni dei tecnici abilitati si riferiscano solo alle parti interessate dagli interventi, tralasciando il resto. Confedilizia ha proposto che le varianti ai titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della Legge Bucalossi sull'edificabilità dei suoli (L. 10/1977) non costituiscano violazioni edilizie e siano dichiarati dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella relativa modulistica o con la dichiarazione asseverata da allegare ai documenti delle compravendite. Cambio di destinazione d'uso I costruttori edili hanno esaminato anche l'altra misura di semplificazione del Decreto Salva Italia, cioè il cambio di destinazione d'uso Secondo l'Ance, tale misura riveste un ruolo fondamentale nelle politiche urbane e potrebbe contribuire al raggiungimento degli obiettivi del Piano Casa, per la costruzione di quartieri che sappiano modellarsi con la stessa velocità con cui si evolvono le esigenze e i bisogni della società. Ance ha proposto che le semplificazioni del Decreto Salva Casa, attualmente limitate ai mutamenti di destinazione d'uso senza opere, siano estese ai cambi di destinazione d'uso con opere. A sostegno della sua richiesta, Ance ha spiegato che 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. Ance ha aggiunto che il Decreto interviene su singole unità immobiliari e non su immobili interi e che per questo sarebbe opportuno consentire sempre il cambio d'uso quando il passaggio avvenga tra categorie omogenee senza alcun tipo di condizione (es. da residenza a studio professionale e viceversa, ecc.). Ance ha sottolineato che, con riferimento alla possibilità di cambiare la destinazione tra categorie differenti (es. da residenziale a ricettivo, da commerciale a direzionale, ecc.), il decreto Salva Casa punta al 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. A tal proposito, Ance ha chiesto che: - gli strumenti urbanistici possano prevedere delle condizioni solo per bloccare i cambi d'uso che contrastino con gli interessi pubblici; - sia eliminato l'obbligo di utilizzo conforme a quello prevalente delle altre unità immobiliari perché ingesserebbe le zone dei quartieri, col rischio di monofunzionalità rispetto alla mixità funzionale. Sull'argomento Confedilizia ha affermato la necessità che i cambi di destinazione d'uso senza opere siano sempre consentiti, anche in deroga ad eventuali prescrizioni e limitazioni degli strumenti urbanistici comunali. Edilizia libera Secondo CNA e Confartigianato sono positive le novità sull'ampliamento delle tipologie di interventi per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo, come manutenzione ordinaria, installazione di pompe di calore con potenza inferiore a 12 kW, rimozione di barriere architettoniche e installazione di vetrate panoramiche amovibili (VEPA) su logge e balconi. Quale sarà l'impatto del decreto Salva Casa sul mercato immobiliare? Nonostante le semplificazioni introdotte e le estensioni richieste siano funzionali a dare maggiore certezza e a semplificare sia la realizzazione di interventi edilizi sia la compravendita degli immobili, non è chiaro quale sarà l'impatto reale delle misure sul mercato immobiliare. Cna e

Confartigianato ritengono 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. Le associazioni pensano inoltre che, senza il riordino del sistema degli incentivi per sostenere gli interventi di ristrutturazione, le misure non raggiungeranno gli obiettivi sperati. Secondo la presidente di Confprofessioni, Claudia Alessandrelli, è difficile stimare quanto e come il Decreto Salva Casa impatterà 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. Informativa cookie e privacy