

## Condono edilizio, cosa prevede il piano salva-casa di Salvini?

Prende sempre più piede il progetto di condono edilizio lanciato dal ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini. Ecco cosa prevede il piano salva casa. Sarà approvato il condono edilizio? Cosa potrà essere regolarizzato con il piano salva-casa? Il settore immobiliare è in forte crisi e il condono edilizio potrebbe sbloccare i cantieri edili, ecco perché arriva la proposta di Salvini, ministro per i Trasporti e le Infrastrutture, per sanare le irregolarità. Ad attendere il sono in tanti ed è il ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini ad aprire un varco a tale possibilità. Ricordiamo che discrepanze tra le risultanze catastali e la situazione reale di un immobile fungono da ostacolo agli atti di compravendita e atti di disponibilità in genere. Dai dati emergenti da uno studio del [Consiglio nazionale degli ingegneri](#) emerge che le piccole irregolarità riguarderebbero l'80% del patrimonio immobiliare italiano. Ne consegue che sono in tanti a essere potenzialmente interessati. Si ricorda che le difformità possono essere sanzionate e vi può essere l'obbligo di riportare l'immobile allo stato degli atti. Tutto ciò funge da ostacolo nel caso in cui si tratti di piccole difformità che frequentemente per nessuno. Proprio per questo arriva una nuova proposta di condono edilizio. Matteo Salvini però fin da subito pone dei limiti. Vediamo qual è la proposta di Salvini sul condono edilizio e quali limiti sono previsti. Condono edilizio, l'operazione verità per le piccole difformità Il condono edilizio è sempre atteso da una parte dei cittadini e avversato da altri per ragioni ideologiche. Proprio per questo i provvedimenti che aiutano a sanare le difformità edilizie sono sempre delicati da affrontare in quanto politicamente molto rilevanti. Il Ministro ha definito questo provvedimento di condono edilizio come una operazione verità, ma ha parlato anche di pace edilizia, il provvedimento allo studio mira a sanare esclusivamente piccoli abusi edilizi interni all'immobile, in poche parole se l'abuso ha portato alla trasformazione della pianta dell'immobile, non vi può essere il condono edilizio. Il condono inoltre non può riguardare abusi che consistono nella costruzione, naturalmente senza titoli, su terreni soggetti a dissesto idrogeologico, o con vincoli ambientali paesaggistici e culturali. Il Ministro ha sottolineato che in nessun caso il condono edilizio, anche conosciuto come piano salva casa, potrà sanare irregolarità esterne all'immobile, ad esempio un aumento di metratura. L'obiettivo di questa operazione trasparenza non è solo quello di permettere ai soggetti interessati di regolarizzare la posizione dei propri immobili, ma anche fare cassa. Si stima che da tale condono edilizio nelle casse potrebbero rientrare miliardi di euro e il Ministro ha già dato indicazione sulla destinazione di tali entrate. Le stesse dovrebbero essere investite nel welfare e in particolare nella costruzione di asili nido e quindi nel fornire un servizio essenziale alla comunità. Non solo questo, regolarizzare la posizione degli immobili caratterizzati da piccoli abusi edilizi consente, in un momento difficile, di sbloccare anche il fermo a causa dei tassi di interesse elevati. La procedura dovrebbe rendere disponibili molti immobili anche per contratti di locazione con una ricaduta sui prezzi di affitto. La novità importante in merito al condono edilizio è che, in base a quanto affermato dal ministro Matteo Salvini, il testo del provvedimento è già pronto, ma deve essere discusso con la squadra di governo. Ribadisce l'assoluta contrarietà alla sanatoria per gravi abusi edilizi e la necessità di alleggerire gli uffici comunali che intasano gli uffici tecnici comunali di tutta Italia. Il Ministro ha sottolineato Non c'è nessun condono generalizzato, chi ha costruito ville in aree protette o pericolose non ha nessuna scusa. In base alle dichiarazioni di Matteo Salvini, sul tavolo vi sono numerosi dossier e si sta lavorando su essi, a metà maggio dovrebbe essere disponibile la bozza del decreto legge che, a sua volta, dovrebbe essere operativo a partire dal mese di giugno. Non mancano contrasti anche all'interno della maggioranza e il Presidente del Consiglio ha sottolineato che si riserva di valutare il condono edilizio quando la bozza sarà disponibile. Irregolarità: i tre livelli delle difformità edilizie Dal punto di vista tecnico le irregolarità sono definite secondo tre livelli o parametri. Vi sono le irregolarità formali che costituiscono varianti in corso d'opera. Si tratta del caso in cui nel corso dei lavori, per motivi tecnici e pratici vi sono delle modifiche rispetto al progetto iniziale. Il secondo piano riguarda le difformità interne come lo spostamento di tramezzi o la realizzazione di una porta in un punto diverso. Infine, c'è il terzo livello di difformità, in questo caso vi sono modifiche sostanziali e gravi e non è possibile ottenere la doppia conformità. Per la prima tipologia di discrepanze, si sta lavorando a una revisione del Testo Unico sull'Edilizia. Per quanto riguarda le gravi irregolarità sono quelle che potevano essere sanate al momento della realizzazione dell'intervento. Le stesse non sono più sanabili per il meccanismo della doppia conformità, questo prevede la legittimità del diniego di sanatoria qualora le trasformazioni edilizie non siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione sia al



momento in cui viene presentata la domanda. Cosa si intende per piccoli abusi sanabili con il condono edilizio? Molti professionisti del settore si stanno chiedendo cosa intenda realmente il Ministro per piccoli abusi. Tra le ipotesi vi è la modifica dell' articolo 34 bis del Testo Unico sull' edilizia . Lo stesso prevede le tolleranze costruttive . Il comma 1 dell' articolo stabilisce: Il mancato rispetto dell' altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo. C'è quindi chi ipotizza un innalzamento di tale soglia e chi, invece, chiede una rivisitazione dell' intero Testo Unico. Il comma 2 prevede ulteriori tolleranze costruttive come; irregolarità geometriche; modifiche alle finiture; diversa collocazione di impianti e opere interne. Si potrebbe quindi ampliare il novero di tali tolleranze costruttive. Naturalmente si tratta di ipotesi fatte da esperti del settore edilizio, ma per ora non vi sono certezze in merito. Tra le varie ipotesi che circolano vi è la sanabilità di piccole modifiche interne come la realizzazione di sopralchi, realizzazione di tramezzi, porte interne collocate diversamente. Argomenti