

Mercato, regole e costi: tre variabili decisive per il decreto Salva casa

La sanatoria. Forte interesse per le norme sulla regolarizzazione delle lievi infrazioni, ma restano da valutare il perimetro degli edifici coinvolti e le modifiche in arrivo con l'iter di conversione

Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Ora che il decreto è in vigore, il successo del Salva casa sarà deciso da tre variabili: l'impatto sul mercato immobiliare, il costo per i proprietari e le modifiche in sede di conversione – già preannunciate per rendere più facile la sanatoria delle lievi difformità edilizie.

A leggere la relazione illustrativa, il Dl 69/2024 punta a sbloccare «lo stallo delle compravendite a causa di irregolarità formali». Il 2023 si è chiuso con circa 709 mila rogiti, in calo del 9,5%

Le altezze minime potrebbero bloccare alcune pratiche, così come l'allineamento con il catasto

annuo. Un dato che è stato condizionato dal crollo degli acquisti assistiti da un mutuo (-24,9%), ma che resta piuttosto elevato in prospettiva: la media dell'ultimo decennio è poco sotto le 600 mila compravendite.

In questo quadro, che effetti potrà avere il decreto? «Il calo delle vendite dipende da ragioni economiche e creditizie», commenta Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma. «Il Salva casa – prosegue – potrebbe favorire un aumento dell'offerta delle abitazioni regolarizzate, in particolare delle cosiddette "minicase", di qualità non elevata e rivolte agli acquirenti più in difficoltà con il credito. Nell'insieme, comunque, la

ricaduta sul mercato sarà minima».

Finora il decreto ha raccolto grande interesse da parte dei proprietari. Confedilizia, che ha salutato con favore il provvedimento, ha già attivato gli sportelli delle associazioni provinciali.

Stimare il numero degli immobili coinvolti, comunque, è difficile. Le ultime rilevazioni sugli abusi edilizi effettuate dal Cresme risalgono a un paio d'anni fa e indicano 15,1 unità irregolari ogni 100 autorizzate, con grandi differenze territoriali. Al Sud è più marcata l'incidenza dei grandi abusi (volumetria extra, lottizzazioni, edifici senza titolo), mentre al Nord tendono a prevalere le irregolarità interne, compresi i frazionamenti. «Stimare l'entità dell'abusivismo è molto complesso per la debolezza dei dati disponibili – osserva Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme –, ma la questione dati sulla produzione edilizia è molto seria, visto che è molto difficile stimare la stessa edilizia legale».

Il ministero delle Infrastrutture ha riportato che le piccole difformità e le irregolarità strutturali interessano quasi l'80% del patrimonio immobiliare. Nel farlo ha citato uno studio del 2021 del Consiglio nazionale degli ingegneri, che fotografava le anomalie censite dai propri iscritti nel processo di attestazione dello stato legittimo degli edifici interessati dal superbonus. Non si tratta di un campione scientifico, ma non è detto che la percentuale di difformità riscontrate (il 76%, in particolare) sia troppo lontana dalla realtà nazionale.

D'altra parte, molte violazioni si sono stratificate nel tempo e risalgono

LA CONVERSIONE

Su Milano si apre la partita emendamenti

Il passaggio in Parlamento del Dl 69/2024 si annuncia carico di modifiche (l'iter dovrebbe partire dalla Camera, in commissione Ambiente). In fase di conversione del decreto sarà innanzitutto introdotta la cosiddetta norma "Salva Milano", da cui dipende il destino dei cantieri edilizi (soprattutto di grattacieli) che avevano ottenuto l'autorizzazione comunale ma sono stati poi bloccati dalla Procura perché ritenuti abusivi. L'intervento normativo – inizialmente previsto nel testo originale del decreto – viene quindi demandato alle Camere, dove si aprirà la partita degli emendamenti. «Andiamo a fare un intervento per aiutare le centinaia di famiglie che vivono oggi in palazzi che non possono essere abbattuti», ha detto il ministro Salvini. Che ha annunciato anche modifiche ai requisiti per l'abitabilità: dall'altezza dei soffitti alla superficie minima.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

a epoche in cui le varianti alle opere autorizzate non venivano registrate dagli uffici comunali. Il Cresme ha stimato su dati Istat che il 72% degli edifici italiani è stato costruito prima del 1980 (la legge Bucalossi sul governo del territorio è del 1977).

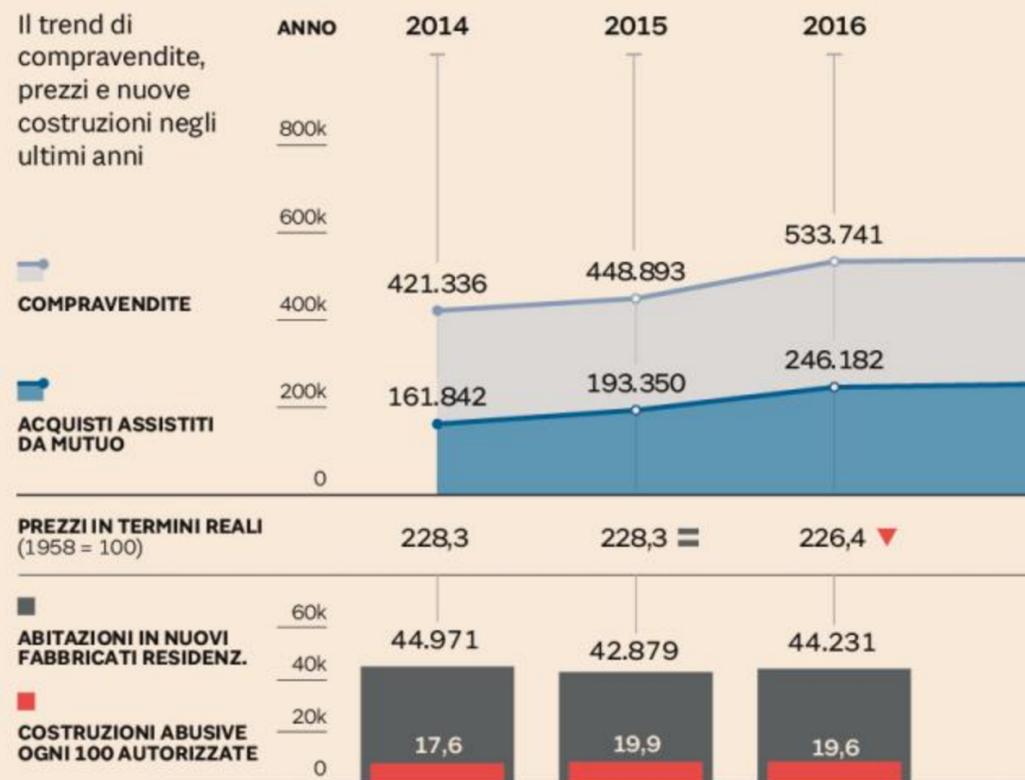
Resta da capire quanti proprietari sceglieranno di mettere mano al portafoglio per sanare la propria situazione. Di sicuro i primi a muoversi saranno coloro che hanno necessità di cedere l'immobile, anche se – profili edilizi a parte – andrà aggiornato anche il catasto, che spesso si rivela l'ostacolo maggiore in fase di vendita (si veda l'articolo a destra). Ad esempio, il Salva casa consente i cambi d'uso senza opere nella stessa categoria funzionale, ma in assenza di interventi murari il catasto potrebbe non accettare la variazione di un negozio (C/1) in magazzino (C/2). In altri casi, irregolarità a prima vista banali potrebbero rivelarsi insormontabili: si pensi a un soppalco che non rispetta le altezze minime e i rapporti aero-illuminanti; lo stesso problema potrebbe porsi per verande e sottotetti, e anche per questo motivo il ministro Matteo Salvini ha ipotizzato di allentare i requisiti per l'abitabilità durante la conversione.

Proprio le modifiche in arrivo durante l'iter parlamentare sono oggi il fattore d'incertezza maggiore, insieme alle regole locali e alle scelte che adotteranno gli amministratori locali. Per come è scritto il decreto, gli enti territoriali potranno allentare le regole edilizie e urbanistiche locali per favorire le sanatorie.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I numeri

Il trend di compravendite, prezzi e nuove costruzioni negli ultimi anni



Fonte: Omi agenzia Entrate (compravendite e mutui); Scenari Immobiliari (prezzi); Istat (nuove

Gli esempi

Abitazione anni 50 con due locali in più

L'intervento

Abitazione degli anni 50 del '900, oggetto di un intervento di recupero nel 1988 al termine del quale sono stati realizzati due locali (un piccolo ripostiglio senza i requisiti di abitabilità e un piccolo locale cottura occupando parte del portico autorizzato) in parziale difformità rispetto al titolo abilitativo che autorizzava la costruzione, determinando un modesto incremento della volumetria assentita (comunque eccedente il limite percentuale di tolleranza).

I locali non sono conformi alla normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di igiene e salubrità.

Regole precedenti

L'intervento si pone in parziale difformità rispetto al titolo abilitativo che ne autorizzava la realizzazione. È sanzionato con la sua rimozione o demolizione o, in caso di impossibilità

porta interna in maniera difforme rispetto agli elaborati grafici allegati alla comunicazione presentata in Comune, senza che la diversa ubicazione venisse dichiarata o rappresentata in sede di aggiornamento catastale.

Regole precedenti

L'intervento rappresenta una difformità rispetto al titolo abilitativo sanabile con la presentazione di una Comunicazione di inizio lavori in sanatoria e il pagamento di una sanzione di importo pari a 1.000 euro.

REGOLE SALVA CASA

L'intervento configura una tolleranza esecutiva, che non costituisce violazione edilizia. La tolleranza esecutiva non deve dunque essere sanata ma è dichiarata dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nei moduli per la presentazione di nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e con