

Urbanistica

Sanatoria edilizia, nel pacchetto del Mit anche la deroga alla doppia conformità

In arrivo il decreto legge proposto dal ministro Salvini: «sarà possibile sanare difformità che riguardano l'80% delle abitazioni». La premier Meloni: non conosco il testo

di Massimo Frontera
04 Aprile 2024

Tempi brevi per il testo che il Mit sta mettendo a punto, dietro impulso del ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini, per regolarizzare «piccole difformità» e «irregolarità strutturali». L'obiettivo è sanare interventi definiti minori o addirittura solo formali che potrebbero riguardare l'80% degli immobili, secondo uno studio degli ingegneri citato dal ministero delle Infrastrutture. La novità annunciata da Salvini - bollata come un condono edilizio dalle opposizioni - ha sorpreso la stessa presidente del Consiglio, Giorgia Meloni. «Salvini mi accennò qualcosa diverso tempo fa - ha detto la premier -. Poi ho visto che oggi ha ribadito che sta lavorando a questa norma, ma non la conosco, non sono in grado esprimere giudizio. Ho letto il comunicato del ministero dei Trasporti che parla di sanare piccole difformità interne, cioè se hai alzato un tramezzo per fare due stanze dove ce ne era una. Se è questo parliamone, è ragionevole, ma non posso ragionevolmente commentare una norma che non ho letto».

L'intenzione del ministro Salvini di proporre una estesa sanatoria di piccoli abusi, annunciata nel settembre scorso, viene ribadita nel giorno in cui al Mit ha riunito una vasta compagine di operatori interessati al futuro piano casa. Un piano, quest'ultimo, che punta a realizzare nuove abitazioni per le sempre più numerose persone o famiglie che cercano alloggio ma non si possono permettere i prezzi (o gli affitti) del mercato libero. Un obiettivo che Salvini ha fin dall'inizio definito di legislatura e che "tiene caldo" con riunioni periodiche con gli operatori interessati. Più vicina e concreta è la revisione del testo unico edilizia - in gestazione da anni al Mit - che verrà proposta attraverso un disegno di legge, ma non in tempi brevi. Tempi brevi - anzi brevissimi - invece, per la sanatoria/regolarizzazione edilizia, di cui Salvini ha dato alcuni elementi nel corso della riunione del 4 aprile, e che per molti versi è una anticipazione del ddl di revisione del Dpr 380. In questo caso il veicolo normativo sarà un decreto legge.

Il Mit indica «difformità di natura formale, legate alle incertezze interpretative della disciplina vigente; difformità edilizie "interne", riguardanti singole unità immobiliari, a cui i proprietari hanno apportato lievi modifiche». Tra le "lievi modifiche" si citano ad esempio «tramezzi» e «soppalchi», che sono effettivamente interventi "interni" ma che hanno un impatto "esterno" se realizzano un incremento della volumetria e del carico urbanistico. Non è un caso che su queste "piccole" difformità si incagliano molti atti che riguardano la gestione dell'immobile, come una compravendita o una locazione, un intervento di ristrutturazione o anche una richiesta (o una surroga) di uno mutuo.

A quanto segnala il Mit, saranno sanabili interventi che il Testo unico edilizia non consente a causa della mancanza della cosiddetta doppia conformità. Come è noto, proprio la doppia conformità consente il rilascio della Scia o del permesso in sanatoria; diversamente, l'abuso, di qualunque tipo, resta insanabile. Eliminare il caposaldo della doppia conformità significa pertanto entrare nel campo semantico del condono edilizio. Il Mit parla della possibilità di sanare «moltissimi interventi, risalenti nel tempo». Sarà interessante capire fino a quale data sarà possibile risalire nel tempo e come si chiederà di dimostrare la data dell'abuso da sanare. Da decifrare anche la possibilità di «permettere i cambi di destinazione d'uso degli immobili tra categorie omogenee», visto che il cambio di destinazione d'uso tra categorie omogenee è già possibile con Scia e non è urbanisticamente rilevante. Facile anche immaginare che su questo tema le regioni si faranno sentire, vista la competenza specifica di questi enti territoriali.

Un altro punto su cui si ragiona è quello delle tolleranze costruttive. Per elementi come altezze, distacchi, cubatura, superficie coperta le difformità rispetto a quanto indicato nel titolo abilitativo sono tollerate entro il limite del 2 per cento. «Ma nelle case costruite soprattutto negli anni Sessanta - spiega il presidente dell'Oice Giorgio Lupoi - è frequente che il progetto non coincida esattamente con la casa realizzata, per lievi differenze di misure o di dimensioni interne dei vani, in misura superiore al 2 per cento. Non stiamo parlando di un piano in più, ma di modifiche costruttive rispetto al progetto. Progetto che all'epoca era poco più di uno schema e che poteva essere superato in corso d'opera. Se queste irregolarità non sono state sanate appena ultimata la costruzione, oggi non si possono più sanare». «La ratio - sintetizza il comunicato del Mit - è tutelare i piccoli proprietari immobiliari che in molti casi attendono da decenni la regolarizzazione delle loro posizioni e che non riescono, spesso, a ristrutturare o vendere la propria casa. Allo stesso tempo deflazionare il lavoro degli uffici tecnici comunali, spesso sommersi dalle richieste di sanatorie».

Positivo il commento a caldo di Confedilizia. «Abbiamo manifestato al ministro Salvini il nostro apprezzamento - afferma il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa - per avere spiegato - attraverso la relazione del capo ufficio legislativo del ministero - le linee guida dell'intervento normativo che aveva preannunciato lo scorso settembre a un convegno della Confedilizia a Piacenza. Si tratta di un insieme di misure di cui condividiamo l'impostazione, finalizzate a garantire più certezze ai proprietari e a facilitare la commercializzazione degli immobili. Naturalmente, potremo esprimere un giudizio definitivo quando leggeremo il testo del previsto decreto-legge».