

IL DECRETO SALVA CASA

Il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica” è stato convertito nella legge 24 luglio 2024, n. 105, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 175 del 27 luglio 2024 ed entrata in vigore il 28 luglio 2024.

La conversione in legge ha apportato modifiche al DPR 380 - Testo Unico dell’Edilizia, cercando di dare una risposta agli obiettivi dichiarati di semplificazione e di maggiore chiarezza della pratica applicativa: regolarizzazione di quelle piccole difformità che rendevano numerose abitazioni invendibili o comunque non legittimate, causando anche un freno al mercato immobiliare e alle attività di ristrutturazione del tessuto edilizio nazionale esistente. La legge permette di superare situazioni in stallo da decenni, pur irrilevanti ma non risolvibili nel contesto normativo vigente. Si pensi ad esempio agli edifici costruiti prima della legge Bucalossi (1977), alle piccole difformità costruttive e di rappresentazione, a variazioni all’interno degli alloggi, per i quali viene introdotto il superamento del concetto della doppia conformità edilizia ed urbanistica.

In sostanza, la norma introdotta non è la riforma complessiva ed omogenea del Testo Unico dell’Edilizia, tuttavia l’impianto generale è condivisibile per lo sforzo che il provvedimento fa di rimuovere quegli ostacoli normativi che impedivano di superare le attuali difficoltà di compravendita di immobili, soprattutto a destinazione residenziale, che erano legate alle certificazioni sullo stato legittimo ovvero alla presenza anche solo di parziali difformità.

I tecnici degli Enti locali e dei Comuni sono i soggetti chiamati, nell’ambito delle procedure di gestione delle discipline edilizie e urbanistiche, alla loro corretta applicazione. Da questo punto di vista occorre evidenziare alcune criticità che concorrono al rischio di introdurre dubbi interpretativi con gravi rischi, civili e penali, che ricadono sul personale degli uffici. Tutte problematiche che rendono più che mai necessaria una riforma strutturale ed organica del testo unico dell’edilizia, che dia indicazioni chiare sulle modalità di applicazione della norma.

In linea generale è necessario un maggior raccordo della nuova disciplina con i restanti titoli (cila, scia e pdc in sanatoria) evidenziando quali sono i perimetri di applicazione della parziale difformità e delle variazioni essenziali.

Le Regioni, pure, dovranno procedere all’aggiornamento delle proprie normative, necessarie e indispensabili per la completa attuazione del Salva Casa. Il ruolo delle Regioni diventa prioritario alla luce della potestà legislativa concorrente in capo alle stesse ai sensi dell’art. 117 della Costituzione. Risulta urgente armonizzare le criticità edilizie delle variazioni essenziali e delle parziali difformità sia per le procedure dell’accertamento di conformità sia la regolarizzazione delle varianti ante ‘77. In questo quadro differenziato da

Regione a Regione si rende necessario omogeneizzare con criteri puntuali ed univoci tali definizioni affinché tutti gli operatori del settore abbiano chiaro quali siano i parametri da utilizzare per i vari procedimenti.

La legge presenta una modifica puntuale di alcuni articoli del vigente Testo Unico dell'edilizia, affrontando solo parzialmente la necessità di una riforma integrale dell'impianto normativo edilizio. A questo proposito, i Consigli Nazionali di Architetti PPC ed Ingegneri affermano la necessità non più differibile di riformare il testo nella sua interezza ed organicità. Non si parla di una semplice revisione ma di una nuova integrale elaborazione di un codice maggiormente rispondente alle esigenze di semplificazione e razionalizzazione correlate ad una nuova normativa urbanistica che si renda necessaria per supportare e facilitare la crescita ed un futuro sostenibile per il nostro Paese, secondo le nuove esigenze di rigenerazione urbana, di riduzione del consumo di suolo, di "costruire sul costruito".

Il nuovo testo del DPR "380", come modificato dalla conversione in legge del Decreto salva-casa, di fatto interviene anche in ambiti di competenza specifica della normativa urbanistica operando in sostituzione, parziale e molto limitata, di un vuoto normativo che non può essere affrontato con una disciplina in ambito edilizio. La nuova legge "deroga senza abrogare" ad altre normative vigenti, come la legge n. 1150/42, il decreto n. 1444/68, il decreto del ministero della sanità del 1975, con le quali le nuove disposizioni potrebbero entrare in contrasto; pertanto non pone al riparo i professionisti e gli uffici tecnici della Pubblica Amministrazione dal rischio di una non corretta interpretazione. La scelta di effettuare modifiche parziali di un testo normativo, ormai inadeguato, aumenta le incertezze applicative introducendo il rischio di "derogabilità permanente" in ambiti di competenza di altre normative e può produrre criticità nel governo dei territori che necessitano, invece, di una nuova disciplina urbanistica e di un nuovo Codice delle Costruzioni organici ed aggiornati.

La nuova frontiera del processo di governo del territorio è il "green deal", la rigenerazione urbana e la limitazione del consumo di suolo, che presuppongono nuovi strumenti e nuova disciplina urbanistica che favorisca l'inclusione sociale e la qualità ambientale e adeguata ad affrontare le sfide della transizione ecologica ed energetica. Non ultimo occorre porre attenzione anche alla nuova Direttiva Europea sulle prestazioni energetiche nell'edilizia che introduce nuove regole per attuare l'obiettivo di emissioni zero al 2025.