

Arriva il Salva casa, in un trilocale tollerati quattro metri in più

Semplificazioni. Oggi approda in Cdm la sanatoria sulle piccole difformità: lo spartiacque è il 24 maggio. Diventa più facile gestire irregolarità su porte e spazi interni ed elementi esterni come le tende da sole

Giuseppe Latour

Più facile gestire le piccole irregolarità presenti in larga parte delle nostre case. Che possono restare silenziose per decenni, sepolte in qualche archivio comunale, ma poi esplodere improvvisamente e diventare fonte di grandi problemi quando si scelga di vendere, di ristrutturare (ottenendo i bonus edilizi) o in caso di controlli e contestazioni da parte delle amministrazioni locali.

Andando all'essenza, oltre le formule tecniche del Testo unico edilizia (il Dpr n. 380/2001), è questo l'obiettivo del decreto Salva casa, la manovra di semplificazione fortemente voluta dal ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini che oggi approderà in Consiglio dei ministri, dopo settimane di lavoro di limatura, con la benedizione delle altre forze di maggioranza. Alla fine sarà un decreto legge di tre articoli, che tocca molti dei punti annunciati nei giorni scorsi (anche se manca nel testo in entrata l'intervento che sana tutte le varianti pre-1977), a partire dalla regolarizzazione di tre livelli crescenti di difformità (si veda «Il Sole 24 Ore» del 4 aprile scorso).

Partendo dalle piccole difformità formali, diventa più semplice provare lo stato legittimo di un immobile, perché non bisognerà più ricostruire tutta la catena di titoli edilizi che si sono susseguiti nei decenni. Lo stato legittimo è decisivo tutte le volte che si presenta una pratica legata a una casa: in caso di ristrutturazione il professionista deve attestare che quanto inserito nel progetto è conforme a tutto quello che, negli anni, è stato dichiarato in Comune. Questa procedura, come ha dimostrato l'esperienza del superbonus, rende necessari accessi agli atti che possono bloccare i lavori per mesi interi. Il decreto, allora, stabilisce che diventa possibile guardare solo all'ultimo titolo edilizio.

In questo modo, si valorizza l'affidamento del privato verso quanto hanno già verificato gli uffici tecnici comunali. Se cioè le amministrazioni hanno già considerato eventuali difformità presenti nei progetti non rilevanti, non potranno più contestarle ai cittadini, rifiutando un'autorizzazione.

Sul fronte delle difformità interne, il provvedimento prevede una sostanziale revisione delle regole in materia di tolleranze costruttive. Si tratta di quelle differenze dai progetti presentati in Comune che, già oggi, non costituiscono irregolarità se sono comprese entro il 2% delle misure indicate nei titoli edilizi.

Questo 2% viene incrementato per tutti gli interventi realizzati entro il 24 maggio del 2024. E i limiti diventano inversamente proporzionali alla dimensione dell'immobile. La tolleranza resta del 2% sopra i 500 metri quadrati di superficie, sale al 3% tra i 300 e i 500 metri, passa al 4% delle misure previste nel titolo abilitativo tra i 100 e i 300 metri quadrati. Infine, sotto i 100 metri quadrati la tolleranza sale al 5 per cento. In concreto, un trilocale di 100 metri quadri potrà beneficiare di quattro metri quadri di superficie tollerata, che non sarà considerata illecita: ad esempio, con una nicchia

più grande di quanto indicato nel progetto del Comune o con una stanza più profonda.

Cambiano anche le tolleranze esecutive, cioè quelle difformità legate alla realizzazione materiale delle opere indicate nel progetto. Per i lavori realizzati entro il 24 maggio 2024 vengono tollerati e non costituiscono illecito il «minore dimensionamento dell'edificio», la mancata realizzazione di «elementi architettonici non strutturali», le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e «la difforme ubicazione delle aperture interne»,

gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali «di rappresentazione progettuale delle opere». In questa casistica, ad esempio, possono rientrare le porte collocate in una posizione diversa rispetto a quanto indicato nel progetto.

L'altra modifica rilevante e attesa, sul fronte delle difformità più incisive, arriva con l'eliminazione della doppia conformità (si veda l'articolo in basso). Viene, infine, allargato il perimetro dell'edilizia libera, facendoci rientrare le tende da sole «con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera».

PRODUZIONE RISERVATA

La mappa delle novità

1

SCOSTAMENTI AMMESSI

Sale il limite per le tolleranze

Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio del 2024 sale il limite di tolleranza, cioè lo scostamento possibile rispetto ai progetti depositati in Comune. Oggi è al 2% ma aumenterà in modo inversamente proporzionale alle dimensioni degli immobili. Potrà arrivare fino al 5% per le case sotto i 100 metri quadri. Per un immobile compreso tra i 100 e i 300 metri quadrati la tolleranza è del 4 per cento

2

LA DOPPIA CONFORMITÀ

Difformità parziali, regolarità più facile

Salta la doppia conformità, ma solo per le opere realizzate in parziale difformità rispetto ai titoli depositati in Comune, come la presenza di stanze in più o la realizzazione di verande. Non saranno, quindi, sanabili gli abusi totali. Diventerà, invece, più facile regolarizzare le difformità parziali, con il pagamento di una sanzione commisurata all'aumento di valore degli immobili

3

I TITOLI DEPOSITATI

Più semplice provare lo stato legittimo

Diventa più semplice attestare lo stato legittimo degli immobili. Per la procedura di accesso agli atti, che aveva, ad esempio, bloccato nelle prime fasi i lavori di superbonus, non sarà più necessario ricostruire tutta la catena dei titoli depositati in Comune ma sarà sufficiente guardare all'ultimo titolo depositato. Se, cioè, il Comune non ha contestato le irregolarità in passato, non potrà farlo per i nuovi lavori

4

NIENTE PERMESSI

Più spazio ai lavori in edilizia libera

Tra gli interventi di edilizia libera sono state espressamente incluse: le vetrate Vepa anche per i porticati rientranti all'interno dell'edificio e le «opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici» la cui struttura sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con elementi di protezione mobili o regolabili, e che sia adossata o annessa agli immobili

5

DESTINAZIONE D'USO

Sempre ammessi i cambi senza opere

Vengono semplificati i cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari senza opere, specialmente all'interno delle aree urbane. Viene cioè previsto il principio in base al quale questi cambi, ad esempio da produttivo a residenziale, sono sempre consentiti «ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni»

6

COVID 19

Salvi i dehors con finalità sanitarie

I dehors realizzati per finalità sanitarie, assistenziali, educative durante lo stato di emergenza nazionale legato al Covid-19 e mantenuti «in esercizio alla data di entrata in vigore della presente disposizione» potranno rimanere installati in deroga alle norme ordinarie del Testo unico edilizia, purché ci siano «comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrare la perdurante necessità»