

Le proposte della Lega per la conversione in legge del dl Salvini

# Casa, Milano è salva

## Sanatoria per le demo-ricostruzioni con Scia

DI FRANCESCO CERISANO

Una sanatoria per il passato, “per tutelare le centinaia di famiglie milanesi che hanno comprato case costruite sulla base di interpretazioni di funzionari comunali e regionali che consentivano la demolizione e ricostruzione con Scia”. E per il futuro una norma che dia certezza giuridica alle ristrutturazioni e alle autorizzazioni edilizie che non si possono bloccare a meno di non voler frenare lo sviluppo e la crescita delle città. Saranno questi i parametri della norma Salva Milano che verrà inserita come emendamento al decreto legge Salva Casa (dl 69/2024) da martedì 11 giugno all'esame della commissione ambiente della Camera. Ad alzare il velo sulle proposte della Lega è stato ieri il ministro delle Infrastrutture **Matteo Salvini** che punta a raccogliere sugli emendamenti leghisti un largo consenso anche esteso alle opposizioni che a Milano hanno lavorato assieme al dicastero di Por-

ta Pia per uscire dall'impasse. Sono infatti almeno 150 (si veda ItaliaOggi di ieri) i palazzi del capoluogo lombardo a rischio abbattimento in quanto finiti nel mirino delle procure perché sarebbero stati fatti passare per interventi di ristrutturazione (autorizzati con Scia). Un problema, ha osservato Salvini, che tuttavia “non riguarda solo Milano, ma anche altre città dove per anni si è lavorato seguendo la stessa interpretazione delle norme”. Di qui la necessità di uno stop and go che sani il passato e faccia chiarezza per il futuro.

**Abitabilità, tolleranze, altezze minime, cambi di destinazione d'uso**

Ma gli emendamenti pensati dalla Lega puntano a migliorare il testo del decreto legge anche su altri aspetti, a cominciare da abitabilità, tolleranze e altezze minime. L'obiettivo è ampliare l'offerta abitativa e conseguentemente ridurre il costo degli affitti. E in questa direzione va la riduzione (“che parte da una presa d'atto della realtà esi-

stente”) della superficie minima per riconoscere l'abitabilità a un immobile. Si punta a ridurre da 28 a 20 mq la superficie minima dei micro-appartamenti in cui vive una sola persona. Per due persone, la soglia minima di abitabilità dovrebbe scendere dagli attuali 38 mq a 28 mq. “A Milano come a Roma ci sono studenti, lavoratori, genitori separati che potrebbero trarre beneficio da una riduzione dei metri quadrati minimi”, ha spiegato il ministro. Nella stessa direzione va la semplificazione dei cambi di destinazione d'uso per i locali posti al piano terra. Nel testo base del decreto legge n.69/2024 tale chance è limitata solo ai piani superiori. Gli emendamenti della Lega ampliano la possibilità per il proprietario di un locale posto al piano terra di cambiare la destinazione d'uso per ricavarne un'abitazione. I comuni potranno richiedere il rispetto di “specifiche condizioni” per riconoscere il cambio di destinazione d'uso. “Non vogliamo l'anarchia dei comuni sui cambi di destinazione”, ha chia-

rito il ministro, “ma il nostro obiettivo è di riutilizzare tutto quello che oggi non è utilizzato”. Sulle altezze minime, invece, l'orientamento della Lega è di considerare abitabili anche i locali con un'altezza interna inferiore a 2,70 metri, fino al limite minimo di 2,40 metri. Una presa d'atto della situazione esistente visto che l'altezza di 2,40 metri è già consentita per alcuni spazi della casa (corridoi, bagni) e già si registrano diffuse deroghe sia per i comuni montani, sia per i cosiddetti “sotto-tetti”, secondo i regolamenti comunali. C'è poi il capitolo tolleranze, già previste dal decreto legge in forma inversamente proporzionale alla grandezza dell'immobile (si va da un minimo del 2% per gli immobili sopra i 500 mq fino a un massimo del 5% per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 mq) ma solo per gli interventi realizzati al 24 maggio 2024. La proposta della Lega è di estendere tale chance anche per gli immobili realizzati in futuro.

© Riproduzione riservata

### CONSULTA

## Partecipate, ok a nuovi incarichi

E' incostituzionale il divieto di conferimento di nuovi incarichi di amministratore nelle società partecipate da province e comuni a chi abbia già ricoperto nell'anno precedente analoghi incarichi. Lo ha deciso la Corte costituzionale, con la sentenza n. 98/2024, depositata ieri, che si è pronunciata sulle questioni di legittimità costituzionale, sollevate dal Tar Lazio, delle norme che stabiliscono il divieto di conferire incarichi di amministratore di enti privati, sottoposti a controllo pubblico da parte degli enti locali (province o comuni), a coloro i quali nell'anno precedente abbiano svolto analoghi incarichi presso altri enti della stessa natura.

Il caso di specie riguardava un manager pubblico che, per aver ricoperto, nell'anno precedente, il ruolo di amministratore delegato presso una società controllata da un comune, non ha potuto ottenere lo stesso incarico presso altra società partecipata.

La Corte ha dichiarato l'illegittimità costituzionale delle norme del decreto legislativo n. 39 del 2013 nella parte in cui, con riguardo a ipotesi simili, non consentono la conferibilità del nuovo incarico. Tale divieto, infatti, si pone in contrasto con le previsioni della legge di delega (la n. 190 del 2012) e, quindi, con l'art. 76 Cost., che non consente al governo, nell'esercizio della delega conferitagli dal Parlamento, di introdurre ipotesi limitative che non siano state previste dal legislatore delegante.

Nella motivazione, la Corte precisa che la legge di delega ha circoscritto la non conferibilità degli incarichi amministrativi di vertice solo alle ipotesi di provenienza politica del nominato, cioè solo ai casi in cui costui abbia svolto, nell'anno precedente, incarichi di natura politica. Tali non sono gli incarichi di amministratore di enti di diritto privato sottoposti a controllo pubblico, che la legge di delega non ha incluso tra le posizioni di provenienza ostative.

© Riproduzione riservata

### Gli emendamenti della lega al dl salva casa

Piano Casa Italia	Il dl si applicherà non solo all'edilizia privata ma anche all'edilizia residenziale pubblica e sociale, anche per valorizzare il patrimonio pubblico non utilizzato
Superficie minima	Per ampliare l'offerta abitativa e calmierare il costo degli affitti si punta a ridurre da 28 a 20 mq la superficie minima per l'abitabilità dei micro-appartamenti in cui vive una sola persona. Per due persone, la soglia minima di abitabilità dovrebbe scendere dagli attuali 38 mq a 28 mq.
Altezza dei soffitti	Saranno considerati abitabili anche i locali con un'altezza interna inferiore a 2,70 metri, fino al limite minimo di 2,40 metri.
Cambio di destinazione d'uso	Il decreto legge facilita il cambio di destinazione d'uso (per ricavarne abitazioni) solo per gli immobili situati ai piani superiori al piano terra. Gli emendamenti della Lega ampliano la possibilità per il proprietario di un locale posto al piano terra di cambiare la destinazione d'uso per ricavarne un'abitazione. I comuni potranno richiedere il rispetto di “specifiche condizioni”
Tolleranze	La proposta della Lega è di estendere le tolleranze, previste nel dl solo per il passato (interventi effettuati prima del 24 maggio 2024), anche per gli immobili realizzati in futuro
Verifica in corso dei lavori	Ottenere un certificato di agibilità/abitabilità, rilasciato a seguito di sopralluoghi da parte di tecnici del comune o della ASL senza rilevare difformità, farà sì che non possa essere contestata, in un secondo momento, la conformità dell'immobile. Tutto ciò per tutelare il legittimo affidamento dei proprietari di casa che ripongono la propria fiducia nell'operato dell'amministrazione
Interventi ante '77	Si prevedono forme semplificate di regolarizzazione delle parziali difformità presenti per le varianti eseguite in sede di realizzazione degli immobili ante '77. Si tratta di interventi risolutivi che, per difficoltà da parte dei cittadini di reperire la documentazione, non si riescono a regolarizzare
Semplificazione dell'iter per regolarizzare le parziali difformità	Il decreto Salva-Casa prevede che la p.a. possa indicare eventuali interventi correttivi per regolarizzare l'immobile. Per semplificare l'iter, si propone di limitare l'entità (e quindi l'importo) dei lavori che possono essere richiesti ai cittadini, circoscrivendoli solo a quelli che sono necessari e imprescindibili per la sicurezza
Potere sostitutivo delle regioni	Si punta a ridurre le tempistiche per l'esercizio del potere sostitutivo delle regioni che oggi possono, dopo 10 anni dal rilascio del titolo edilizio, ancora annullare il permesso di costruire sostituendosi al comune
Salva Milano	La proposta risolve problemi che nascono dalla sovrapposizione tra la normativa statale, regionale e i provvedimenti adottati da alcuni comuni, che consentono la cosiddetta “demo-ricostruzione” con Scia. La norma regolarizza gli interventi passati e dà un'interpretazione giuridica certa per il futuro