RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMMOBILIARE

di CINZIA DE STEFANIS

Via libera alla pace edilizia

Semplificazione delle piccole irregolarità, ma anche una nuova interpretazione legislativa per autorizzare la cosiddetta "doppia conformità" e la riduzione degli adempimenti burocratici.

Con il decreto legge rubricato *"Misure urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica"* che ha ottenuto il via libera del Consiglio dei Ministri del 24.05.2024, si punta a *"rimuovere situazioni di incertezza giuridica"* in merito allo **stato di legittimità degli immobili con riferimento alle cosiddette *"lievi difformità".*** Non vengono quindi disciplinati gli abusi edilizi strutturali, come lo spostamento di un muro portante, ma solo gli abusi minori, come un tramezzo spostato o una finestra posizionata diversamente.

Si legge nella relazione allegata al decreto legge in commento che si tratta di difformità che spesso rallentano le operazioni di compravendita, in alcuni casi arrivando addirittura a comprometterle. È di tutta evidenza che trattasi di un enorme capitale immobilizzato e improduttivo: tali immobili, formalmente irregolari, non sono suscettibili di interventi di riqualificazione, impedendo così la valorizzazione del patrimonio immobiliare nazionale e il supporto alle ristrutturazioni.
Il perimetro delle cd. *"lievi difformità"* oggetto dell'intervento normativo è il seguente: **difformità cd. *"formali":*** derivanti da incertezze interpretative della disciplina vigente rispetto alla dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile; **difformità edilizie interne (cd. *"tolleranze"):*** risultanti da interventi spesso stratificati nel tempo, realizzati dai proprietari dell'epoca in assenza di formale autorizzazione o segnalazione, rendendo oggi difficile comprovare lo stato legittimo dell'unità immobiliare; **difformità che potevano essere sanate all'epoca di realizzazione dell'intervento** ma non sanabili oggi a causa della disciplina della cd. *"doppia conformità",* che richiede la conformità alla disciplina edilizia vigente sia al momento di realizzazione dell'intervento, sia al momento della richiesta del titolo, e non consente di conseguire il permesso o la segnalazione in sanatoria per moltissimi interventi qualificati come parziali difformità, risalenti nel tempo, pur se conformi agli standard urbanistici.Al riguardo, la relazione sottolinea l'importanza di mantenere distinte le lievi difformità dalle ipotesi di abuso più gravi consistenti in interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire o di Scia straordinaria o in assenza di tale titolo, o di variazioni essenziali al progetto approvato. In relazione a questi ultimi, non oggetto dell'intervento normativo in esame, rimangono immutate le misure di prevenzione e di sanzione di cui al D.P.R. 6.06.2001, n. 380.

Tra le misure, il decreto prevede l'ampliamento delle *"categorie di interventi che possono essere eseguiti in* ***edilizia libera,*** *ovverosia quegli interventi che non richiedono alcun titolo abilitativo, né permesso e/o comunicazione, in quanto non eccessivamente impattanti".*

Tende da sole, da esterno e a pergola - Si introducono facilitazioni per *"opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola"* eche *"sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera".* Le opere in oggetto *"non possono determinare la creazione di un organismo edilizio rilevante e comunque, di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche".*
Pompe di calore e installazione di vetrate panoramiche amovibili - In edilizia libera sarà possibile realizzare interventi di manutenzione ordinaria, di installazione di pompe di calore 12 kw, di rimozione di barriere architettoniche e d'installazione di vetrate panoramiche amovibili (le cosiddette *"Vepa")* installate su logge e balconi. Possibile anche la realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche non solo dei balconi o di logge ma anche di porticati rientranti all'interno dell'edificio.

Tolleranze costruttive - Per gli interventi realizzati entro il 24.05.2024, *"le tolleranze costruttive sono riparametrate in misura inversamente proporzionale alla superficie utile".* Quindi *"minore è la superficie utile, maggiore è il limite consentito percentualmente".*

Riproduzione vietata - lunedì 27 maggio 2024