

**BRANCACCIO (ANCE): «ADESSO
UNA STAGIONE DI RIFORME»**

«Ci sembrano cose di buonsenso. Molti di questi interventi, in un paese con regole più normali, non sarebbero difformità». Per la presidente Ance Federica Brancaccio, «è necessaria una modernizzazione dell'impianto regolatorio urbanistico ed edilizio. Speriamo si apra una grande stagione di riforme».



Peso: 1%

Piano casa, arriva l'ok Verso lo sblocco per 4 milioni di pratiche Consiglio dei ministri

«Spero da lunedì, quando il decreto sarà pubblicato, di vedere moltissima gente in Comune a pagare: così gli uffici si liberano di 4 milioni di pratiche». Il ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini ha raccontato così, subito dopo il Consiglio dei ministri che ieri ha approvato il decreto Salva casa, le novità in arrivo per i cittadini. E ha fornito indizi sugli obiettivi della manovra appena

impostata dall'esecutivo: tempi rapidi, un nuovo flusso di entrate per le casse delle amministrazioni locali (grazie alle sanzioni fino a 31mila euro) e la risoluzione di milioni di casi di piccole difformità interne che creano problemi in fase di vendita, ristrutturazione e, in generale, durante la vita degli immobili.

Giuseppe Latour — a pag. 11

Piano casa anti burocrazia, sbloccate 4 milioni di pratiche

Semplificazioni. Approvato il decreto che facilita la regolarizzazione delle piccole difformità. Nei casi più gravi per sanare scatterà la sanzione fino a 31mila euro. Salvini: «Rivoluzione liberale»

Giuseppe Latour

«Spero da lunedì, quando il decreto sarà pubblicato, di vedere moltissima gente in Comune a pagare: così gli uffici si liberano di 4 milioni di pratiche». Il ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini racconta così, subito dopo il Consiglio dei ministri che ieri ha approvato il decreto Salva casa, le novità in arrivo per i cittadini.

E fornisce diversi indizi sugli obiettivi della manovra appena impostata dall'esecutivo: tempi rapidi, un nuovo flusso di entrate per le casse delle amministrazioni locali (grazie alle sanzioni fino a 31mila euro) e la risoluzione di milioni di casi di piccole difformità interne che creano problemi in fase di vendita, ristrutturazione e, in generale, durante la vita degli immobili. «Il Comune incassa, il cittadino paga e rientra in possesso del suo bene», sintetizza il ministro.

In questa «rivoluzione liberale», come la definisce il ministro, rientrano tutti gli elementi anticipati ieri su queste pagine. C'è l'aumento delle tolleranze, cioè lo scostamento ammesso tra quanto dichiarato in Comune e quanto presente nella realtà: dall'attuale 2% si arriva fino al 5% di quanto previsto dai titoli abilitativi presentati. La percentuale più generosa sarà applicata sotto i 100 metri quadrati; tra 100 e 300 metri quadrati si andrà al 4%, per poi scendere al 3% fino a 500 metri quadrati e al 2% sopra i 500.

Questo cambiamento consentirà di considerare legittimi tutti i piccoli scostamenti interni rispetto ai titoli edilizi. E agirà in combinazione a un'altra norma, che riguarda invece le tolleranze esecutive, cioè tutte le piccole variazioni intervenute in fase di realizzazione materiale delle opere, come un muro leggermente diver-

so da quanto dichiarato o una porta collocata in una posizione differente. Anche queste saranno considerate legittime. Ma solo per i lavori realizzati entro il 24 maggio.

A questo si aggiunge l'eliminazione della doppia conformità, cioè l'obbligo di essere in regola, per sanare un abuso, con i parametri urbanistici ed edilizi sia del tempo di realizzazione dell'intervento che di quello di presentazione della domanda. Per le difformità parziali (quindi non per gli abusi totali), basterà la conformità alle norme edilizie del tempo in cui è stata fatta l'opera (ad esempio, per la progettazione antisismica o per la sicurezza degli impianti) e a quelle ur-



Peso: 1-5%, 11-39%

banistiche del tempo in cui viene presentata la domanda (il rispetto dei piani urbanistici comunali, ad esempio in termini di cubatura). In questo modo diventa possibile sanare molti elementi: verande, stanze, balconi. Pagando, però, una sanzione che arriverà fino a 3 mila euro, da un minimo di mille euro, e che sarà commisurata all'aumento di valore dell'immobile.

Su questi elementi arriva, dalla presidente dell'Ance **Federica Braccaccio**, un «giudizio positivo, ci sembrano cose di buon senso, anche se ci riserviamo di leggere il testo definitivo. Molti di questi interventi, in un paese con regole più normali, non sarebbero nemmeno considerati difformità». Qualcosa in fase di conversione andrà chiarito. «Penso all'articolo sui cambi di destinazione d'uso, che è una norma che potrebbe dare una grande spinta alla riqualificazione delle città, ma per come è scritta

adesso non è chiarissima, a me piacerebbe che fosse approfondita in Parlamento». Per la presidente, comunque, il decreto è solo un primo passo: «È necessario mettere mano a una modernizzazione dell'impianto regolatorio urbanistico ed edilizio del nostro paese, abbiamo tante norme anacronistiche sulle quali bisogna intervenire. Speriamo si apra una grande stagione di riforme».

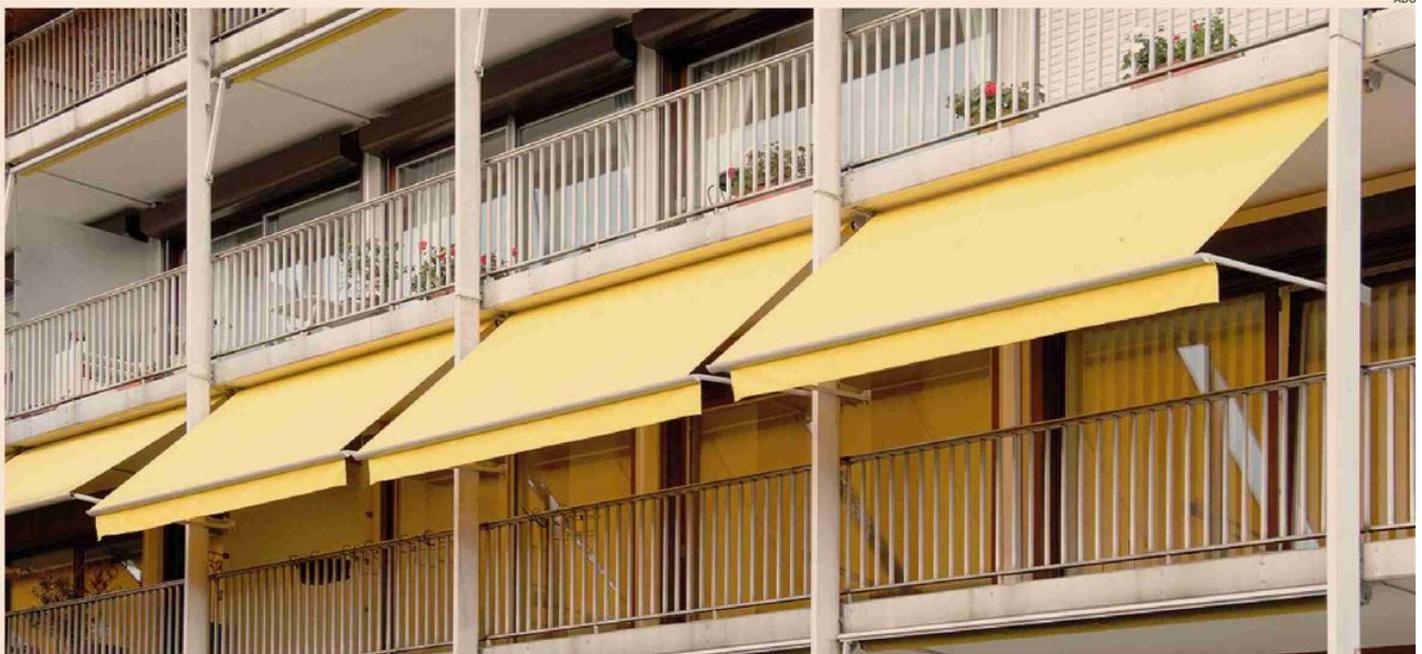
A completare il quadro del provvedimento, infatti, ci sono anche le semplificazioni sui cambi di destinazione d'uso senza opere, le nuove regole sull'attestazione dello stato legittimo degli immobili e l'ampliamento del perimetro dei lavori in edilizia libera, che adesso comprenderà anche le vetrate amovibili (le Vepa) realizzate su porticati e le tende da sole con strutture fisse. Non ci sono, invece, alcune norme, come il Salva-Milano, annunciato in fase di conver-

sione, o il passaggio che avrebbe dovuto semplificare la regolarizzazione delle varianti in cantiere nelle case realizzate prima del 1977.

Non mancano, comunque, le critiche dell'opposizione. Nicola Zingaretti (Pd) parla di testo «che favorisce i furbi». Per Legambiente il decreto «rischia di essere un condono mascherato». Accuse respinte dal sottosegretario al Mit, Tullio Ferrante (Forza Italia), che parla di «un testo equilibrato che va nella direzione auspicata, escludendo qualsiasi ipotesi di condono». Soddisfazione da Confedilizia e Confartigianato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Per la maggioranza è un testo equilibrato
Critiche le opposizioni
Legambiente parla di condono mascherato



Edilizia libera. Il decreto approvato allarga il perimetro delle attività che non hanno bisogno di permessi. Rientrano le tende da sole con strutture fisse



Peso:1-5%,11-39%

Varate le nuove norme sulle irregolarità. Il consiglio dei ministri approva la legge sui conti del calcio

Casa, sanabili i mini abusi

Meloni: «Premierato, o la va o la spacca». Duello a distanza con Schlein

Via libera al Piano casa. Potranno essere sanate le irregolarità minori. Ma l'opposizione incalza: è un condono. Approvata dal Consiglio dei ministri la legge sui conti del calcio. La premier Giorgia Meloni sul premierato: «O la va o la spacca». Nuovo duello con la segretaria del Pd Elly Schlein.

da pagina 2 a pagina 5

Via libera del governo alla sanatoria sulla casa

Per gli immobili più piccoli margini di tolleranza maggiori
Salvini: i Comuni sono sollevati da 4 milioni di pratiche
Critico il Pd: decreto ambiguo, così si crea il rischio di abusi

di **Andrea Ducci**

ROMA Il Consiglio dei ministri dura poco meno di due ore, che servono a dare il via libera al Piano Casa, voluto dal vicepremier e ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini, ad approvare l'istituzione di una commissione che vigili sui bilanci (spesso fragili) delle squadre e dei club sportivi, così come a sminare la vicenda del redditometro che, per ora, viene «congelato», stabilendo che non sarà applicato. Ma è il Piano Casa, con le misure in materia di semplificazione edilizia e urbanistica, il provvedimento politicamente più rilevante alla vigilia del voto per le Europee.

A illustrarlo è Salvini che, al termine del Consiglio dei ministri, in conferenza stampa rivendica: «Sono molto soddi-

sfatto dell'intervento, una volta pubblicato in Gazzetta Ufficiale entrerà nelle case di milioni di italiani in maniera risolutiva. È una rivoluzione liberale, passiamo dal silenzio rigetto al silenzio assenso. È una bellissima giornata non solo per i proprietari ma per il settore edilizio». Il vicepremier precisa che sarà possibile sanare «piccole irregolarità, ma non è un condono sull'esterno (delle abitazioni, ndr)». Si affronta un «problema decennale per le suddivisioni interne diverse» da quelle registrate. «Spero da lunedì, quando sarà pubblicato, di vedere moltissima gente in Comune a pagare: così gli uffici si liberano di 4 milioni di pratiche stimate».

In sintesi, il decreto introduce il superamento della doppia conformità, il meccanismo del silenzio assenso, le semplificazioni per il cambio di destinazione d'uso e, come detto, in caso di lievi abusi nuove tolleranze costruttive relative ad al-

tezze, superfici e aperture. L'attuale limite al 2% varrà per le case sopra i 500 metri quadrati, ma la tolleranza aumenta fino al 5% per le abitazioni sotto i 100 metri di superficie. «Una grande opera di semplificazione e sburocratizzazione», dice Salvini. Dalle opposizioni arriva però subito l'affondo del Pd. «Siamo di fronte a un provvedimento molto ambiguo che può portare a veri e propri abusi», spiega Pierfrancesco Majorino, responsabile Diritto alla casa del Pd.

Il Consiglio dei ministri approva anche il decreto predi-



Peso:1-8%,2-60%

sposto dai ministri Andrea Abodi (Sport) e Giuseppe Valditara (Istruzione). Le misure più importanti riguardano l'istituzione della commissione che vigilerà sui conti delle società sportive professionistiche. In materia di scuola ci sono le norme per integrare gli alunni stranieri e per potenziare il sostegno ai ragazzi con disabilità. Previste anche nuove

procedure di valutazione, in base al merito, dei dirigenti scolastici.

Dopo giorni di polemiche sul redditometro la riunione dell'esecutivo è servita a stabilirne la non applicabilità, disinnescando così le polemiche che hanno colpito il viceministro dell'Economia, Maurizio Leo. Approvato, infine, il nono

decreto della Delega fiscale, con i provvedimenti riguardanti la revisione delle sanzioni fiscali (vengono di fatto dimezzate) in chiave più europea.

La casa in Italia

Gli immobili

Categoria

A/1	32.484
A/2	13.222.546
A/3	12.926.303
A/4	5.457.976
A/5	741.604
A/6	549.319
A/7	2.514.831
A/8	33.767
A/9	2.469
A/11	24.935
TOTALE	35.506.234

Fonte: Cresme

L'indice di abusivismo

Valori percentuali e variazioni assolute



Investimenti in costruzioni

In milioni di euro, anno 2023

ABITAZIONI



Fonte: elaborazione Ance su dati Istat

TOTALE
220.873
milioni di euro

NON RESIDENZIALI



Withub



Peso:1-8%,2-60%

Il decreto sulla casa Più facile vendere sanando i piccoli abusi costi fino a 31 mila euro

Salvini: «Una rivoluzione per salvare le nostre abitazioni»
Legambiente: si spalancano le porte a nuovi illeciti

di **Rosaria Amato**

ROMA – Disposizioni «urgenti e puntuali per salvare le nostre case da una normativa rigida e frammentata»: è così che Matteo Salvini presenta il decreto, che ieri ha ottenuto il via libera del Consiglio dei Ministri. Ma a essere salvate saranno sicuramente anche le casse dei Comuni, perché, come tutti i condoni c'è una sanzione, abbastanza sostanziosa. Se si rientra in uno dei casi del decreto (dal tramezzo alla porta irregolare) andrà versata una somma «commisurata all'aumento di valore dell'immobile»: tenendo conto dei parametri attuali, andrebbe da i 1.000 ai 31.000 euro. «Si liberano i Comuni da valanghe di pratiche, sono stimate in 4 milioni, il Comune incassa, il cittadino paga e rientra in possesso del suo bene. Può vendere», esulta Salvini. A rendere più semplici le procedure, l'eliminazione della doppia conformità alle norme edilizie e urbanistiche al momento della costruzione e della sanatoria: basterà la conformità edilizia iniziale, e urbanistica successiva.

Le organizzazioni di categoria, dall'Ance a Confartigianato, plaudono al decreto. «L'80% delle compravendite è rallentato dalle "piccole difformità": per risolverle i tempi vanno da diversi mesi a uno o due anni», assicura Pietro Lucchesi, del Consiglio nazionale dei Geome-

tri. «Dovendo andare verso il 2050, con la direttiva sulle Case Green, e non solo, una semplificazione è indispensabile: i professionisti non possono di volta in volta attingere a pratiche fatte 20 anni prima per risalire alla legittimità dell'immobile», aggiunge Lucchesi, ricordando che le norme del decreto Salvini sono in qualche modo un anticipo della revisione del Testo Unico delle Costruzioni, in discussione da diversi anni.

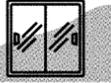
Nicola Zingaretti, candidato alle elezioni europee per il Pd, lo definisce «un provvedimento che favorisce ancora una volta i furbi, chi ha fatto un abuso». E Legambiente parla di «colpo di spugna che spalancherà la strada a nuovi abusi», anche per la cancellazione della doppia conformità e «per il silenzio-assenso che sostituisce il silenzio rigetto» previsto per gli abusi edilizi. Arriva dopo soli 45 giorni e i Comuni non saranno in grado di esaminare in tempo le pratiche. © RIPRODUZIONE RISERVATA



Peso:69%

**Tende e vetrate
Nessun permesso
se sono amovibili**

Non occorre alcun tipo di permesso edilizio per installare vetrate panoramiche amovibili, anche nei porticati interni agli edifici, tende da sole, anche a pergola, «purché



non determinino spazi stabilmente chiusi e non abbiano un

impatto visivo e ingombro apparente disarmonici». Già oggi tende da sole e vetrate amovibili sono in regime di edilizia libera in molte Regioni: la norma stabilisce l'uniformità sul territorio nazionale.

**Doppia conformità
Saranno escluse
le irregolarità gravi**

La "doppia conformità" verrà richiesta solo "per i casi più gravi". Finora le norme richiedevano che l'immobile dovesse essere conforme alla normativa edilizia e

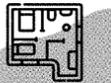


urbanistica vigente al momento della realizzazione e a quella

vigente al momento della presentazione dell'istanza. Adesso invece si richiede solo la conformità con le norme edilizie al momento della costruzione, e solo con quelle urbanistiche attuali.

**Superfici
Tolleranza del 5%
sulle difformità**

Il decreto amplia il grado di "tolleranza" per le difformità rispetto al progetto di costruzione, per tutti gli interventi realizzati entro il 24 maggio di quest'anno. Le



"tolleranze" possono essere asseverate da un tecnico abilitato, e si

riducono man mano che cresce la superficie dell'immobile: si parte dal 5% fino a 100 metri quadri, per arrivare al 4% tra 100 e 300, al 3% tra i 300 e i 500 e al 2% oltre i 500 metri quadri.

**Autorizzazioni
Più semplice provare
il titolo costruttivo**

Stop alle ricerche infinite (e spesso inutili) del primo titolo costruttivo. Il decreto stabilisce che per dimostrare lo stato legittimo dell'immobile (cioè che non si



tratta di una costruzione abusiva) «sarà sufficiente presentare l'ultimo

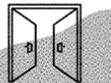
intervento edilizio, anche in sanatoria». E quindi non solo una Scia qualunque, ma anche eventualmente la sanatoria «per parziali difformità» effettuata alla luce dello stesso decreto.



▲ Un cantiere Per l'associazione dei Geometri l'80% delle compravendite è rallentato dalle piccole difformità

**Tramezzi e porte
Tutti condonabili
se non strutturali**

Sanabili tutte le "minori difformità" e cioè le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni (dunque tramezzi, ma non solo: si



esclude solo "la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali); la

difforme ubicazione delle aperture (quindi le porte interne), gli errori materiali sia nel progetto che poi nell'esecuzione, per esempio "il minor dimensionamento dell'edificio".

**Dehors Covid
Si salvano quelli
per usi sanitari**

Salvi i dehors realizzati per far fronte all'emergenza sanitaria dettata dalla pandemia. Ma il riferimento non è a quelli di bar e ristoranti, ma alle



strutture mobili allestite per i vaccini anti Covid, o per ospitare le scuole. Le strutture, per rimanere al

loro posto, devono risultare conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e comunque rispettare le altre normative di settore che incidono sulla disciplina dell'attività edilizia.



Condono con vista **Passa il Piano casa di Salvini.** **Un decreto non irresponsabile** **che potrebbe riavviare il mercato**

Roma. Il decreto sulla casa ha mantenuto una sana proporzionalità e una corretta limitazione del raggio di azione, escludendo dall'applicazione delle nuove regole eccessi che avrebbero ridato una spinta all'abusivismo. E' tagliato per l'adeguamento del patrimonio immobiliare esistente e permette di superare norme anacronistiche (lo dice l'Ance) e, come conseguenza, di riavviare il mercato immobiliare, con transazioni in cui non serviranno più le piccole o grandi omissioni da parte di compratori o venditori, né si costringeranno i notai a contorsioni nei testi degli atti. Che non si tratti di un condono irresponsabile lo mostra anche

l'atteggiamento, molto cauto e certamente privo di dure contestazioni, da parte dei principali partiti di opposizione, forse per la consapevolezza di avere a che fare con questioni molto sentite e con problemi molto diffusi. *(De Filippi segue nell'inserto XV)*

Occasioni da cogliere col piano casa

(segue dalla prima pagina)

Per le proprietà immobiliari c'è l'occasione di una riqualificazione legale con impatto anche sul loro stesso valore, mentre il mercato guarda alla spinta positiva dal probabile taglio dei tassi di interesse. La concordia politica sostanziale con cui il piano casa di Matteo Salvini è passato e con cui verrà gestito nei prossimi mesi sarà ben più difficile da trovare per altri provvedimenti con cui si potrebbero bilanciare, in parte, i benefici dati al settore immobiliare prima con le regalie sparse con il Superbonus e poi con questa regolarizzazione delle piccole difformità catastali.

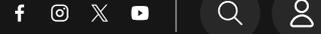
Provvedimenti che, assieme, consentono anche di aggiornare la conoscenza pubblica del patrimonio immobiliare e da lì alla revisione delle rendite catastali il passo potrebbe essere breve e fiscalmente fondato. Servirebbe un piano Giorgetti da affiancare al piano Salvini. Le probabilità, lo sappiamo, sono molto basse. Con la preferenza per i pochi, maledetti e subito da sborsare (e da incassare) per le regolarizzazioni, si parla addirittura di 10 miliardi, e il rifiuto per l'adeguamento stabile e definitivo del valore fiscale degli immobili rispetto al valore di mercato.

Giuseppe De Filippi



Peso: 1-4%, 19-5%

fanpage.it



POLITICA

SONDAGGI POLITICI

ELEZIONI EUROPEE 2024

ELEZIONI

PENSIONI

MIGRANTI



VIDEO SUGGERITO

24 MAGGIO 2024 14:47

Cosa pensano i costruttori edili del piano Salva casa di Salvini: “Buon primo passo, non è un condono”

Il decreto Salva casa è stato approvato, e nei prossimi giorni entrerà in vigore dopo la pubblicazione in Gazzetta ufficiale. Cambiano le regole su edilizia libera, tolleranze e doppia conformità: Stefano Betti, vicepresidente di Ance, ha spiegato a Fanpage.it perché l'intervento è positivo, anche se limitato.

A cura di **Luca Pons**

COMMENTA

CONDIVIDI



Cosa sappiamo del piano Salva casa di Salvini: quando arriva e chi potrà approfittarne



Il piano Salva casa varato dal [Consiglio dei ministri](#) oggi è un "un buon inizio" per una "nuova attenzione al tema della casa e al problema del complesso delle norme edilizie ed urbanistiche", che in Italia sono "molto anziane: parliamo di una legge di governo del territorio che è del 1942". Stefano Betti, vicepresidente di [Ance \(Associazione nazionale costruttori edili\)](#), a Fanpage ha commentato [il nuovo provvedimento](#), dando un parere sostanzialmente positivo: "Non è la soluzione in generale al problema della casa in senso ampio, ma ci sono passi in avanti".

Un "passo avanti" utile, ma servono interventi più ampi

Il testo allarga le maglie delle tolleranze costruttive, e amplia gli interventi che possono essere effettuati in edilizia libera: "Impatta su piccole difformità e consente delle regolarizzazioni che favoriscono sicuramente i cittadini", ha detto Betti. Soprattutto, "si **supera l'atavico problema della doppia conformità** per quanto riguarda le parziali difformità". In più, ci sono una serie di facilitazioni tecniche: "Lo stato legittimo degli immobili è molto più semplice da ritrovare", perché basterà il titolo abilitativo per il lavoro in questione, senza dover risalire ai più vecchi.



Il piano Salva Casa di Salvini sarà in Cdm venerdì, cosa prevede la nuova sanatoria edilizia



Piano Salva casa domani in Cdm: cosa contiene il testo e quali sono le principali novità

Sostanzialmente, per chi ha delle piccole irregolarità edilizie in casa diventerà più semplice andare in Comune e mettersi a norma pagando una sanzione, senza dover fare nuovi lavori per correggere la situazione: "Si potenziano una serie di piccoli strumenti per facilitare i cittadini e le pubbliche amministrazioni, che si devono concentrare su problemi più complessi. Lo vogliamo vedere come l'inizio di una nuova attenzione al tema della casa e al problema del complesso delle norme edilizie ed urbanistiche, servono interventi organici e sistemici e questo è un piccolo punto, ma è **un buon inizio**".

Leggi anche

[Salvini dice che il piano salva casa potrebbe arrivare la prossima settimana: che cosa prevede](#)

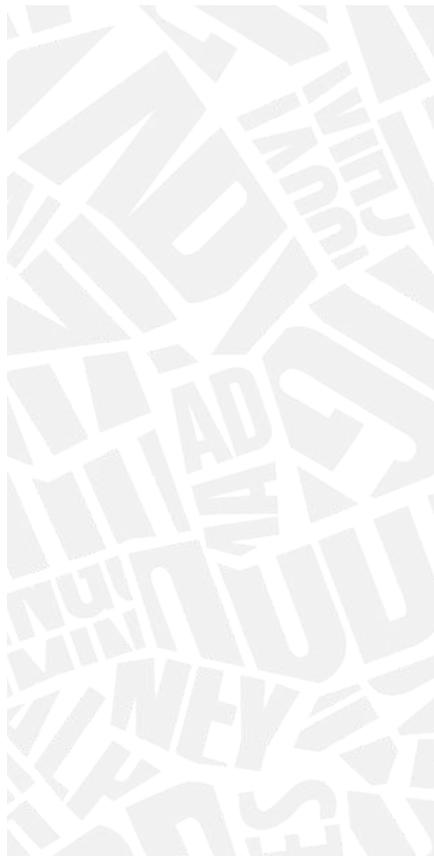
Perché la sanatoria Salva casa non è un condono

Per Betti, a questo punto si può **escludere che si tratti di un condono edilizio**: "Noi siamo contrari a qualsiasi forma di condono, è un favorire gli illeciti rispetto a coloro che hanno lavorato regolarmente. Ma questo provvedimento sistema situazioni ben diverse rispetto al concetto di condono".

In particolare, si parla "di **piccole operazioni di sistemazione**, di spostamenti di finestre o di parete, piccole variazioni entro i limiti previsti per le tolleranze. Non stiamo parlando di niente di trascendentale, solo di sistemare cose che era necessario sistemare, pagando delle oblazioni". Per di più, ha sottolineato il vicepresidente di [Ance](#), c'è anche una norma che "consente ai Comuni di utilizzare le entrate derivate dalle sanatorie per interventi contro l'abusivismo, per dare ancora più corpo all'ipotesi che non si tratta di condoni".

Cosa bisogna migliorare nel decreto

Certo, il provvedimento si può migliorare, e a questo servirà il passaggio in Parlamento per la conversione in legge: "Sul cambio delle destinazioni d'uso" (da abitativo a turistico-ricettivo, per esempio) "si poteva osare un po' di più: si parla solo di quelli senza opere e per le singole unità immobiliari", mentre agire "con un po' più di coraggio" sarebbe importante perché il cambio di destinazione aiuta "la rigenerazione urbana e la trasformazione del territorio". Anche sulle **intolleranze costruttive**, "c'è un possibile problema perché è stato messo un limite temporale, mentre su quelle geometriche si potrebbe sicuramente cercare di rendere il provvedimento strutturale".



Sulla doppia conformità l'intervento è positivo, ma "probabilmente si è persa un'occasione: si penalizza leggermente chi ha fatto operazioni ante 1977, perché vengono trattate in maniera omogenea rispetto alle successive, invece probabilmente non sarebbe corretto". Ma sono "dettagli che nel percorso di trasformazione in legge possano vedere un intervento, noi parteciperemo alla discussione con il governo e con il Parlamento se ci chiameranno a farlo. Ci sono potenziali miglioramenti per andare a essere **ancora più efficace**".

Sperare che aiuti ad abbassare i prezzi delle case è "un po' ambizioso"

Sulla speranza espressa dal ministro Salvini, che l'intervento possa addirittura aiutare ad abbassare i prezzi delle case, Betti è stato molto cauto: "È una **previsione abbastanza ambiziosa**. In linea di principio, rende gli immobili più fruibili, quindi più commerciabili, quindi teoricamente potrebbe avere un effetto. Ma non è certamente questo lo strumento che abbatta i prezzi degli immobili in Italia".

[Continua a leggere su Fanpage.it](#)

