



Diritto & Fisco

Capital
IN EDICOLA
E IN DIGITALE
Class Editori

Il ministro Salvini: al lavoro sulle norme di semplificazione. Nessun condono per gli abusivi

Pace edilizia con decreto legge Per sanare le irregolarità che interessano l'80% delle case

DI FRANCESCO CERISANO

Pace edilizia in arrivo. Sarà presto possibile regolarizzare piccole difformità o irregolarità strutturali che interessano, secondo uno studio del Consiglio nazionale degli ingegneri, quasi l'80% del patrimonio immobiliare italiano. E hanno l'effetto di incrementare la burocrazia, sovraccaricare gli uffici comunali e bloccare il mercato degli affitti e delle compravendite, perché oggi basta che emerga una di queste lievi irregolarità per mettere a rischio la predisposizione dell'atto notarile.

Una planimetria che non corrisponde allo stato effettivo dell'organizzazione degli spazi interni non sarà più un ostacolo insormontabile perché si potrà regolarizzare velocemente. Così come la ristrutturazione di un immobile risalente nel tempo, di cui non si dispone di documentazione in quanto costruito prima degli anni '50, non rappresenterà più un'impresa improba perché mancano certificati impossibili da acquisire. E ancora, potranno essere regolarizzati lievi modifiche (tramezzi, soppalchi, etc.) e difformità che potevano essere sanate all'epoca di realizzazione dell'intervento, ma non sono più sanabili oggi a causa della disciplina della "doppia conforme" che non consente di conseguire il permesso o la segnalazione in sanatoria per moltissimi interventi, risalenti nel tempo.

La regola della "doppia conforme" (il principio contenuto nel Testo Unico Edilizia che prevede la conformità delle opere realizzate alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere sia al momento della presentazione della domanda) verrà quindi superato così come verranno semplificati i cambi di destinazione d'uso degli immobili tra categorie omogenee. Due novità che mettono tutti d'accordo: costruttori, professionisti dell'edilizia, agenti immobiliari.

Dopo averlo anticipato in un recente convegno a Milano (si veda ItaliaOggi del 19 marzo), il ministro delle Infrastrutture e trasporti **Matteo Salvini** ha annunciato che il governo intende accelerare sulla pace edilizia che sarà inserita in un pacchetto di norme sulla casa che verranno inserite in un decreto legge infrastrutturale di prossima emanazione.

Cosa si potrà regolarizzare

- 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 (tramezzi, soppalchi, etc.)
- Difformità che potevano essere sanate all'epoca di realizzazione dell'intervento, ma non sanabili oggi a causa della disciplina della "doppia conforme" che non consente di conseguire il permesso o la segnalazione in sanatoria per moltissimi interventi, risalenti nel tempo
- Cambi di destinazione d'uso degli immobili tra categorie omogenee

Il ministro Salvini rilancia una pdl per alleggerire i comuni. E sbloccare le compravendite

Pace edilizia per mini difformità Riguarderà irregolarità interne. No al condono degli abusivi

DI FRANCESCO CERISANO

Sulla pace edilizia, ma limitata alle difformità interne delle abitazioni: quelle piccole difformità rispetto alle planimetrie catastali, a volte di pochi centimetri, che spesso emergono dagli atti notarili quando si deve vendere o comprare un immobile. Irregolarità che con gli uffici comunali oberati di pratiche (e di recente anche attenzionati dalle procure per presunte irregolarità nel rilascio delle concessioni edilizie)



sione al Senato, si è improvvisamente impantanata. E giúce a palazzo Madama dalla scorsa estate senza avanzamenti significativi, nonostante gli appelli del presidente della Repubblica **Sergio Mattarella** a fare presto. Sul tema si sta consumando l'ennesimo scontro tra Lega e Fratelli d'Italia, con il partito di **Giorgia Meloni** che sembra non avere alcuna voglia di accelerare, nel timore che dalle nuove elezioni provinciali possa uscire una Lega molto rafforzata a livello territoriale. Sal-

Su ItaliaOggi del 19 marzo l'anticipazione sul progetto di pace edilizia del ministro Salvini

Un decreto che viene incontro alle richieste "delle amministrazioni territoriali, delle associazioni e dagli enti del settore edilizio" (si veda ItaliaOggi del 19 marzo scorso) e che punta "a tutelare i piccoli proprietari immobiliari che in molti casi attendono da decenni la regolarizzazione delle loro posizioni e non riescono, spesso, a ristrutturare o vendere la propria casa. Senza dimenticare gli uffici tecnici comunali, sommersi dalle richieste di sanatorie. "Alla luce della semplificazione e dell'efficienza amministrativa si è previsto anche di intervenire sulle procedure amministrative per garantire ai cittadini risposte certe in tempi certi", ha spiegato il Mit. In nessun caso, come più volte chiarito dal Mit, la pace edilizia consentirà di sanare edifici abusivi.

Le linee di indirizzo su cui gli uffici ministeriali si sono mossi, a seguito anche delle proposte raccolte nelle precedenti riunioni sul tema, e che hanno portato alla predisposizione della bozza, sono state presentate nel corso di una riunione sul piano casa, tenutasi al Mit con il Dipe (diparti-

mento per la programmazione e il coordinamento della politica economica) e circa 50 tra istituzioni, enti, associazioni, ordini professionali e fondazioni del settore. Come detto, il ministero, accogliendo sul punto anche le richieste dell'Ance che chiede un intervento in tempi rapidi, punta a scegliere la strada della decretazione d'urgenza. Il veicolo, fanno sapere dal Mit, non è ancora stato individuato di preciso, anche se, come detto, prende sempre più corpo l'ipotesi di un decreto legge

"infrastrutture" che tuttavia è ancora tutto da costruire con palazzoni Chigi.

Troppo presto anche per avanzare ipotesi di gettito. Secondo quanto trapela dal ministero, l'idea sarebbe quella di far pagare le difformità quanto più si distanziano dalle regole di conformità edilizia.

Dopo il decreto legge, una delega per riformare il Testo unico edilizia

Oltre al decreto legge, il mini-

stero di Matteo Salvini avrebbe in cantiere anche un provvedimento di riforma più strutturale, molto probabilmente una legge delega, per riordinare il Testo unico edilizia (dpr 380/2001) e riscrivere la legge urbanistica del 1942 (legge 17 agosto 1942 n.1150). Un intervento sollecitato in particolare modo dai costruttori. "Condividiamo la decisione di intervenire con un provvedimento d'urgenza nel breve periodo per sanare le lievi irregolarità che non danneggiano l'interesse pubblico e i cittadini, ma serve una legge di riordino del sistema per chiarire in primis il confine del rapporto stato-regione", ha osservato a ItaliaOggi **Stefano Betti**, vicepresidente Ance con delega ad edilizia e territorio. "Oggi più che mai c'è la necessità di rivedere un sistema normativo che, partendo dalla legge del 1942 fino ad arrivare al dpr 380, è stato concepito in un periodo in cui la logica delle città era quella dell'espansione. Oggi ci sono nuove sfide da affrontare a cominciare dal consumo del suolo e servono strumenti normativi che non siano obsoleti. Ben venga dunque l'intervento annunciato dal ministro Salvini, che risolve un problema già molto complesso, ma abbiamo bisogno di ulteriori interventi per non restare indietro".

E' "ragionevole" la proposta di "facilitare la regolarizzazione delle difformità interne delle abitazioni", ha affermato in una nota **Giorgio Spaziani Testa**, presidente di Confedilizia. "Da parte nostra ribadiamo le proposte già formulate nell'ambito del tavolo e finalizzate al rafforzamento della locazione privata, che da sempre garantisce la stragrande maggioranza dell'offerta alloggiativa in Italia". Nello specifico, le proposte di Confedilizia prevedono misure di incentivazione fiscale, tra cui azzeramento dell'Imu per le abitazioni locate a canone concordato e applicazione in tutta Italia della cedolare secca al 10% su queste locazioni, maggiore tutela dei proprietari in fase di rilascio degli immobili anche affiancando agli Uffici giudiziari nuove figure. "Interventi", conclude Spaziani Testa, "ai quali deve aggiungersi il recupero degli oltre centomila appartamenti di edilizia residenziale pubblica non disponibili per varie motivazioni".

Fitto: salvaguardati i 3,1 mld per gli ospedali

"Il governo crede nel progetto "Verso un ospedale sicuro e sostenibile", e per questo ha deciso di assicurare la realizzazione di tutti gli interventi previsti, salvaguardando interamente i 3,1 miliardi di euro stanziati". Lo ha annunciato ieri in Unificata il ministro **Raffaello Fitto**. Il governo procederà ad acquisire dalle regioni una serie di elementi informativi sullo stato di programmazione e attuazione degli interventi di edilizia sanitaria al fine di procedere alla rimodulazione.