

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 saluate 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 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 Geometri. «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



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.

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.

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.



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

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.

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.

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".