

Salva casa, sanatoria più estesa

Edilizia

Ok al Dl in commissione alla Camera con molte modifiche ma senza il Salva Milano

Possibile regolarizzare anche variazioni essenziali e varianti anteriori al 1977

Con un emendamento firmato dalla maggioranza si allarga anche agli aumenti consistenti di cubatura il condono edilizio introdotto con il decreto cosiddetto "Salva casa". Perimetro più ampio, dunque, per la sanatoria che inizialmente riguardava solo le difformità parziali. Il testo della legge di conversione, approvato ieri in commissione Ambiente alla Camera, è ora atteso in Aula, poi il passaggio al Senato. Cancellato a sorpresa il Salva-Milano che avrebbe aggirato le inchieste della Procura su diversi cantieri in città.

Latour, Di Leo e Monaci — alle pagg. 2-3

Salva casa, sanabili anche gli aumenti di cubatura

Edilizia. La commissione Ambiente della Camera approva il decreto che oggi approda in Aula per la fiducia. Allargato il perimetro della sanatoria: ammesse le variazioni essenziali al titolo presentato in Comune



Tutele per il legittimo affidamento nel caso in cui il Comune abbia rilasciato l'agibilità
Giuseppe Latour

La sanatoria delle difformità parziali si spinge un po' più in là. E adesso comprende le variazioni essenziali. Che vuol dire anche aumenti consistenti di cubatura. La legge di conversione del Dl n. 69/2024 (relatori Dario Iaia, Fratelli d'Italia, ed Erica Mazzetti, Forza Italia) ieri ha chiuso il suo percorso in commissione Ambiente alla Camera; oggi approderà in Aula per la discussione generale. Con tempi serrati, perché il testo va chiuso entro il prossimo 28 luglio, passaggio al Senato compreso. Sicura la questione di fiducia.

Se tra le norme inserite nel provvedimento manca a sorpresa il Salva Milano (si veda l'articolo nella pagina a fianco), tra lunedì e ieri mattina è arrivata l'approvazione di alcune novità pesantissime. Tra queste, spicca un emendamento riformulato e firmato da tutta la maggioranza, che allarga di molto il perimetro della sanatoria sulle difformità parziali, introdotta dalla

prima versione del provvedimento.

Ne parla proprio il relatore Dario Iaia: «Siamo intervenuti sulla norma che disciplina l'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità ricomprendendo in questa nozione anche le variazioni essenziali, al fine di superare le differenze tra Regione e Regione e fugare ogni dubbio o motivo di confusione. Si supera il regime della doppia conformità quindi anche per le variazioni essenziali». Il vecchio testo, che faceva riferimento alle difformità parziali (una gradazione minore di divergenza dal titolo edilizio), comportava che ogni Regione desse la una definizione diversa di questa categoria, con grandi scostamenti percentuali.

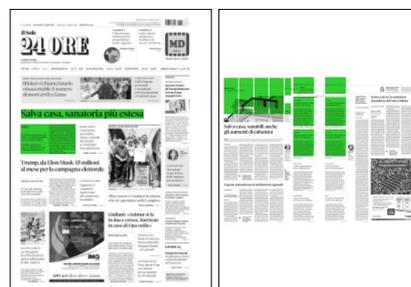
Ora il Parlamento tira in alto l'asticella, per appianare le differenze a livello nazionale: la categoria delle variazioni essenziali, infatti, comprende anche modifiche importanti al titolo, come aumenti consistenti della cubatura o della superficie di solaio. Restano, comunque, dei paletti. Le variazioni dovranno essere contemporanee al titolo (non superfetazioni successive) e dovranno essere conformi alla normativa edilizia del tempo dell'intervento e a quella urbanistica della domanda di sanatoria. Insomma, niente colpi di spugna se non c'è compatibilità con il Prg.

Di fronte a questo nuovo perimetro, decisamente allargato, della sa-

nanatoria, la capogruppo alla Camera del Pd, Chiara Braga attacca: «Altro che piccole difformità. Qui si parla di variazioni essenziali: interi piani, nuovi volumi. Siamo ormai alla sanatoria ammessa sempre e comunque. Uno stravolgimento totale. Nemmeno Berlusconi si era mai spinto così in là».

Sulla stessa linea di allargamento c'è, poi, la norma che sblocca le varianti realizzate prima del 1977 e, nello specifico, della legge urbanistica Bucalossi. Per i lavori realizzati prima di questa data non esisteva la possibilità di effettuare varianti in corso d'opera. Quindi, le modifiche realizzate in cantiere non venivano corrette nei progetti depositati in Comune e oggi creano le difformità tra il progetto assentito, le mappe catastali e la realtà degli immobili. Un esempio: una finestra che era sul progetto e poi non è stata realizzata o un cornicione che era di 30 centimetri ma che nella realtà è di mezzo metro.

L'emendamento approvato dice



che gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima di gennaio 1977, anche se non rientrano nelle tolleranze già disciplinate dal Salva casa, «possono essere regolarizzati». Per dimostrare l'epoca di realizzazione dei lavori si potrà fare ricorso a varie prove: informazioni catastali, riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, altri atti pubblici o privati. Nel caso manchino i documenti, sarà un professionista a dover attestare l'anno dei lavori, sotto la propria responsabilità.

Per sanare l'abuso il proprietario potrà presentare una Scia e pagare una sanzione. Si ricade, in questo caso, nella definizione di parziale dif-

formità. Quando si rientra in una variante essenziale, la difformità non sarà sanabile per questa strada.

Una chance simile, poi, ci sarà anche per casi diversi dalle varianti ante 1977. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, che siano state esaminate dai funzionari del Comune in fase di rilascio dell'abitabilità ma che non siano state contestate, potranno essere sanate come tolleranze costruttive. Quindi, non saranno neppure soggette al pagamento di una sanzione. In questo modo si fa salvo il legittimo affidamento dei cittadini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Novità sulle varianti realizzate pre-1977
Braga (Pd): «Siamo alla sanatoria ammessa sempre e comunque»



DARIO IAIA (FDI)
«Soddisfatti del lavoro svolto in commissione con l'approvazione di una serie di emendamenti che hanno migliorato il testo e che semplificheranno la vita agli italiani»

24 maggio

IL TERMINE

Il regime delle tolleranze costruttive resta ancorato alla data del 24 maggio: vale solo per i lavori realizzati entro questo termine

Le altre novità approvate in commissione Ambiente

Stato legittimo

Gli abusi su parti comuni non bloccano i lavori

Le difformità e gli abusi presenti sulle parti comuni in condominio non potranno bloccare i lavori di riqualificazione di un appartamento. E, viceversa, le irregolarità presenti su un singolo immobile non potranno intralciare la ristrutturazione delle parti condivise dell'edificio. Una delle novità stabilisce che «ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità incidenti sulle parti comuni dell'edificio». E, allo stesso modo, che «ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità incidenti sulle singole unità immobiliari dello stesso». L'obiettivo è evitare quei problemi che hanno ad esempio caratterizzato il superbonus, quando le difformità presenti su un singolo immobile hanno rischiato di bloccare la riqualificazione delle parti comuni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I permessi

Le pergole bioclimatiche sono edilizia libera

Il catalogo dell'edilizia libera si allunga ancora. E comprende, con un chiarimento atteso, un altro pezzo: quello delle pergole bioclimatiche, cioè le strutture dotate di una copertura composta da lamelle orientabili, in grado di proteggere dagli agenti atmosferici, come la pioggia o il sole. Già la prima versione del provvedimento aveva ritoccato l'elenco, contenuto nel Testo unico edilizia (il Dpr n. 380/2001), dei lavori che non hanno bisogno di alcun permesso o comunicazione per essere realizzati. All'interno di quel catalogo era stata aggiunta una voce specifica, dedicata all'universo delle tende da sole. Ora quella voce viene integrata. La modifica approvata prevede che le tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile possono essere realizzate senza alcun titolo abilitativo. Non dovranno, però, determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Abitabilità

Altezze e superfici ridotte Sì alle mini abitazioni

Cambiano i paletti che consentono di stabilire se un'abitazione risponde ai requisiti igienico sanitari: viene superata, in parte, una norma datata 1975. Non arriva una riforma organica dell'abitabilità, ma viene invece previsto che il progettista responsabile dell'intervento potrà asseverare la conformità del suo elaborato alle norme igienico sanitarie in una serie di casi, che fanno eccezione rispetto alle regole generali. Vengono, così, ammessi i locali con un'altezza minima inferiore ai 2,70 metri oggi previsti dalla legge. Si potrà arrivare fino al limite massimo di 2,40 metri. I monolocali potranno scendere sotto la quota attuale (28 metri quadrati), fermandosi a 20 metri quadri, mentre i bilocali potranno passare dagli attuali 38 metri a 28 metri quadri. Queste eccezioni saranno condizionate a interventi di recupero.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Rigenerazione

Cambi di destinazione, altre semplificazioni

Altro pezzo rilevante del passaggio in commissione Ambiente della Camera ha riguardato i cambi di destinazione d'uso, che vengono ulteriormente semplificati; erano già stati oggetto di un primo intervento nella versione originale del decreto. È stato, anzitutto, chiarito che saranno considerati cambi di destinazione senza opere quelli che comprendono attività in edilizia libera; questo tipo di interventi, con una norma interpretativa, non viene considerato rilevante. Inoltre, i cambi saranno sempre ammessi, sia "con" che senza opere (la prima versione del testo parlava, invece, solo di cambiamenti senza opere). Diverse audizioni avevano chiesto di rivedere il testo su questo punto. Si apre, poi, la porta ai cambi di destinazione di primi piani e seminterrati: gli strumenti urbanistici potranno ammetterli, nei casi in cui siano consentiti dalla legislazione regionale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le vetrate

Freno alle Vepa collocate su porticati pubblici

Quello delle pergole non è il solo cambiamento inserito nel catalogo dell'edilizia libera. La seconda novità portata in fase di conversione del decreto riguarda le Vepa, le vetrate panoramiche amovibili, che già da tempo possono essere installate senza permessi e autorizzazioni. In questo caso il Salva casa, nella prima versione, aveva precisato che queste possono essere realizzate in edilizia libera anche sui porticati (oltre che sulle logge). Fanno eccezione a questa regola generale - è questa la modifica votata in commissione Ambiente alla Camera - i porticati «gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche». In queste situazioni non sarà quindi possibile agire senza permessi e autorizzazioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gli scostamenti

Tolleranze del 6% fino a 60 metri quadri

Allargare il perimetro delle tolleranze costruttive, aggiungendo una voce a quelle finora previste dal decreto n. 69/2024. Riguarda i mini appartamenti, sotto i 60 metri quadri, per i quali arriva una tolleranza rafforzata al 6 per cento. Il Salva casa, nella sua versione originaria, prevede una tolleranza tra quanto autorizzato e quanto realizzato del 2% delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati; del 3% tra i 300 e i 500 metri quadrati; del 4% tra i 100 e i 300 metri quadrati; del 5% per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati. L'obiettivo della novità è non penalizzare gli immobili più piccoli, che avranno una tolleranza potenziata e non saranno ricompresi nella categoria dei 100 metri quadri. Sotto i 60 metri si potrà arrivare al 6 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le demolizioni

Cinque mesi in più per rimuovere gli abusi

Altro cambiamento rilevante, sul quale si è molto discusso in commissione Ambiente alla Camera, riguarda l'obbligo di rimuovere gli abusi edilizi entro 90 giorni dall'ingiunzione del Comune. L'amministrazione locale – è questa la novità inserita in un emendamento – potrà disporre un rinvio fino a 240 giorni «nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti negli immobili all'epoca di adozione dell'ordinanza o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico». Ci saranno 150 giorni in più. Si tratta di una modifica che punta a tutelare tutti quei cittadini che vivono in condizioni di difficoltà. Per l'opposizione, però, è una norma che contiene una definizione aleatoria, difficile da provare in modo certo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Riuso

Recupero dei sottotetti anche senza distanze

Un emendamento della Lega, approvato in commissione, prevede che «al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo», il recupero dei sottotetti sarà comunque consentito, nei limiti e secondo le procedure previste dalla legge regionale, «anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini». Ci sono una serie di condizioni: dovranno essere rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio; non dovranno essere apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali; dovrà essere rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il calendario.
Il decreto Salva casa approderà in Aula oggi per la discussione generale. Sul testo sarà posta la questione di fiducia. Entro il 28 luglio dovrà essere approvato anche al Senato