

## Salvini sbaglia. Non sarà una veranda sanata a far ripartire il mercato immobiliare

Mario Breglia, presidente dell'istituto indipendente Scenari Immobiliari, spiega ad HuffPost la distanza tra il dire e il fare quando si tratta di piani salva-casa: Bell'annuncio. Ma ne riparliamo tra un anno. Il nodo burocrazia e i quattro milioni di pratiche che non tornano è troppo presto per cantare vittoria. Oggi il Consiglio dei ministri ha approvato il decreto Salva-Casa', forse la principale carta elettorale nel mazzo del leader leghista e vicepremier Matteo Salvini, che in conferenza stampa annuncia: Da lunedì i comuni possono liberare i propri uffici tecnici da quattro milioni di pratiche per difformità edilizie. Il comune incassa e il cittadino può vendere, comprare, rogitare e mutuare. La cosiddetta pace edilizia però non convince al cento per cento gli esperti come Mario Breglia, presidente dell'istituto di studi e ricerche indipendenti Scenari Immobiliari. I numeri di Salvini, dice ad HuffPost, sono probabilmente esagerati. In teoria il decreto aiuta a sbloccare il mercato. Il problema, però, è nella pratica. La burocrazia cambia "da comune a comune", e non basta annunciare che da ora in avanti le piccole difformità edilizie scompaiono nel nulla. I numeri della sanatoria salviniana sono ballerini. È complicato stabilire quante difformità e abusi tramezzi, verande, tende, sopralchi, finestrelle e compagnia rientrano nel nuovo intervento legislativo e quanti no. Secondo una stima iniziale del **Consiglio nazionale degli Ingegneri**, presa come punto di riferimento dalla comunicazione del ministero delle Infrastrutture guidato dal segretario del Carroccio, l'intervento riguarda potenzialmente l'80% del patrimonio immobiliare nazionale. Una percentuale poi smentita dagli stessi ingegneri, che si riferivano piuttosto a un sondaggio ristretto relativo all'accesso al Superbonus di alcune migliaia di proprietari di casa. Secondo Assoedilizia, sulla base di stime effettuate negli scorsi giorni, il decreto potrebbe invece aiutare a sbloccare circa 915mila pratiche che tengono in ostaggio la compravendita, l'accensione di mutui e i rogiti di altrettanti immobili da Nord a Sud: il 10% circa delle transazioni di mercato. Oggi, in conferenza stampa, Salvini tira fuori una nuova stima, presumibilmente degli uffici tecnici del Mit: grazie al provvedimento saranno sbloccate quattro milioni di pratiche e il mercato immobiliare sarà resuscitato. A pochi giorni dalle elezioni, un annuncio del genere può stuzzicare la fantasia di molti elettori impegnati con una di queste pratiche. Oggi Salvini garantisce che il suo provvedimento si concentra in particolare sull'abbattimento dei tempi della burocrazia: Si tratta di una rivoluzione liberale. Passiamo dal silenzio rigetto al silenzio assenso ha detto il vicepremier: Milioni di italiani, a decreto pubblicato, spero entro lunedì, potranno andare in comune a pagare quello che devono. La sanzione da pagare, per mettere in regola la piccola difformità rispetto alla planimetria originale, andrà dai mille ai trentamila euro. Più l'intervento fa crescere il valore della casa, e più la sanzione sarà elevata, questo il senso finanziario della sanatoria, che dovrebbe far entrare nelle casse degli uffici tecnici comunali alcune decine di milioni secondo le prime stime. Consentire di immettere sul mercato immobiliare più edifici ora sanabili mentre prima non lo erano, anche a causa del requisito della doppia conformità ora abrogato per gli interventi minori, non strutturali, è intuitivamente una mossa capace di rivitalizzare un mercato immobiliare già messo sotto stress dalla fiammata dei tassi d'interesse della Bce, e dunque del costo di un mutuo, nell'ultimo anno e mezzo. Secondo la Fabi, con tassi d'interesse triplicati, il mercato dei mutui immobiliari, nel 2023, è crollato del 12%. Il provvedimento di Salvini, secondo Confabitare, può dare una boccata d'ossigeno. Secondo Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, l'intervento è positivo perché faciliterà le compravendite, gli scambi e le successioni. Eppure, secondo l'istituto indipendente Scenari Immobiliari, il provvedimento, animato di tutte le buone intenzioni, è prima di tutto una scommessa. Spiega il presidente Mario Breglia al nostro giornale: Non è che uno non vende la casa perché ha fatto la veranda abusiva. Il problema è la burocrazia con cui si sanano gli abusi. Del provvedimento ancora non si sa nulla dal punto di vista attuativo: In teoria ci sono tante case invendibili per colpa delle irregolarità. Ma gli effetti pratici del decreto sono ancora tutti da verificare. Per procedere con la sanatoria, spiega l'esperto, bisogna denunciare, pagare, controllare e perfino capire quali documenti mettere poi nel rogito. Inoltre, se c'è un muretto in più che succede? Pago mille euro, lo sano, ma comunque va accatastato. Il catasto italiano è in grado di reggere l'arrivo di un milione di pratiche nuove in tre o quattro mesi?. Insomma, se ci saranno effetti positivi impiegheranno del tempo per essere dispiegati. Senza contare che un conto è dire che sul mercato ci saranno più case, tutt'altro è aumentare la domanda di case, che ovviamente non dipende dalle irregolarità sanate. Per il momento il salva casa è un intervento intermedio che però non si sa ancora come sarà messo a terra. Bell'annuncio, ma parliamone tra un





anno. Al governo però poco importa: le elezioni europee sono tra qualche giorno. Salvini il centometrista non è interessato alla maratona della burocrazia italiana. Le case che gli italiani non possono vendere o ristrutturare? Quasi un milione. La sanatoria di Salvini di Luca Bianco Tende, pergolati, pompe di calore, verande, vetrate: la sanatoria è minimal ma ottima per le urne di Andrea Pira Commenta con i lettori Seleziona l'autore Mattia Feltri Gianni Del Vecchio Alessandro De Angelis Carlo Renda Angela Mauro Adele Sarno Fabio Luppino Giulia Belardelli Gabriella Cerami Carlotta Scozzari Claudio Paudice Pietro Salvatori Linda Varlese Federica Olivo Luca Bianco Lorenzo Santucci Nadia Boffa Adalgisa Marrocco Silvia Renda