

Rassegna stampa del 22 maggio 2024



Il Piano Casa

Così si potranno sanare le piccole irregolarità

di **Alessandro D'Amato**

ROMA

Un decreto per sanare le piccole modifiche come lo spostamento di muri, l'ampliamento di finestre e le tende esterne. Ma escludendo le variazioni essenziali che hanno impatti sulla stabilità dell'immobile e gli interventi senza permessi. Il Piano Casa che venerdì approderà in Consiglio dei ministri si muove su tre livelli di irregolarità: le difformità formali, come il disallineamento tra il progetto e il cantiere; le difformità interne come gli spostamenti di tramezzi e le aperture di porte; e le difformità non sanabili per effetto del regime di doppia conformità.

LA DOPPIA CONFORMITÀ

Il Decreto Salva Casa renderà possibile la regolarizzazione delle opere grazie alle eccezioni alla doppia conformità, regola che ora impone che l'intervento soggetto sia conforme sia alle normative del momento in cui sono stati eseguiti i lavori, sia nel momento della presentazione della richiesta. Il concetto si

trova nel Testo Unico dell'Edilizia, e l'obiettivo del decreto è di introdurre delle eccezioni alla regola, che attualmente impedisce in alcuni casi la compravendita degli immobili. La norma dovrebbe fornire spazio per una sanatoria con la conformità alla disciplina edilizia dell'epoca. Ma resterebbe la doppia conformità urbanistica. Sarà possibile così sanare piccole modifiche interne come gli spostamenti di muri o tramezzi o la realizzazione di tende da esterno. Le tolleranze saranno innalzate rispetto all'attuale 2%.

I CANTIERI E LE VARIANTI

Ci sono poi i lavori effettuati senza certificare le varianti, perché la normativa non lo prevedeva o per altri motivi. Si parla di piccoli cambiamenti che venivano effettuati in cantieri. Anche per questi i tecnici del ministero delle Infrastrutture stanno cercando di trovare una quadra, visto che secondo uno studio del Consiglio nazionale degli ingegneri affliggono quasi l'80% del patrimonio immobiliare. Di sicuro il tetto delle tolleranze esecutive di cantiere, attualmente al 2%, verrà anch'esso aumentato. Sempre se questo non compor-

ta rischi per la stabilità degli edifici. Nel mirino anche l'ampliamento dei balconi. Allo studio anche interventi non eccessivamente pesanti e impattanti, che non richiedono alcun titolo abilitativo, come la regolarizzazione delle tende, anche da esterno. Per le parziali difformità, per esempio finestre o balconi soprattutto per gli edifici prima della fine anni Settanta, si pensa ad una regolarizzazione con semplice sanzione.

LE REGOLARIZZAZIONI

In ogni caso le regolarizzazioni non saranno a costo zero: si dovrà pagare una sanzione. La stima del gettito previsto però non è ancora disponibile.

NELLE CASSE DELLO STATO

Non c'è ancora una stima del gettito in arrivo grazie alla sanatoria

Domani

SALVINI DEVE FARE I CONTI CON GLI ALLEATI FILONAZISTI DELL'AFD: ANCHE LE PEN LI HA SCARICATI

Il governo dimentica l'emergenza casa

Mentre migliaia di italiani non hanno un'abitazione, nel prossimo Cdm il governo lancia un condono elettorale Lite nella maggioranza sul redditometro voluto dal viceministro Leo: Lega e Forza Italia attaccano i meloniani

DE BENEDETTI, MERLO e PENNELLI

C'è un paradosso: nel piano salva-casa voluto da Salvini e dal governo non si affrontano i problemi dell'accesso al diritto alla casa e dell'edilizia pubblica lasciata allo sfacelo. La sanatoria, che insieme al piano sarà presentata al Consiglio dei ministri di venerdì, se fosse approvata, andrebbe a sanare una serie di difformità edilizie e irregolarità che, a oggi,

rendono le case in parte abusive. Eppure le urgenze sono altre: in Italia, secondo i dati Openpolis, ci sono oltre dieci milioni di case vuote tra abitazioni di privati e patrimonio abitativo pubblico. E migliaia di persone che aspettano da anni un'abitazione popolare che non c'è. Intanto, è guerra nella maggioranza sul redditometro voluto da FdI.

LA PROPAGANDA E LA REALTÀ

L'emergenza casa dimenticata Salvini pensa solo ai condoni

Venerdì dovrebbe arrivare in Consiglio dei ministri il piano messo a punto dal leader della Lega. L'obiettivo è sanare piccole difformità edilizie. Ma migliaia di persone non hanno un'abitazione

FEDERICA PENNELLI

PADOVA

Non si affrontano i problemi di accesso al diritto alla casa e dell'edilizia pubblica lasciata allo sfacelo nel piano salva-casa di Salvini. La sanatoria, che insieme al piano sarà presentata al Consiglio dei ministri di venerdì, se fosse approvata, andrebbe a sanare una serie di difformità edilizie e irregolarità che, a oggi, rendono le case in parte abusive.

Nonostante non si conosca ancora tutto il suo contenuto, le opposizioni rispondono alle anticipazioni di Salvini, asserendo che non si tratti di una sanatoria, bensì di un condono, insistendo sul fatto che il governo Meloni ha tagliato i fondi del Pnrr destinati alla rigenerazione urbana.

Eppure, in Italia, secondo i dati Openpolis, ci sono oltre dieci milioni di case vuote tra abitazioni di privati e patrimonio abitativo pubblico. Abitazioni, queste ultime, che potrebbero essere messe a disposizione del-

le cittadine e dei cittadini se per l'edilizia residenziale pubblica ci fosse un piano di investimenti sul patrimonio immobiliare pubblico; lasciato invece nell'incuria.

C'è poi il problema del lungo elenco di persone e famiglie che avrebbero diritto a un alloggio popolare che rimangono, per decenni, in liste d'attesa e graduatorie bloccate per mancanza di appositi bandi.

Il patrimonio pubblico

Un problema, quello della casa e del mancato diritto ad averla, che rispetto alle politiche abitative è in capo al ministero delle Infrastrutture e dei trasporti (Mit) e al suo ministro, Matteo Salvini, che, nonostante il tanto sbandierato Piano casa, sembra occuparsi più di condoni che di diritto all'abitare.

Al Mit non esiste nemmeno una mappatura, a livello nazionale, dello stato dell'arte dell'edilizia residenziale pubblica, con numeri aggiornati degli alloggi assegnati e di quelli vuoti. Nonostante il governo Draghi avesse approntato un Osservatorio na-

zionale della condizione abitativa (Osca), quest'ultimo rimane un guscio vuoto: permane infatti sul sito del Mit, senza dati e aggiornamenti.

Per Pierfrancesco Majorino, capogruppo del Partito democratico (Pd) in regione Lombardia e responsabile casa e immigrazione nella segreteria nazionale del Pd, sul tema della casa «siamo davanti a una rimozione clamorosa a livello nazionale, e l'Osservatorio non viene impiegato anche per questo. Giovannini aveva introdotto alcune innovazioni all'interno di un paese che aveva sempre evitato di avere una pianificazione nazionale sulle politiche dell'abitare, tanto che l'ultimo piano casa è stato quello di Fanfani».

Il piano casa fantasma

In merito all'operato del governo, il capogruppo sostiene che sia «sconcertante», perché quando è esploso in modo evidente il problema degli alloggi, «anche grazie alle proteste degli studenti, il governo ha pensato solo a fare annunci o un po' di condono attraverso lo pseudo piano di Salvini».

Il ministro Salvini, al congresso nazionale dei notai dello scorso ottobre, aveva infatti dichiarato: «Sto lavorando a un nuovo piano casa. In Italia ce ne sono 70.000 pubbliche attualmente sfitte e inutilizzate». E aveva promesso: «Entro il 2026 metteremo a disposizione delle comunità 15.000 case popolari». Secondo Majorino il dato delle case pubbliche sfitte è totalmente sottostimato, ma non ci sono dati ministeriali né osservatori governativi a rilevarli: «Abbiamo presentato il nostro piano casa e depositato due proposte di legge, una sugli affitti brevi e l'altra sull'edilizia residenziale pubblica, perché riteniamo che debba ripartire una politica nazionale sulla casa».

Anche Majorino conferma, però, che nemmeno la sinistra si è mai occupata, in modo strutturale, del tema della casa, negli anni precedenti. Parlando di sfratti, la posizione di Majorino è che «la sospensione degli sfratti non è assolutamente suffi-

ciente, bisogna reintrodurre il fondo nazionale a sostegno dell'affitto per far sì che si risolveva positivamente la questione degli sfratti per tutti quei soggetti che non hanno la possibilità di contribuire pienamente al pagamento, così da non venire sfrattati e per evitare anche la guerra tra il piccolo proprietario e chi è in affitto».

Riqualificazione

L'edilizia pubblica è dunque un grande polmone inutilizzato ma anche assai malato, come racconta il report del Social forum dell'abitare, tenutosi a Bologna ad aprile, al cui interno si denuncia anche il patrimonio immobiliare inutilizzato e sfittito e il ritardo nella sua manutenzione.

Il Social forum, inoltre, rilancia le vertenze sulla moratoria degli sfratti, la regolamentazione degli affitti brevi e il blocco della vendita del patrimonio pubblico. Per Sabina de Luca, del Forum disuguaglianze diversità, non ci sono avanzamenti sul tema della casa, ma anzi «la situazione è molto preoccupante da diversi lustri. Non mi sembra ci sia alcuna volontà di cambiamento, che è ancor più necessario dall'allarme che i dati ci restituiscono giorno per giorno». Nel discorso sull'edilizia pubblica, il cui rilancio dovrebbe esse-

re al centro dell'attenzione, «le cifre indicate dal ministro Salvini sono ridicolmente lontane da quello che è il fabbisogno d'intervento, che non è dato solo dall'ampliamento dell'offerta di edilizia residenziale pubblica ma anche dalla riqualificazione e rigenerazione dell'offerta esistente». Le condizioni di abbandono e i problemi di gestione di questa fetta importante di offerta della casa alle persone più vulnerabili hanno fatto sì che una parte sempre più considerevole di questo patrimonio non sia utilizzabile per problemi importanti di manutenzione.

Il tema della povertà energetica, inoltre, dovrebbe essere un tema centrale nel dibattito perché questi edifici sono proprio quelli che, per l'assenza di manutenzione, «richiedono un fabbisogno energetico molto elevato proprio alle famiglie che sono meno in condizione di poterne sostenere le spese». In un quadro che vede il tema della casa non riprendere la centralità dovuta all'interno dell'agenda politica, il tema dell'edilizia residenziale pubblica non viene affrontato con l'attenzione e con il dispiegamento di mezzi, non solo finanziari ma anche normativi, che pure la situazione drammatica e strutturale che il paese vive, richiederebbe.

INTERESSATO L'80% DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Venerdì il piano casa in Cdm, slitta il "salva Milano"

Salvini: «Così aiutiamo milioni di italiani che potranno sanare piccole anomalie». Tajani: «Giusta direzione»

■ Il decreto salva-casa approderà in Consiglio dei ministri venerdì, ma non conterrà il provvedimento relativo a Milano. All'ordine del giorno ci sarà il pacchetto di norme voluto dal vicepremier Matteo Salvini che promette di «sanare» tutte le piccole irregolarità - dai sopralchi alle verande - che riguardano, secondo uno studio del Consiglio nazionale degli ingegneri citato dal Ministero delle Infrastrutture, «quasi l'80% del patrimonio immobiliare».

«Il salva-casa è una scelta concreta e responsabile a vantaggio di milioni di proprietari che così potranno regolarizzare piccole anomalie», ha affermato il leader della Lega, rivendicando come il governo scommetta «sul taglio della burocrazia e sulla ragionevolezza» mentre «l'Europa a trazione socialista» pensa «a nuove tasse sul patrimonio immobiliare». Il provvedimento incassa anche una cauta apertura da parte del ministro degli Esteri e vicepremier, Antonio Tajani: «Vedremo il testo definitivo ma mi pare si stia andando nella giusta direzione». «Piccole sanatorie sì, condono no perché bisogna sempre rispettare coloro che hanno pagato le tasse, quindi padroni a casa propria», ha spiegato il leader di Forza Italia, ricordando che se il testo si limita a «sistemare alcune cose, alcune piccole irregolarità che non creano problemi sostanziali» allora riceverà l'approvazione degli azzurri. In-

tanto sale la protesta dell'opposizione che boccia il decreto e lo definisce un «condono». «Più Salvini si espone su questo suo roboante piano, più si sente puzza di condono anche a distanza di chilometri» ha attaccato il Movimento 5 Stelle in una nota.

Per Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, l'approdo in Cdm del decreto rappresenta «una buona notizia» che «consentirà finalmente di valutare nel merito un testo sul quale finora si è sin troppo lavorato con la fantasia». Il giudizio dell'associazione dei proprietari di casa «sarà di favore», ha detto Spaziani Testa, se il testo «rispecchierà quanto illustrato alla Confedilizia», ovvero se «si tratterà di un provvedimento mirato a risolvere le numerose situazioni di ostacolo alla commerciabilità dei beni dovute a piccole irregolarità».

Entrando nel dettaglio, il decreto aumenta i margini di tolleranza per parziali difformità, e cioè per quelle che non incidono sulla struttura di un edificio o sulle sue caratteristiche essenziali. Si tratta, per esempio, di tutte le modifiche interne ad un appartamento, ma anche l'ampliamento di finestre e balconi. La sanatoria, fanno sapere fonti vicine al dossier, riguarderà scostamenti talmente contenuti rispetto a quanto stabilito dalla normativa in vigore da non poter essere considerati un illecito edilizio. Per le parziali difformità, come finestre o balconi, soprattutto per gli edifici realizzati pri-

ma della fine anni '70, è prevista la regolarizzazione con semplice sanzione. Sempre le piccole difformità, inoltre, potranno essere sanate in deroga alla legge che impone la doppia conformità: ovvero l'obbligo di rispettare sia le regole in vigore al momento della costruzione sia quelle attuali.

Nel decreto che sarà sul tavolo del Consiglio dei ministri venerdì non ci sarà però la norma sul salva-Milano. Un rinvio, ha spiegato il sottosegretario di Stato, Alessandro Morelli, dovuto alla delicatezza della materia, visto che si punta a chiarire l'interpretazione di alcune norme urbanistiche che stanno bloccando i lavori nella capoluogo lombardo a causa delle inchieste aperte dalla Procura. L'intervento sarà inserito dunque durante la conversione in legge del provvedimento in Parlamento.

M.ZAC.



Cantiere edilizio alla periferia ovest di Milano