



## SCENARI POLITICI | I NODI DELL'ECONOMIA

## GLI IMMOBILI

# Oggi il Piano casa in Cdm Ecco tutte le nuove regole

## Sì alla tolleranza sulle difformità ma fino al 5% Sarà possibile abbattere l'immobile abusivo

**Felice Manti**

«Cambiare» casa sarà più facile, in tutti i sensi. Arriva il decreto legge sul Piano Casa firmato da Matteo Salvini. Non si tratta di costruire nuove case senza criterio, come va blaterando l'opposizione, né di un altro condono dopo quello del 1985, del 1994 e del 2003. Lo spirito è fornire «un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo, supportando, al contempo, gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo».

Si introduce una nuova categoria di opere realizzabili in edilizia libera, codificando l'orientamento prevalente nella giurisprudenza del Consiglio di Stato, per interventi non impattanti: opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, pavimentazione, intonaco, sostituzione degli infissi, ritinteggiatura, rimozione di barriere architettoniche. Molte case non si vendono facilmente per piccole irregolarità insanabili - finiture, cornicioni, gradini, porte interne, potenzialmente finestre e balconi - a causa della cosiddetta «doppia conformità» ex articolo 34-bis del Testo Unico dell'Edilizia, l'aderenza sia alla disciplina urbanistica vigente sia di quella vigente al momento della realizzazione (soprattutto prima del 1977). Un problema che secondo

uno studio del Consiglio nazionale degli ingegneri affligge quasi l'80% del patrimonio immobiliare, pari a circa quattro milioni di pratiche edilizie bloccate negli uffici. In futuro non sarà più così. Le regolarizzazioni non saranno a costo zero: si dovrà pagare una sanzione, ma la stima del gettito previsto però non è ancora disponibile.

Secondo le bozze circolate ieri nelle redazioni queste sono le principali novità. Partiamo dal numero magico: 5%. È l'indice di tolleranza sulle difformità delle case inferiori ai 100 metri quadrati costruite fino a oggi rispetto al progetto originario: «Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro non costituisce violazione edilizia» fino a questa soglia, si legge nella bozza. La tolleranza diminuisce gradualmente all'aumentare della metratura, fino al 2% sopra i 500 metri quadri.

Altra novità cruciale: «Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare senza opere (terrore di ogni acquirente, ndr) è sempre consentito», pur con qualche paletto come «specifiche condizioni» fissate dall'urbanistica del Comune. Basta che il cambio d'uso rispetti «le categorie funzionali» (residenziale; turistico-ricettiva; commerciale) prevalenti nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile». Quindi sarà più complicato fare

un Bed and Breakfast in un palazzo residenziale? Vedremo. Di certo sarà più facile abbattere immobili abusivi purché la demolizione rispetti «interessi urbanistici, ambientali, culturali o paesaggistici». Gli immobili abusivi potranno anche essere alienati dal Comune, «condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione».

Insomma, se da un lato si lavora a sfolire le pratiche, dall'altro si punta a valorizzare la tutela dell'esistente e a stimolare «un andamento positivo dei valori sia di acquisto che di locazione dei beni immobili residenziali», per invertire la rotta dopo le storture del Superbonus e dei bonus edilizi che Pd e grillini difendono a spada tratta, nonostante abbiamo manipolato il mercato delle ristrutturazioni, creato un buco di bilancio monstre e fregato i piccoli proprietari cadute nella trappola delle speculazioni. Un euro di Pil investito nell'edilizia ne vale almeno 5 in termini di rendita, e questo la maggioranza lo sa benissimo.

«Non è un condono, se uno si è fatto 3 piani in più o la piscina dove non doveva, la risposta è l'abbattimento. Ma se un privato non può vendere o rogitare per 30 cm di difformità... - dice il ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti Salvini - Poi lavoreremo sul settore pubblico».

**Finisce l'era della «doppia conformità» con le regole  
vigenti allora e adesso: scatta «l'edilizia libera»  
senza troppa burocrazia per i piccoli lavori di rifinitura**



# 2-5%

Le tolleranze costruttive sarebbero riparametrate in misura inversamente proporzionale alla superficie utile. Sopra i 500 metri sarebbero del 2%. Sotto i 100 metri del 5%

# 77%

La percentuale di famiglie italiane che vivono in una casa di proprietà, secondo una statistica di Confedilizia dello scorso gennaio. Un rapporto preparato proprio per il Piano Casa

# 70mila

Gli alloggi pubblici sfitti su cui il Piano casa proposto da Matteo Salvini e dalla Lega vuole intervenire. L'obiettivo del progetto del leader leghista è una vera e propria riqualificazione

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



134083