

Rassegna Stampa

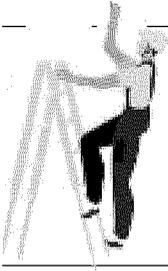
di Mercoledì 17 luglio 2024



Centro Studi C.N.I.

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
1	Corriere della Sera	17/07/2024	<i>Sanatoria per tetti e mini- monolocali (E.Marro)</i>	3
Rubrica Politica				
3	Il Sole 24 Ore	17/07/2024	<i>Manca ancora la soluzione al pasticcio del Salva Milano (S.Monaci)</i>	4
Rubrica Fisco				
1	Il Sole 24 Ore	17/07/2024	<i>Salva casa, sanatoria piu' estesa (G.Latour)</i>	5
2	Il Sole 24 Ore	17/07/2024	<i>Urgente armonizzare le definizioni regionali (A.Di Leo)</i>	10
1	Italia Oggi	17/07/2024	<i>Sanatoria edilizia extralarge (F.Cerisano)</i>	11



Il nuovo Piano casa
Sanatoria per tetti
e mini-monolocali
di Enrico Marro
a pagina 24

Piano Casa, sanatoria estesa
a sottotetti e mini-monolocali

Primo sì in commissione Ambiente alla Camera. Salta la norma salva-Milano

ROMA Primo sì, in commissione Ambiente della Camera, al decreto Salva-casa, la sanatoria sui piccoli abusi edilizi voluta dal ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini. «Una bella vittoria della Lega, una promessa mantenuta», esulta lo stesso Salvini. Dopo l'approvazione degli emendamenti presentati dal Carrocchio, il provvedimento presenta un maggior numero di irregolarità sanabili, tanto che le opposizioni parlano di «condono tombale». Non è stato invece votato il cosiddetto emendamento Salva-Milano, che sarà recuperato in un altro provvedimento, il decreto Infrastrutture (sempre all'esame della Camera), dice il sottosegretario alla presidenza Alessandro Morelli. Oggi il te-

sto del decreto Salva-casa arriverà all'esame dell'aula di Montecitorio, poi, la prossima settimana, al Senato. Micro-appartamenti Numerose le modifiche approvate in commissione. I monolocali potranno ottenere l'abitabilità a partire da una superficie di 20 metri quadrati per una persona, contro i 28 richiesti ora, e di 28 metri quadrati per due persone, invece degli attuali 38. Si riduce anche il requisito dell'altezza minima: da 2,7 metri a 2,4. Rientreranno nella sanatoria anche le mansarde e i mini appartamenti ricavati da abitazioni più grandi. La regolamentazione dei micro-appartamenti, si potrà ottenere a patto che siano garantite idonee condizioni igienico-sanitarie.

Approvato anche un emendamento per il recupero dei sottotetti che, nei limiti e secondo le procedure previste da ciascuna Regione, consente di derogare anche ai limiti di distanza tra gli edifici Più tempo per Milano È saltata, invece, l'attesa norma Salva-Milano per sbloccare i cantieri dei nuovi grattacieli posti sotto sequestro dalla magistratura per irregolarità varie. Viste le «ulteriori proposte giunte dal comune di Milano», dice Morelli, è «giusta la decisione della maggioranza» di rinviare la questione a un altro provvedimento, mentre i 5 Stelle parlano di «emendamento che compare e scompare», ribadendo che si opporranno con tutte le forze a «nuovi regali

agli speculatori».

Opere incompiute

Passato anche un emendamento di Forza Italia per sbloccare le opere incompiute: i Comuni potranno utilizzare i proventi derivanti dalla sanatoria anche per completare o demolire le opere pubbliche incompiute. Sono stati introdotti, tra l'altro: una disciplina uniforme per i cambi di destinazione d'uso; il superamento della doppia conformità anche per difformità sostanziali; la possibilità di realizzare vetrate panoramiche amovibili (Vepa) in tutti i porticati, interni o esterni.

Enrico Marro
© RIPRODUZIONE RISERVATA





BRANCACCIO (ANCE): «SBLOCCARE A BREVE L'IMPASSE DI MILANO»

«Le modifiche al Salva casa - spiega la presidente Ance, Federica Brancaccio - sono positive, anche se non esaustive. Sul

Salva Milano ci auguriamo che la breve pausa di riflessione consenta di trovare una soluzione efficace per sbloccare l'impasse di Milano che rischia di paralizzare tutte le città italiane».

Manca ancora la soluzione al pasticcio del Salva Milano

L'emendamento saltato

Sfumata la modifica che puntava a risolvere il caos del capoluogo

**Giuseppe Latour
Sara Monaci**

Alla fine il "salva-Milano" si è trasformato in un pasticcio dalla difficile soluzione. Ieri mattina, inaspettatamente, la maggioranza ha ritirato l'emendamento voluto soprattutto dalla Lega, che avrebbe imposto due elementi: una sorta di condono per il Comune di Milano rispetto alla scelta degli ultimi anni di realizzare costruzioni sopra i 25 metri con una semplice autocertificazione (una Scia), aggirando quindi le inchieste della procura che invece contesta l'abuso edilizio in decine di casi; una commissione con le varie istituzioni per definire le regole urbanistiche delle città per il futuro.

Una soluzione - quella del doppio binario tra passato e futuro - che lasciava molto preoccupate le imprese, convinte che un periodo di buco normativo (quantificato dalla norma in sei mesi) avrebbe creato ulteriori problemi e incertezze al sistema, con potenziali ricadute su tutta Italia. «Le modifiche al Dl Salva casa - spiega la presidente Ance, Federica Brancaccio, commentando il decreto - sono positive, anche se non esaustive, ad esempio sul tema dei cambi di destinazione d'uso, e consentono di dare risposte più efficaci alle esigenze dei cittadini. Sul Salva Milano ci auguriamo che la breve pausa di riflessione consenta a Governo e Parlamento di trovare una

soluzione efficace nel primo provvedimento utile per sbloccare l'impasse di Milano che rischia di paralizzare tutte le città italiane».

Anche Palazzo Marino sarebbe stato fortemente insoddisfatto, ritenendo la commissione una falsa soluzione che avrebbe solo allungato i tempi, a cui si aggiungeva peraltro la beffa di un condono che, se da una parte salva, dall'altra implicitamente accusa. Ma così, con un nulla di fatto, le perplessità aumentano. L'assessore all'Urbanistica di Milano, Giancarlo Tancredi, si definisce basito: «La notizia dell'esito inconcludente e irresponsabile della tentata norma sul caso Milano ci lascia basiti. Per mesi esponenti del Governo hanno promesso agli operatori, ai dipendenti del Comune, alle famiglie che hanno investito i propri risparmi, ad architetti e ingegneri che sarebbe stata approvata una norma chiarificatrice - prosegue -. Invece nulla».

Difende invece la scelta il Sottosegretario di Stato Alessandro Morelli: «Giusta la scelta della maggioranza: prorogare i tempi per le interlocuzioni interistituzionali permetterà sicuramente di risolvere il problema che si è creato a Milano, viste anche le nuove ulteriori proposte giunte dal Comune di Milano». Tutto rimandato, dice Morelli, al decreto Infrastrutture (che comunque dovrà chiudere entro l'estate), dove però il termine per la presentazione degli emendamenti è già chiuso. Adesso potrà intervenire solo il relatore o direttamente l'esecutivo.

Certo, tutto è possibile, ma il punto

Ora l'obiettivo è il Dl infrastrutture ma manca la traccia di come risolvere il nodo normativo

è che le idee ancora non sono chiare nel merito. Le proposte arrivate da Palazzo Marino, abbastanza simili a quelle chieste dall'associazione dei costruttori Ance, al momento non sono state accolte. L'emendamento del Pd condiviso con l'associazione dei Comuni Anci, che come Palazzo Marino e Ance sottolineano il fatto che lo strumento della Scia dovrebbe essere sufficiente là dove c'è già un sistema urbano consolidato, non è stato preso in considerazione. Il Pd avrebbe voluto peraltro un'interpretazione autentica basata sulle ultime sentenze, senza usare la parola condono. Quindi è difficile immaginare quale sarà la soluzione di compromesso. «Abbiamo provato ad arrivare a una soluzione - spiega la relatrice al Salva casa, Erica Mazzetti di Forza Italia - ma non abbiamo fatto in tempo. Di certo, penso che nessuno si potesse permettere un vuoto normativo. Abbiamo scontato la difficoltà di affrontare un tema sul quale servirebbe una riforma organica, sarebbe necessario un nuovo testo unico delle costruzioni. Un intervento disorganico rischia adesso di creare problemi».

Le varie interpretazioni che si sono rincorse ieri in commissione raccontano di una Lega preoccupata di fronte ad un possibile screezio istituzionale con il Quirinale, visto che sarebbe intervenuta su dei procedimenti penali in corso (ma non sarebbe il primo caso, visto che il governo ha firmato anche il decreto "salva-Fondazione", che entra nel merito dell'inchiesta sulla Olimpiadi). Alcuni tecnici del Comune di Milano pensano addirittura che rispetto a una norma confusa sia meglio arrivare alla sentenza di un giudice, così da avere riferimenti più chiari in materia di urbanistica.

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

Giuseppe Latour

La sanatoria delle difformità parziali si spinge un po' più in là. E adesso ricomprende 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. In-

somma, niente colpi di spugna se non c'è compatibilità con il Prg.

Di fronte a questo nuovo perimetro, decisamente allargato, della sanatoria, 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 pub-

blici 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 difformità. 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 an-

te 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»



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

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

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 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

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

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 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

Riuso

Recupero dei sottotetti anche senza distanze

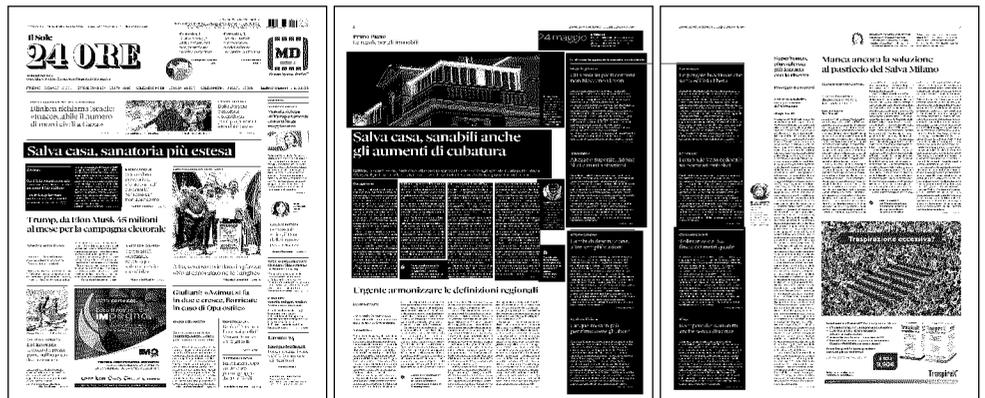
Un emendamento della Lega, approvato in commissione, prevede che «al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo», il recupero dei sottotetti sarà comunque consentito, nei limiti e secondo le procedure previste dalla legge regionale, «anche quando l'intervento 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



ANSA

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



159329

Urgente armonizzare le definizioni regionali

Le prospettive

La Consulta è intervenuta per criticare la quantificazione della misura della variazione

Andrea Di Leo

Uno dei temi oggetto di attenzione nella conversione del decreto Salva casa riguarda la definizione di variazione essenziale: come osservato da più parti, è dall'esatta perimetrazione di questa nozione che discende il perimetro dell'ipotesi di parziale difformità ed è a questa definizione che, dopo le modifiche alla Camera, è legato anche il perimetro della nuova regolarizzazione delle varianti ante 1977; quanto all'accertamento di conformità, invece, il nuovo testo include anche le variazioni essenziali.

Non a caso, su questo tema erano stati presentati in sede di conversione (ma non approvati) diversi emendamenti che proponevano, tra l'altro, di sostituire l'attuale formulazione generica delle ipotesi di variazione essenziale data dal comma 1 dell'articolo 32 (specialmente le lettere b) e c): «aumento consistente della cubatura o della superficie»; «modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi») con soglie percentuali fisse,

così da uniformare la nozione di variazione essenziale a livello nazionale.

Ad oggi, invece, le Regioni, chiamate a stabilire, in base all'articolo 32 «quali siano le variazioni essenziali» nel rispetto dei criteri lì indicati, trattandosi di applicare concetti appunto astratti, hanno optato per soglie, di volta in volta, assai differenti (sul punto è esaustivo il dossier dell'Ance). La questione è stata oggetto della sentenza della Corte costituzionale del 4 luglio 2024, n. 119, relativa alla normativa del Piemonte. Tra le numerose questioni oggetto della pronuncia, vi è proprio l'incostituzionalità della disposizione con la quale la regione Piemonte, nel 2022, aveva modificato le proprie norme in tema di variazione essenziale.

La Corte ha così preso posizione su alcuni aspetti. In primo luogo, con riferimento alla lettera b) dell'articolo 32 (criterio concernente cubatura o superficie di solaio), viene osservato che «l'aggettivo consistente si traduce in una percentuale solitamente parametrata sull'incremento superiore a quello delle tolleranze costruttive». In secondo luogo, poi, si richiama il precedente (sentenza 28 gennaio 2022, n. 24), dove si evidenziava che la «confinante» disciplina delle tolleranze «definisce il profilo delle difformità rilevanti, in una prospettiva che non può non essere omogenea sull'intero territorio nazionale» (da cui la dichiarata incostituzionalità della normativa sarda che aveva innalzato

tale soglia dal 2% al 5%).

Infine, è stato anche rilevato, avuto riguardo al parametro dell'articolo 32, comma 1, lettera c) («modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi»), che «deve escludersi che l'aggettivo «sostanziali» contenuto nella disciplina statale possa essere compatibile con una normativa regionale di dettaglio che individui un margine di tolleranza così elevato come quello del 20 per cento» (soglia, questa, invece prescelta da diverse norme regionali, ad oggi non interessate da giudizi di legittimità costituzionale).

La sentenza – pur non mettendo in discussione direttamente la struttura dell'articolo 32 del Dpr 380/2001, che invero è alla radice dell'attuale assenza di una univoca nozione di variazione essenziale – rende, dunque, ancor più urgente l'intervento del legislatore sul tema e ciò proprio per pervenire a quella necessaria omogeneità della nozione di variazione essenziale (che presuppone, evidentemente, criteri puntuali ed univoci al livello nazionale), correttamente evocata dalla Consulta. In assenza, non solo la nuova regolarizzazione delle varianti ante 1977 è, anche dopo le ultime modifiche della Camera, destinata a trovare applicazione disomogenea a livello nazionale, ma le diverse discipline regionali fino ad oggi adottate si troveranno, in base ai principi indicati dalla Consulta, sotto una costante spada di Damocle.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Senza un chiarimento le nuove regole saranno destinate a trovare applicazione disomogenea



Sanatoria edilizia extralarge

*Sanabili anche le variazioni essenziali. E le nuove superfici negli immobili vincolati
 Il massimo dell'oblazione da 30 mila a 10 mila euro. Tolleranze costruttive fino al 6%*

Conclusi i lavori in commissione sul dl Salva casa. Oblazione ridotta. Salta il Salva Milano

Sanatoria edilizia a tutto campo Niente doppia conforme anche per le variazioni essenziali

Il superamento della doppia conforme si applicherà non solo alle difformità parziali ma anche alle variazioni essenziali. Si potranno sanare nuove superfici o volumi anche in immobili vincolati e in assenza di autorizzazione paesaggistica. Ridotta la misura massima dell'oblazione che scende da 30.284 a 10.328 euro mentre il minimo resta fissato a 1032 euro. Se invece c'è la doppia conforme (intervento in linea con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia alla presentazione della domanda) la somma da pagare scenderà da un minimo di 516 euro a un massimo di 5.164. Le tolleranze costruttive (differenze consentite tra quanto autorizzato e quanto realizzato), alzate fino al 6% per i mini appartamenti sotto i 60 metri quadrati. Anche i sottotetti possono diventare abitazioni. Sono le ultime novità al dl Salva Casa approvate ieri in commissione ambiente della Camera.

Cerisano a pag. 30

DI FRANCESCO CERISANO

Sanatoria edilizia estesa. Il superamento della doppia conforme (il principio che attualmente subordina la possibilità di sanare un'opera al rispetto sia della normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sia della normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio) si applicherà non solo alle difformità parziali ma anche alle variazioni essenziali. Non solo. Si potranno sanare nuove superfici o volumi anche negli immobili vincolati e in assenza di autorizzazione paesaggistica. Una semplificazione che secondo la Lega "sbloccherà il mercato immobiliare attanagliato dalla burocrazia, liberando i comuni da pratiche annose". Le opposizioni parlano invece di "effetti devastanti" anche se, va detto, il dl 69 non prevede sanatorie per gli interventi totalmente difformi. Per le variazioni sostanziali la parola spetterà alle regioni che dovranno definire quali siano le variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, tenendo conto dell'elencazione contenuta nel Testo unico sull'edilizia (mutamento della destinazione d'uso, aumento consistente della cuba-

tura o della superficie di solaio, modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato, mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio, violazione delle norme vigenti in materia di edilizia).

Riduzione del contributo

Viene ridotta la misura massima dell'oblazione che scende da 30.284 euro a 10.328 euro mentre il minimo resta fissato a 1032 euro. Se invece c'è la doppia conforme (e l'intervento risulta quindi in linea con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda) la somma da pagare scenderà e andrà da un minimo di 516 euro a un massimo di 5.164. Le tolleranze costruttive, cioè le differenze consentite tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato, vengono portate fino al 6% per i mini appartamenti con superficie inferiore ai 60 metri quadrati. Tale soglia si aggiunge a quelle, già contenute nel testo del dl Salva Casa (dl n.69/2024) e fissate al 2% per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati, al 3% tra i 300 e i 500 metri quadrati, al 4% tra i 100 e i 300 metri quadrati e al 5% fino ai 100 metri quadrati. Gli immobili sotto i 60 metri quadri si considereranno quindi regolari se avranno una

superficie fino a circa 3,5 metri quadri in più rispetto a quanto stabilito dal titolo abilitativo.

Sono le ultime novità al dl Salva Casa approvate ieri in commissione ambiente della Camera che ha concluso i lavori dando mandato ai relatori **Dario Iaia** (Fdl) e **Erica Mazzetti** (Forza Italia) a riferire in aula dove il decreto legge arriverà oggi. Nel provvedimento non ci sarà la norma cosiddetta norma "Salva-Milano" che confluirà in un altro provvedimento. A causa dei tempi ristretti, la discussione sulla controversa sanatoria che consentirebbe di proseguire i lavori nei cantieri milanesi finiti nel mirino della procura per presunti abusi edilizi, viene rinviata in un altro decreto da convertire in Parlamento. La riformulazione sul Salva-Milano, con alcune modifiche tecniche apportate dal Mef, avrebbe comportato un extra time per i sub-emendamenti con il rischio di far slittare l'approdo in aula del testo e compromettere la conversione in legge nei tempi (entro il 28 luglio).

Sanatoria in zone con vincoli paesaggistici

Le difformità degli immobili diventano sanabili anche nelle zone con vincoli paesaggistici. Gli interventi interessati sono quelli realizzati prima dell'11 maggio 2006 per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione è stato rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica. Restano esclusi gli interventi che hanno conseguito un titolo abilitativo in sanatoria.

Sottotetti

Anche i sottotetti possono diventare abitazioni. Un emendamento, riformulato, della Lega al decreto Salva Casa, approvato in Commissione ambiente alla Camera prevede infatti che "al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo

suolo, il recupero dei sottotetti è 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, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche nella forma e nella superficie all'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita". Nella stessa direzione di ampliare l'offerta abitativa va l'emendamento approvato ieri (si veda ItaliaOggi del 16 luglio) a prima firma della deputata leghista **Elisa Montemagni** che rende abitabili i locali con un'altezza interna inferiore a 2,70 metri, fino al limite di 2,40 metri. "In Germania il limite minimo è di 2,40 metri e in Francia, addirittura, di 2,30", ha osservato il deputato leghista in commissione ambiente **Gianangelo Bof**. "Così facendo si riducono i consumi e l'impatto ambientale e si sblocca il mercato immobiliare. Si tratta di una norma molto attesa soprattutto nelle nostre città e nelle sedi universitarie dove l'offerta abitativa scarseggia e le richieste sono numerose. Un aiuto a studenti, giovani coppie e lavoratori".

— © Riproduzione riservata —