

OGGI IL CDM

Ecco il salva-casa: alt alla doppia conformità, maglie larghe per edilizia libera e cambio destinazione più facile. Sanati i balconi con veranda a vetri

Nel pre-consiglio di ieri si è discusso lo schema di decreto: tre articoli, il primo a imporre una riforma pesante del TUE e la regolarizzazione degli abusi pregressi. Soddisfazione generale dall'Ance e dagli Ingegneri (favorevoli a piccole sanatorie). Legacoop rimane sul piano casa presentato a novembre, architetti favorevoli alla risoluzione organica. Salta invece il salva-Milano, che entrerà nel decreto in conversione. Scenari Immobiliari e Abitare Co: le inchieste frenano investimenti per 38 miliardi – di Mauro Giansante

Il salva-casa di Salvini è un salva-vita. Per i costruttori, per gli amministratori e per chi un immobile deve comprarlo o venderlo, quindi per il mercato e per noi cittadini. Dallo schema di decreto circolato ieri e visionato dal *Diario dei nuovi appalti* emerge un quadro di riforma tutt'altro che minima. Stop alla doppia conformità, ampliamento degli interventi in edilizia libera, ampliamento dei criteri per il cambio di destinazione d'uso degli immobili e rilascio del titolo di legittimità dietro pagamento di sanzioni o oblazioni. Si risolve anche il giallo dei balconi: saranno sanati quelli che saranno chiusi con vetrate non permanenti. Le verande, insomma.

“Noi di Forza Italia abbiamo già presentato due proposte di legge sul miglioramento della politica abitativa: quello che verrà presentato al Consiglio dei ministri dovrebbe andare verso la nostra proposta. Se sarà così lo sosterremo. Io non sono favorevole ai condoni senza limiti che fanno danni a chi ha pagato le tasse ed è in regola”, ha detto il vicepremier e ministro degli Esteri, Antonio Tajani a “Cinque minuti” di Bruno Vespa.

Cosa prevede il salva-casa

Per riepilogare, anzitutto, la [mossa elaborata in queste settimane di Salvini](#) prevede una “regolarizzazione delle piccole difformità interne”: vale a dire una sanatoria su piccoli abusi superabili nonché l'intervento sulla cosiddetta doppia conformità, relativa alla



Peso:1-85%,2-92%,3-84%,4-86%,5-72%

legittimità dell'immobile (dal settembre 1967 a oggi). Doppia, appunto, perché legata sia al titolo abilitativo per la costruzione che a quello dell'ultimo intervento edilizio (più i successivi, parziali). Secondo le indiscrezioni della vigilia le "oblazioni" per sanare queste irregolarità potrebbero oscillare da 516 a 10mila euro con un gettito che i più ottimisti nel governo stimano in 10 miliardi di euro. Ma, si è chiesto ieri il *Diario*, su quale scala saranno

liberalizzate queste irregolarità? In che modo si interverrà sulla doppia conformità? Che succederà a Milano?

Per il ministro Salvini, lo ha ribadito anche ieri mattina al Festival dell'Economia di Trento, il suo decreto non è un condono "perché se uno sta impazzendo per trenta centimetri di difformità allora bisogna risolverlo". E, quindi, "riguarda tutte le piccole irregolarità interne all'interno delle mura degli italiani". Ad esempio? "Se uno si è fatto la villa abusiva con piscina in riva al mare o al fiume, no. Se uno si è trovato un immobile con la cameretta di 8 metri quadri, con il bagnetto o la grondaia fatta negli anni Ottanta che non riesce a regolarizzare o vendere viene sanato e regolarizzato", aveva detto anche a inizio settimana a 'L'Italia dei Sì' a Bologna.

La bozza della vigilia

Nella bozza circolata ieri pomeriggio e visionata dal *Diario*, a pre-Consiglio in corso, si prevedevano tre articoli. Nel primo (Art. 1 Modifiche al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), ecco la sanatoria per parziali difformità rispetto alla licenza edilizia (cioè il permesso di costruire) e la Segnalazione certificata di inizio attività. Niente più doppia conformità bensì alternative tra i due criteri, o l'uno o l'altro: "Le modifiche proposte sono volte a consentire che lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare sia stabilito, alternativamente: (i) o dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione (o che ne ha legittimato la stessa); (ii) o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare (a condizione che tale titolo sia stato rilasciato all'esito di un procedimento che abbia verificato l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa), integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali".

In più, "con particolare riferimento al punto (ii), si intende valorizzare l'affidamento del privato nei casi in cui gli uffici tecnici comunali abbiano nel passato "espressamente accertato" parziali difformità rispetto al titolo edilizio, ma non le abbiano considerate



rilevanti". Secondo lo schema del decreto, "Tali modifiche consentono di semplificare il riconoscimento dello stato legittimo dell'immobile, soprattutto nei casi in cui si è in presenza di difformità formali".

Capitolo sanzioni o oblazioni: "Si prevede, inoltre, che, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni, siano ricompresi tra i predetti titoli abilitativi anche quelli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni contenute nel citato testo unico sull'edilizia concernenti i casi di accertamento di conformità (articoli 36 e 36-bis del TUE) ovvero i casi di interventi eseguiti in base a permesso annullato (articolo 38 del TUE). Infine, si stabilisce che ai fini della determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorre il pagamento delle sanzioni previste: (i) per gli interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (articolo 33 del TUE); (ii) per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (articolo 34 del TUE); (iii) per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità (articolo 37 del TUE); e (iv) per gli interventi eseguiti in base a permesso annullato (articolo 38 del TUE), e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis concernente le tolleranze costruttive".

Quanto ai piccoli interventi eseguibili in edilizia libera, "trattasi, a titolo esemplificativo, di interventi di manutenzione ordinaria, di installazione di pompe di calore < 12 kw, di rimozione di barriere architettoniche e di installazione di vetrate panoramiche amovibili (VEPA) installate su logge e balconi". Mentre "in relazione agli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, le tolleranze costruttive sono riparametrate in misura inversamente proporzionale alla superficie utile. Pertanto, minore è la superficie utile maggiore è il limite consentito percentualmente".

Sulla destinazione d'uso, invece, lo schema prevede che sia "sempre consentito il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare e senza opere, nel rispetto delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni". Nei quattro commi aggiuntivi si chiarisce che "è sempre consentito il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare e senza opere, nel rispetto delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, nei seguenti casi: all'interno della stessa categoria funzionale(1-bis); tra le categorie funzionali relative alla categoria: residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale e commerciale (articolo 23-ter, comma 1, lettere a), a-bis, b) e c)) di una singola unità



immobiliare in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (comma 1-ter)".

Professionisti e Ance approvano la direzione della misura

Provando a fare una prima ricognizione di posizioni sul decreto Salvini, secondo Stefano Betti – vicepresidente di Ance – “detto che c'è bisogno di ragionare sul testo a mente fredda, è un intervento complessivamente positivo perché vuole risolvere problemi atavici di piccole difformità”. Nello specifico, però, “è possibile trovare miglioramenti più efficaci”. Ad esempio, spiega al *Diario*, “sul cambio di destinazione d'uso, la disamina sul senza opere è attenta ma non viene citato in alcun modo il mutamento con opere, magari ci si potrebbe ragionare su”. Quanto alle tolleranze costruttive, invece, “bene ma dopo il termine del 24 maggio si lascia la tolleranza del 2%, almeno quelle di tipo geometrico potrebbero essere conservate, dando più continuità”. Ancora: “sul superamento della doppia conformità, è stato tolto l'elemento discriminante dell'ante legge 10/1977. Ma prima di quella data non esisteva il concetto di variante in corso d'opera, successivamente avrebbe dovuto segnalarla. Mettere tutto insieme è penalizzante per i cittadini ante '77, costretti a pagare una oblazione in sanatoria. Sono situazioni specifiche che potrebbero essere migliorate”.

Per Betti, poi, è un bene l'uso delle entrate delle sanzioni per la rigenerazione urbana e la rimozione dei veri abusi. Così come l'acquisizione comunale degli immobili a seguito degli illeciti, oltre che tutto il tema della definizione dell'edilizia libera, sullo stato legittimo degli immobili. “E' una buona direzione, alcune cose sono migliorabili e ci auguriamo che venga fatto nella trasformazione del decreto”, conclude il vicepresidente dell'Associazione.

Secondo il Consiglio Nazionale degli Ingegneri, per bocca del vicepresidente vicario Remo Vaudano, in attesa del testo finale, “siamo contrari in generale ai condoni, anche se quello previsto da Salvini non dovrebbe esserlo”. Ma, sottolinea, “le piccole difformità possono essere sanate già ora”. Ben vengano, però, le semplificazioni per sanare interventi certo non strutturali. Sulla eliminazione della doppia conformità, invece, “è una novità che a noi piacerebbe molto”, spiega ancora Vaudano al *Diario*. “E' un controsenso che se all'epoca era fattibile la procedura amministrativa, e oggi ce la ritroveremmo, perché non sanarla a posteriori? Parliamo di sanare piccole irregolarità amministrative. Oppure, basta una conformità o all'una o all'altra abilitazione”. Tutto ciò, “fatti salvi gli interventi strutturali e



quelli evidentemente abusivi". Infine, l'altra preoccupazione da risolvere riguarda i controlli dagli enti pubblici: "Che in questo paese si arenano per carenza di personale. Abbiamo pratiche che sono ancora lì, allora penso si dovrebbe ricorrere a dei principi di sussidiarietà, favorendo ad esempio una dichiarazione da enti professionisti per aiutare il privato a ottenere quanto dovrebbe essere garantito dallo Stato".

L'idea di Legacoop sul tema casa, invece, è quella di un [Piano casa presentato già a novembre](#) scorso con la finalità di risolvere l'emergenza abitativa. Cinquantamila alloggi di edilizia residenziale sociale, da assegnare a canoni ridotti del 30% rispetto a quelli di mercato, candidandosi a realizzarne il 10% (5.000 alloggi) in una logica di partenariato e di coprogettazione pubblico-privato che consentirebbe allo Stato di risparmiare complessivamente 277 milioni di euro e destinare 1.700 alloggi a famiglie a basso reddito. "Un piano casa deve essere ribaltato totalmente rispetto alle vecchie logiche. Sono almeno 70mila gli alloggi non utilizzati da sistemare e da rimettere sul mercato", aveva detto Salvini in occasione della presentazione del piano Legacoop.

Ad aprile, invece, gli architetti – rappresentati dal Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori (CNAPPC) – avevano da un lato apprezzato l'attenzione del MIT al tema casa e dall'altro auspicato (parola del neopresidente Massimo Crusi) "che la formulazione del Nuovo Piano Casa proceda di pari passo con la riforma del Testo Unico dell'Edilizia. Riforma urgente e non più differibile sia per la difficoltà di sintesi tra vecchie leggi urbanistiche e normativa edilizia sia per la necessità di una attualizzazione normativa in risposta alle esigenze di semplificazione e razionalizzazione in grado di supportare un futuro sostenibile per il nostro Paese". Anche in questo caso, quindi, un ok riferito più a una risoluzione organica anziché tramite interventi tampone.

Milano dovrà attendere la conversione del Dl Salvini

Intanto, il salva-Milano non verrà discusso in CdM bensì inserito in sede di conversione del Dl Salvini. Ma la situazione nel capoluogo rimane critica per il blocco delle pratiche dopo l'avvio di numerose inchieste della Procura sull'avvio di nuove costruzioni tramite Segnalazione certificata di inizio attività (procedura più rapida) anziché dei permessi veri e propri. Prassi, però, difesa dallo stesso sindaco Beppe Sala (al lavoro in chiave bipartisan con Salvini) che ha più volte ribadito la buona fede, nonché la longevità del ricorso a questi interventi tanto da rifiutarne l'etichetta di condono.

Secondo il [nuovo osservatorio](#) diffuso ieri da Scenari Immobiliari e Abitare Co, "il



sostanziale blocco delle nuove iniziative sta avendo già effetti sulle tante iniziative di rigenerazione urbana in corso e previste per la città". Erano previsti oltre 12 miliardi di euro nel settore residenziale, da investire entro il 2035. Cui aggiungere altri 7,5 considerando le altre asset class e 26 miliardi di indotto su settori come mobili e servizi. "Senza considerare le conseguenze per l'occupazione nel settore edile. E incassi per il comune stimati come oneri e contributi tra i 60 e gli 80 milioni di euro l'anno". Secondo la direttrice generale di SI, Francesca Zirnstein, "questi investimenti a rischio impattano anche sulle aspettative degli investitori internazionali che hanno comprato a Milano per quaranta miliardi di euro circa negli ultimi dieci anni". Con l'effetto esubero verso altre città e conseguente escalation di prezzi del patrimonio già presente sul mercato. Eppure, sottolinea anche il CEO di Abitare Co Giuseppe Crupi, la domanda "fortunatamente, rimane sempre vivace" indirizzata alla nuova sensibilità green (come abbiamo raccontato ieri in un [focus sulla direttiva EPBD con i rapporti Deloitte e Century 21-Wikicasa](#)). Il salva-Milano, però, non verrà discusso in CdM bensì inserito in sede di conversione del DI Salvini.

- 23 Maggio 2024

