

Audizione dell'Alleanza Italiana per lo Sviluppo Sostenibile (ASviS)

Commissione VIII – Camera dei deputati
Ambiente, territorio e lavori pubblici

Ddl n. [1896](#) (conversione in legge del D.L 29 maggio 2024, n.69 – disposizioni urgenti di semplificazione edilizia e urbanistica)

Lunedì 17 giugno h 12:35

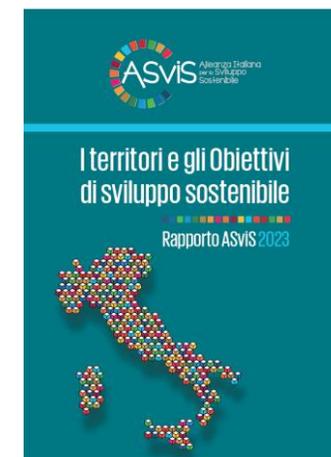
www.asvis.it



L'Alleanza Italiana per lo Sviluppo Sostenibile



- **L'ASviS** nasce il 3 febbraio del 2016 per far crescere nella società, nei soggetti economici e nelle istituzioni la consapevolezza dell'importanza dell'Agenda 2030 per il futuro dell'Italia e per diffondere nel Paese la cultura della sostenibilità.
- È la più grande coalizione della società civile mai creata in Italia, con **più di 300 organizzazioni aderenti**, tra cui università, centri di ricerca, associazioni di imprese, fondazioni, sindacati e reti di istituzioni locali.
- Oltre **1.000 esperti** delle organizzazioni aderenti partecipano ai gruppi di lavoro sugli SDGs e su tematiche trasversali come cultura e finanza per lo sviluppo sostenibile.
- **L'ASviS svolge un'ampia gamma di attività**, che si possono ricondurre a quattro aree principali: **comunicazione e advocacy, educazione, ricerca e dialogo istituzionale.**



Le recenti raccomandazioni dell'ASviS per politiche urbane ed edilizia



- **Attivare il Comitato interministeriale per le politiche urbane (CIPU)** ricostituito nel 2021 e finalizzato a rappresentare la dimensione urbana della Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile
- **Istituire una Cabina di regia interministeriale** eventualmente collegata al CIPU per il coordinamento dei diversi programmi di rigenerazione urbana
- Estrarre un **nucleo essenziale di norme sulla rigenerazione urbana** dal testo unificato del Senato della precedente legislatura (A.S.1131 et al.) per la sua sollecita approvazione
- Riqualficare e **incrementare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP)**
- **Alzare i livelli d'ambizione del nuovo PNIEC** con gli obiettivi dell'Accordo di Parigi e dell'UE (con relative conseguenti iniziative di rinforzo per la decarbonizzazione del patrimonio edilizio esistente)
- Includere i temi dell'adattamento urbano nel governo del territorio e verificarne l'efficacia attraverso **stress test climatici**
- **Promuovere i sistemi assicurativi contro il rischio da calamità naturali** sia per il settore delle imprese che per quello residenziale



Valutazioni generali



L'ASviS valuta positivamente l'attenzione che il Governo dedica alle tematiche affrontate nel DDL, e ne condivide lo scopo dichiarato di rispondere al “crescente fabbisogno abitativo, sostenendo, al contempo, il conseguimento degli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo”, introducendo nuove misure normative “finalizzate a rimuovere gli ostacoli – ricorrenti nella prassi – che determinano lo stallo delle compravendite a causa di irregolarità formali”.

ASviS sottolinea però, come indicato da altre organizzazioni della società civile, la necessità di una **riformulazione e un aggiornamento del Testo Unico dell'edilizia in un'ottica “organica” e con una visione “integrata”,** finalizzata a **perseguire gli obiettivi della transizione ecologica** per la decarbonizzazione e l'adattamento ai cambiamenti climatici del patrimonio edilizio esistente e delle aree urbane, in coerenza con gli accordi internazionali sottoscritti dall'Italia e la normativa europea.



Valutazioni generali



Dall'esame puntuale delle proposte, al fine di assicurare la loro efficacia e adeguatezza, **si evidenzia: la necessità di maggiori approfondimenti per evitare possibili effetti indesiderati e conseguenze negative sull'applicazione della legge in termini di rispetto dei principi di equità.** In particolare, evidenziamo che il testo di legge introduce:

- **soglie temporali che potrebbero essere discriminanti** sull'applicazione delle norme (nel caso delle nuove tolleranze costruttive introdotte all'art.1 con effetto retroattivo ante 24/5/2024);
- **misure di agevolazioni al cambio di destinazione d'uso che potrebbero consentire l'elusione di taluni obblighi**, quali il reperimento di aree di parcheggio previste da norme previgenti a supporto di uno sviluppo urbano funzionale e sostenibile, funzionale al benessere dei cittadini, anche nell'ottica della transizione ecologica.

Va quindi condotta la verifica di coerenza delle politiche prevista dalla Strategia Nazionale di Sviluppo Sostenibile approvata a settembre 2023.



Sistemi di chiusura di logge e balconi



L'ASviS condivide le misure normative atte a chiarire che i sistemi di chiusura di logge e balconi amovibili “che non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici”, possano essere eseguiti in regimi di edilizia libera.

Ma per garantire la corretta applicazione, **si ritiene necessario che la norma specifichi che nelle stesse logge e balconi non devono essere presenti impianti per il riscaldamento/raffrescamento** che possono, tra l'altro, anche determinare il mancato rispetto delle norme sull'efficienza energetica degli edifici.

Per quanto riguarda i sistemi di chiusura amovibili **dovranno essere comunque previste adeguate misure di certificazione** atte a garantirne la stabilità e la sicurezza nel tempo (si veda il parere di Legambiente).



Cambi di destinazione d'uso



L'ASviS chiede di rivedere le possibilità di deroga introdotte per i cambi di destinazione d'uso, laddove ciò possa determinare elusione di norme vigenti e disparità di trattamento tra operatori economici, arrecando pregiudizio a uno sviluppo urbano che persegua come nell'interesse collettivo la presenza di quartieri con un mix-funzionale di attività (si vedano i pareri ANCE, Legambiente, CNA, Confartigianato).

Deve essere garantito ad ogni modo che i margini di discrezionalità conferiti agli Enti locali attraverso gli strumenti di pianificazione urbanistica rispettino comunque l'interesse della collettività, mantenendo l'obbligo di reperimento di servizi pubblici (quali i parcheggi), adeguati alla destinazione d'uso variata.



Tolleranze costruttive



L'ASviS chiede di rivedere la norma che introduce nuove tolleranze costruttive dimensionali per interventi realizzati al 24/5/2024 oltre il 2% - in relazione al mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari.

La stessa norma dovrebbe essere sostituita con una disciplina organica e permanente che introduca adeguate modalità di regolarizzazione delle difformità realizzate in epoca remota, quando il concetto di conformità edilizia era diverso e meno stringente di quello attuale ovvero prima del 1977 (si vedano i pareri di ANCI e ANCE).

Si rilevano anche difficoltà applicative e di congruità delle tolleranze rispetto alle norme di tutela paesaggistica che sarebbero derogate (si veda il parere dell'ANCI), oltre che al rispetto a diritti di terzi nel caso di mancato rispetto delle distanze minime tra fabbricati.



Stato legittimo degli immobili



L'ASviS ritiene condivisibile l'integrazione normativa relativa alla documentazione amministrativa per dimostrare lo stato legittimo degli immobili, ma va migliorata per alcuni aspetti di difficile comprensione/interpretazione.

Se non meglio formulata, la norma può determinare per talune fattispecie difficoltà in fase applicativa. In particolare, data anche la complessità del quadro normativo, la scadenza di 45 gg per la formazione del silenzio/assenso sulla richiesta di permesso in sanatoria, può risultare inadeguata per una corretta istruttoria.

