

Ok ai soppalchi ma niente balconi Guida al Salva-casa

►Ok del Consiglio dei ministri al decreto che consente di regolarizzare piccole difformità edilizie e abusi minori

Via libera, ieri, dal Consiglio dei ministri al decreto salva-casa per regolarizzare «piccole difformità» edilizie, abusi minori come tramezzi o finestre posizionati diversamente rispetto a quanto autorizzato. Il ministro Matteo Salvini: «Non è un condono sull'e-

sterno» ma una «grande opera di semplificazione e di sburocratizzazione». Soddisfatto Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia: «Misure di buon senso».

F. Pac.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



PERGOLATI, FINESTRE TRAMEZZI E SCALINI

Rientreranno nelle opere di edilizia libera, senza autorizzazione, verande, scalini, tende, porticati, e pompe di calore. Con l'aumento delle tolleranze - fino al 5% per immobili sotto i 100 mq - più facile sanare finestre, tramezzi o soppalchi. «Ma - spiega Alessandro Panci, presidente dell'Ordine degli Architetti di Roma - non devono essere per uso abitativo».



DOPPIA CONFORMITÀ CON L'ASSEVERAZIONE

Semplificazione, con Scia e asseverazione del tecnico, per superare la doppia conformità: rispetto al passato non si dovranno presentare tutti i titoli autorizzativi, ma farà fede l'ultima variante. «Vale però - spiega Pietro Lucchesi, consigliere dell'Ordine dei geometri - soltanto per le piccole difformità».



TEMPI PIÙ BREVI PER LE RISPOSTE

Il Salva casa, almeno per le sanatorie sulle piccole difformità, introduce il principio del Silenzio-assenso al posto di quello del Silenzio-diniego sulle risposte della Pa. «Ben vengano gli interventi che contribuiscono a fare chiarezza e a superare le incertezze», fa notare il presidente di Confartigianato Marco Granelli



BALCONI, CAMERE E PIANI RIALZATI

Con il Salva casa, in quanto elementi strutturali o superiori alle tolleranze previste, non si potranno sanare balconi, manufatti esterni alla struttura originaria o piani in altezza. «Il testo nota Panci - parla poi di superficie per le piccole difformità, anche se in alcune disposizioni regionali ci sono riferimenti alle tolleranze anche in altezza».



MAXI-SANZIONI PECUNIARIE

Il totale delle sanzioni pecuniarie è stimato dall'Agenzia del demanio: di solito si calcola, raddoppiandolo, sul valore dell'aumento dell'immobile grazie all'abuso. Oscilla tra i 1.032 euro e i 30.987 euro, più alti rispetto al testo unico 380 del 2001. «Già in passato - ricorda Panci - i Comuni avevano alzato questi tetti».



SPAZI CHIUSI CREATI CON LE VERANDE

Non potranno essere sanate con il Salva casa le Vepa (vetrate panoramiche amovibili) che finiscono per creare degli spazi chiusi. «Intanto - aggiunge Panci - dobbiamo ricordare che vanno considerati i vincoli paesaggistici. Poi va rilevata la copertura, che può comportare oneri di carattere strutturali». Facendo rientrare tra le strutture fisse.



PARERE DI UN TECNICO PER LE TOLLERANZE

Per sanare un immobile attraverso il sistema delle tolleranze costruttive - dal 2 al 5% - bisogna presentare la relazione di un tecnico. Spiega Panci: si possono risolvere anche le difformità legate alla mancata realizzazione di alcuni elementi del progetto tipo le scale o le diverse ubicazioni delle aperture esterne e interne». Sempre rispettando vincoli paesaggisti e urbanistici.





SI PUÒ SUPERARE IL LIMITE DI ALTEZZA

Matteo Salvini non ha escluso su questo fronte una modifica da inserire durante la conversione del decreto. Ma al momento il Salva casa non introduce norme per abbassare il limite minimo di altezza di una stanza (2,70 metri) o di un corridoio (2,40 metri) in un'unità residenziale. «Questa - nota Panci - rientra anche tra le norme igienico-sanitarie».



PUÒ BASTARE ANCHE L'ULTIMA VARIANTE

Il permesso edilizio è diventato obbligatorio dal 1942. Dopo il 1967 è stato esteso anche alle abitazioni fuori dai centri storici. In quest'ottica non sempre si riescono a recuperare tutti i titoli autorizzativi. Anche per questo il Salva casa, e sempre nell'ottica di sanare i piccoli abusi, prevede che faccia testo l'ultima dichiarazione della variante concessa.



VENDERE UNA CASA CON ABUSI EDILIZI

Come ricorda Pietro Lucchesi, consigliere dell'Ordine dei geometri, «tutti gli immobili costruiti prima del 1967 con presenza di abusi non sanati sono commerciabili, ma i proprietari restano in egual misura perseguibili». Dopo quella data, invece, bisogna seguire le procedure ordinarie di sanatoria per piccoli e grandi abusi senza le quali le operazioni di vendita non sono valide.



RESTANO I VINCOLI URBANISTICI

Il Salva casa non permette di superare i vincoli di natura urbanistica o quelli paesaggistici, per non parlare delle disposizioni nei piani regolatori dei Comuni o delle Regioni. «Anche nella sanatoria di piccole difformità - nota Pietro Lucchesi del consiglio dell'Ordine dei geometri - resta la titolarità delle Sovrintendenze» sulle richieste di modifiche.

Il piano casa approvato dal governo

La questione della doppia conformità

- Resta** nei casi di assenza, totale difformità o variazioni essenziali rispetto al permesso a costruire o alla Scia
- Viene abolita** nei casi di parziali difformità rispetto al permesso a costruire o alla Scia e per i casi di assenza o difformità dalla Scia



LE SANZIONI

1.032-30.987 euro

LE TOLLERANZE COSTRUTTIVE*

per le unità immobiliari con superficie utile superiore

superiore ai 500 mq

2%

tra i 300 e i 500 mq

3%

tra i 100 e i 300 mq

4%

inferiore ai 100 mq

5%

Meno vincoli per cambi di destinazione d'uso

Sempre consentiti, per singola unità immobiliare e senza opere, se è:

- all'interno della **stessa categoria funzionale**
- tra le categorie residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale e commerciale in immobili situati nei centri storici e nelle zone di trasformazione e di espansione edilizia dei Comuni

*Scostamenti minimi rispetto all'altezza, ai distacchi, alla cubatura, alla superficie coperte etc

Withub