



Diritto & Fisco



Emendamento al dl 69. Sanabili nuovi immobili, sostituzioni di edifici, altezze e volumi extra

Comuni, pianificazione salva Sanatoria a due condizioni: dotazioni territoriali e distanze

DI FRANCESCO CERISANO

Una sanatoria che legittima gli interventi edilizi finiti nel mirino dei pm milanesi ma in generale tutta la pianificazione urbanistica finora realizzata dai comuni. E' quanto si legge nella bozza di emendamento al dl Salva Casa (che ItaliaOggi è in grado di anticipare) che mette nero su bianco le indicazioni politiche illustrate martedì scorso dal ministro delle infrastrutture **Matteo Salvini**.

L'obiettivo dell'intervento, come più volte chiarito, è sbloccare lo stallo in cui si trovano i cantieri a Milano (dove alcuni interventi edilizi sono stati attenzionati dalle procure) e nel resto d'Italia a causa dei contrasti interpretativi della giurisprudenza amministrativa che hanno visto fronteggiarsi due tesi opposte: un'interpretazione letterale dei limiti volumetrici e di altezza (con conseguente divieto di realizzazione di interventi eccedenti tali limiti in assenza del piano attuativo) contrapposta a un secondo orientamento che richiedeva il piano particolareggiato o di lottizzazione solo in presenza di aree non urbanizzate, "che necessitano di pianificazione attuativa per un loro armonico e ordi-

nato sviluppo".

Le costruzioni realizzate con Scia in deroga ai paletti della legge del 1942 (25 metri metri di altezza massima e volumetria massima di 3 metri cubi per metro quadro di area edificabile), senza che sia stato approvato un apposito piano particolareggiato o in assenza di una lottizzazione convenzionata, potranno essere salvate ma a due condizioni: la verifica di adeguatezza delle dotazioni territoriali e degli standard urbanistici sulla base della legislazione regionale e degli strumenti urbanistici comunali; il rispetto, limitatamente agli interventi di nuova costruzione, della distanza minima tra fabbricati.

La sanatoria abbraccerà tre fattispecie: l'edificazione di nuovi immobili su singoli lotti ricadenti in ambiti edificati e urbanizzati; la sostituzione di edifici esistenti in ambiti caratterizzati da una struttura urbana definita e urbanizzata; gli interventi su edifici esistenti che determinino la creazione di altezze e volumi eccedenti i limiti massimi di cui sopra (art.41-quinquies, comma 6, della legge 17 agosto 1942, n. 1150).

Il tutto ovviamente riguarderà solo il passato, ossia gli inter-



Matteo Salvini

venti realizzati o autorizzati fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del dl Salva Casa (dl 69/2024).

Per le ristrutturazioni edilizie, oggetto di svariati interventi normativi a livello nazionale negli ultimi anni, senza contare le decine di leggi regionali succedutesi nel tempo, si prevede che entro sei mesi dall'entrata in vigore delle nuove norme, governo, regioni, province e comuni si siederanno attorno a un tavolo per individuare gli interventi che possono essere qualifi-

cati come ristrutturazione edilizia tenendo conto delle esigenze di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorendo lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.

In attesa che gli enti locali trovino l'accordo, si potrà fare praticamente tutto: saranno considerati interventi di ristrutturazione (e quindi saranno autorizzabili con Scia) gli interventi edilizi che presentino sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche, anche integralmente differenti da quelli originari, purché rispettino le procedure abilitative e il vincolo volumetrico previsti dalla legislazione regionale o dagli strumenti urbanistici comunali e ferma restando la verifica di adeguatezza delle dotazioni territoriali e degli standard urbanistici.

Micro-appartamenti

La Lega punta a ridurre da 2,70 a 2,40 metri l'altezza minima per l'abitabilità degli appartamenti e da 28 a 20 mq la superficie minima (da 38 a 28 mq in caso ci vivano due persone). Il progettista sarà autorizzato, in presenza dei requisiti mini-

mi igienico-sanitari degli edifici, ad asseverare il progetto nei locali aventi le caratteristiche di cui sopra.

Il progettista, nella sua attività di verifica sulla conformità del progetto ai parametri igienico-sanitari, potrà comunque rendere l'asseverazione qualora sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità (la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale) se ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- i locali siano situati in edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie, oppure

- sia contestualmente presentato un progetto che contenga soluzioni di ristrutturazione alternative, che evidenzino analoghe condizioni di salubrità ambientale nel rispetto dei requisiti igienico sanitari.

IO ONLINE Il testo del documento su www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi

© Riproduzione riservata

GUIDA GIURIDICA

ItaliaOggi

8,90 euro*
- IL PREZZO DI ITALIANO

Settima uscita numero 33
Anno 34 - 8 giugno 2024
a cura di **Matteo Longoni**

IL DECRETO LEGGE SALVA-CASA

Le regole della minisanatoria edilizia e della semplificazione amministrativa

L'ampliamento dell'edilizia libera
Il mutamento d'uso degli immobili
Le più ampie tolleranze costruttive
Il nuovo accertamento di conformità
Le nuove cause di decadenza dal 110%

Con il testo del decreto legge n° 69 e della relazione illustrativa

GUIDA PRATICA ALLA MINISANATORIA EDILIZIA

CON IL TESTO DEL DECRETO LEGGE N° 69 E DELLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DA MARTEDÌ 11 GIUGNO
IN EDICOLA CON  A € 8,90*

ACQUISTA SUBITO QUI LA TUA COPIA DIGITALE

