

Il Salva casa è legge, da lunedì partono le nuove sanatorie

Edilizia. Il Senato dà l'ultimo via libera al decreto 69 che ora si avvia verso la Gazzetta Ufficiale. Crescono le chance di regolarizzare le difformità: saranno sette le strade a disposizione dei cittadini

Giuseppe Latour

Variazioni essenziali, varianti ante 1977. E, ancora, tolleranze allargate e legittimo affidamento per chi ha ottenuto l'agibilità del suo immobile. Diventeranno, di fatto, operative da lunedì le nuove sanatorie del decreto Salva casa.

Il Senato, con una procedura rapidissima, ieri ha chiuso l'esame della legge di conversione del Dl n. 69/2024, licenziando il testo modificato dalla Camera; il provvedimento, blindato con la questione di fiducia, è stato approvato con 106 sì, 68 no e un astenuto. Sono bastati due giorni a completare questa lettura a Palazzo Madama: martedì era stato chiuso l'iter della commissione Ambiente e ieri è arrivato l'ok in Aula.

Le venti modifiche inserite nel decreto a Montecitorio, allora, si consolidano e diventano legge. Mancano, a questo punto, solo la firma del Capo dello Stato e, poi, la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale. Il termine per la conversione è il 28 luglio. Probabile, a questo punto, che l'ultimo passaggio (quello della Gazzetta) arrivi tra venerdì e sabato.

Al di là del giorno tecnico di entrata in vigore, insomma, le novità del testo saranno pienamente operative dalla prossima settimana. E si misureranno con il mercato soprattutto a partire da settembre.

Quelle di maggiore impatto riguardano l'ampliamento del raggio d'azione delle sanatorie. Diventano in totale sette le possibilità di regolarizzare, prendendo varie strade, le difformità piccole e grandi. E proprio sulla dimensione delle irregolarità viene confermato il cambiamento più rilevante. Nel nuovo accertamento di conformità, infatti, entrano anche le variazioni essen-

ziali. Si tratta di irregolarità anche molto pesanti, come l'aumento «consistente della cubatura o della superficie di solaio», come spiega il Testo unico edilizia. Dovranno – va sottolineato – essere sempre compatibili con il piano regolatore del Comune nel quale si trova l'edificio interessato dall'irregolarità.

Potranno, con una procedura leggera, essere sanate anche le varianti ante 1977. Si tratta di quei lavori in variante al titolo edilizio, eseguiti prima della legge Bucalossi: la data da tenere presente, in questo caso, è il 30 gennaio del 1977. Prima di questa data, in sostanza, non esisteva la possibilità di regolarizzare modifiche in cantiere. Per questo, molti immobili realizzati in quel periodo risultano, ancora oggi, affetti da pesanti irregolarità. Una procedura di sanatoria leggera ci sarà anche per quei lavori non contestati dai Comuni in fase di rilascio dell'agibilità di un immobile.

Sull'agibilità arrivano le altre grandi novità di questa nuova versione del decreto. Le altezze minime, necessarie per dichiarare agibile un immobile, scendono da 2,70 metri a 2,40

metri. Così come scende la superficie minima: da 28 a 20 metri per i monolocali e da 38 a 28 metri per i bilocali. Questi limiti, però, saranno condizionati a una ristrutturazione che garantisca la salubrità dell'immobile. Anche se potranno beneficiare di un 2% di tolleranza: di fatto, potranno essere leggermente più bassi.

L'applicazione di molte di queste norme è, adesso, nelle mani dei Comuni. Quanto alle sanatorie, infatti, la Ragioneria generale dello Stato, in una relazione depositata proprio in Senato, spiega che le nuove regole «potranno determinare un maggior gettito a favore dei Comuni», al momento non quantificabile. Discorso simile per le nuove norme che consentono di vendere gli immobili abusivi. In questo quadro – ricorda il sottosegretario di Stato al Mit, Tullio Ferrante – i Comuni potranno «utilizzare una parte delle entrate derivanti dalla regolarizzazione delle difformità urbanistiche e dall'alienazione di immobili interessati da abusi anche per il completamento o la demolizione delle opere incompiute».



Ora i Comuni saranno chiamati all'applicazione delle nuove regole del provvedimento