

IL TEMA DEL GIORNO IN 5 PUNTI

# LE NORME SULL'EDILIZIA MURI, TENDE E SOPPALCHI ECCO IL PIANO SALVA-CASA COSÌ SI POTRANNO SANARE LE PICCOLE DIFFORMITÀ

Ok al decreto. La "tolleranza" sale dal 2 al 5% in base alla superficie  
Il ministro Salvini: «Liberiamo i Comuni da 4 milioni di pratiche»  
Le opposizioni vanno all'attacco: «È un condono mascherato»

di Pierluigi Spagnolo

**1** Il Consiglio dei ministri ha dato l'ok al decreto salva-casa, voluto dal ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini, che agevola i proprietari su «piccole difformità da sanare». Il soppalco leggermente più alto rispetto al progetto; un tramezzo spostato di pochi centimetri; la stanzetta per il figlio che ha "guadagnato" spazio durante i lavori. Su questo interviene il provvedimento varato ieri dal governo, su input del ministro Salvini, che lo aveva anticipato un mese fa, non senza polemiche. E di «rivoluzione liberale» ora parla il leader della Lega. «Il cittadino paga e rientra in possesso del bene; lo Stato incassa e si libera di milioni di pratiche, circa 4 milioni. Si prevedono interventi su piccole irregolarità: tende, finestre, scalini. Ci sono tolleranze costruttive tra il 2% e il 5%, in base alla superficie. C'è una semplificazione del cambio di destinazione d'uso. Non è un condono sugli esterni», chiarisce Salvini, annunciando un provvedimento bis sulla materia. «Questo è il primo passaggio del piano-casa sull'edilizia privata, il secondo sarà sull'edilizia residenziale pubblica».

**2** Si interviene sulle verande e sui muri interni. Il decreto - che il Parlamento dovrà ora convertire in legge - aumenta la tolleranza nei confronti

di difformità edilizie considerate di lieve entità, che in alcuni casi però finora hanno ostacolato le compravendite immobiliari o ne hanno ritardato i tempi. Non saranno considerate gravi violazioni edilizie il mancato rispetto dell'altezza, della cubatura, dei distacchi, delle superfici coperte, entro una soglia. In particolare, fino al 2% per le superfici di oltre 500 metri quadrati, del 3% tra i 300 e i 500 metri quadrati, del 4% tra i 100 e i 300, al 5% sotto i 100 mq. Per gli interventi realizzati fino al 24 maggio 2024, vengono considerate "tolleranze esecutive": il minor dimensionamento dell'edificio; le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni; la difforme ubicazione delle aperture interne; la difforme esecuzione di opere rientranti nella manutenzione ordinaria. Rientrano adesso nell'edilizia libera le vetrate panoramiche amovibili (le cosiddette Vepa), anche per i porticati rientranti all'interno dell'edificio. E le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, la cui struttura principale sia costituita da tende, anche a pergola, addossate o annesse agli immobili, purché non determinino spazi stabilmente chiusi. I costi per sanare? In base alla gravità, da mille a 31 mila euro.

**3** I cambi di destinazione. All'interno della stessa categoria funzionale, il mutamento della destinazione d'uso sarà sempre ammesso. Tra diverse ca-

tegorie, sarà ammesso limitatamente alle categorie residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, in ogni caso, all'interno delle zone: centro storico, residenziali consolidate, residenziali in espansione. Sono escluse dalle semplificazioni le unità immobiliari al primo piano fuori terra. E ancora: si supera il «silenzio rigetto» e si introduce il «silenzio assenso». Se l'amministrazione non risponde, entro i termini, l'istanza si considera accettata. Inoltre, il decreto semplifica la normativa, richiedendo la doppia conformità solo nei casi più gravi. Finora, infatti, l'accertamento di conformità poteva essere chiesto solo quando veniva dimostrata la «doppia conformità». Ossia, l'opera doveva essere conforme alla normativa edilizia e urbanistica vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione dell'istanza.

**4** Associazioni e sigle del settore sembrano soddisfatte. Da Confedilizia accolgono il de-



creto come «una buona notizia. Si tratta di misure di buon senso, che saranno utili ai proprietari di casa e al mercato immobiliare. Ora la palla passa al Parlamento, che potrà valutarle ed eventualmente perfezionarle» chiariscono dall'associazione. Provvedimento promosso anche da Unimpresa. «È una svolta importante per le famiglie. Offre una serie di vantaggi che permettono di mettere in regola le abitazioni con più facilità e meno burocrazia, garantendo, allo stesso tempo, che non vengano sanati i grandi abusi immobiliari. Si semplifica e migliora il settore edilizio, con vantaggi concreti per i cittadini e per il mercato immobiliare italiano» è il parere del Centro studi di Unimpresa. «Ben vengano gli interventi che contribuiscono a fare chiarezza e a superare incertezze normative e burocratiche mai risolte, semplificando la gestione del patrimonio immobiliare privato e favorendone la manutenzione» aggiunge il presidente di Confarti-

giano, Marco Granelli, che sottolinea come così «si potrà ridare slancio al mercato immobiliare, rimuovendo gli ostacoli che rallentano la compravendita e impediscono la riqualificazione degli immobili», sottolinea ancora Granelli.

## 5 Partiti d'opposizione e ambientalisti bocchiano il provvedimento.

E parlano di condono mascherato. «Provvedimento molto ambiguo, che può portare a veri e propri abusi. Questo è quel che appare leggendo quanto emerge sul decreto voluto da Salvini. Un decreto apparentemente piccolo, che tuttavia può essere un veicolo per operazioni di condono molto dannose» accusa Pierfrancesco Majorino, responsabile per il Diritto alla casa della segreteria del Pd. E la segretaria Elly Schlein aggiunge: «Oggi il governo si sveglia sulla casa, ma invece di mettere il futuro nelle mani dei giovani, fanno l'ennesimo condono: siamo al numero 19». Il

deputato di Verdi-Sinistra Italia, Angelo Bonelli, paventa il rischio di trasformazione e impoverimento del cuore delle città: «Il piano salva-casa di Salvini consentirà la desertificazione abitativa dei centri storici, per norme che prevedono la modifica della destinazione d'uso degli immobili in alcune zone. In questo modo, le case dei centri storici si trasformeranno definitivamente in residenze turistiche, commerciali e uffici, senza rispettare nemmeno gli standard urbanistici previsti. Questo aumenta il rischio della "gentrificazione" dei centri storici» dice Bonelli. Secondo Legambiente, «è un provvedimento sbagliato, che richiede modifiche profonde, perché rischia di essere un condono mascherato». Diverso, invece, l'approccio di Carlo Calenda. Il leader di Azione attende «di leggere per bene il testo del decreto», e non esclude di poterne condividere le linee guida.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Via libera dal Cdm

È arrivato ieri l'ok al decreto salva-casa. Una sanatoria per le piccole irregolarità costruttive: vetrate mobili e altre opere di protezione. Niente doppia conformità, "silenzio assenso" dai Comuni, semplificato il cambio destinazione d'uso delle singole unità immobiliari. «È una rivoluzione liberale» assicura il ministro Salvini. Ma ambientalisti e Pd bocchiano il piano

# 80%

**Le irregolarità** Secondo uno studio del Consiglio nazionale degli ingegneri, l'80% delle case degli italiani presenterebbe irregolarità. Ma non tutti sono d'accordo

## Occhio a...



### Meloni-Schlein: duello a distanza sul premierato



● Duello a distanza tra Giorgia Meloni ed Elly Schlein (nelle foto) al Festival dell'Economia di Trento. La premier torna sul premierato e sul referendum: «Riforma necessaria. O la va, o la spacca. Non resto a riscaldare la sedia». E la segretaria dem: «Scelta che indebolisce il capo dello Stato. Noi contrari».

## HA DETTO



Sono previsti interventi su piccole irregolarità nelle case, non è un condono sugli esterni



**Matteo Salvini**  
Ministro delle Infrastrutture



Le norme sul cambio della destinazione d'uso degli immobili favorirà solo i b&b



**Angelo Bonelli**  
Segretario Verdi e deputato Avs