



Tra le modifiche l'abitabilità più facile per i micro-appartamenti, cambi di destinazione d'uso più semplici e sanatoria possibile per le piccole difformità

IL «SALVA-CASA» È LEGGE LE PRINCIPALI NOVITÀ

ABITABILITÀ PIÙ FACILE PER SOTTOTETTI E MONOLOCALI DI 20 MQ E ALTEZZA MINIMA DEI LOCALI INTERNI FISSATA A 2,4 METRI. FINAZZI, PRESIDENTE DELL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DI BERGAMO: «UNA SEMPLIFICAZIONE DEL QUADRO NORMATIVO ATTESA DA ANNI»

La Commissione Ambiente di Montecitorio ha approvato il cosiddetto decreto-legge «Salva-Casa» voluto dal Ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini. Il decreto introduce una serie di modifiche; abitabilità più facile per i micro-appartamenti, ma anche cambi di destinazione d'uso più semplici. E ancora: sanatoria possibile per le piccole difformità anche nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, se realizzate entro il 2006, e superamento della doppia conformità edilizia non solo per le difformità parziali ma anche per quelle sostanziali. Vengono resi regolarizzabili, infine, anche gli interventi in parziale difformità con titoli rilasciati prima del 1977. Il passo successivo sarà sottoporre il decreto al voto della Camera per l'approvazione definitiva, ma le novità introdotte, e più in generale il provvedimento nel suo complesso, secondo quanto auspicato dal Consiglio Nazionale degli Architetti, dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri e dal Consiglio Nazionale dei Geometri può costituire il punto di partenza per una rapida quanto necessaria stagione di rinnovo del quadro normativo urbano, non più procrastinabile e non curabile con interventi legislativi parziali.

«C'è la necessità di una semplificazione del quadro normativo di riferimento che avvertiamo da molto tempo - afferma in premessa il presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Bergamo, Diego Finazzi - anche perché si continuano a sovrapporre stratificazioni di norme che risentono di una certa stagionalità e che partono dalla Legge 1150 del 1942. Quindi sono passati più di 80 anni in cui città e territori si sono evoluti in un processo di sviluppo continuo. Il tema è

TRA LE NOVITÀ LA LIBERALIZZAZIONE DELLE VETRATE PANORAMICHE CHE ENTRANO NEL CAMPO DELL'EDILIZIA LIBERA

proprio questo: ci sono procedure in corso di rivisitazione e di modifica da troppi anni. A oggi non siamo ancora riusciti a quagliare in un quadro di leggi che si presentano contrastanti e che, essendo state emanate in tempi diversi, non dialogano tra di loro. Il Salva Casa è un primo passo e va inquadrato in quest'ottica, ma deve essere inserito in un quadro normativo di più ampia portata, al netto delle modifiche che verranno apportate. Un giudizio compiuto sarà possibile solo quando il provvedimento sarà definitivamente approvato». La necessità di riformare il sistema di norme in materia di edilizia e urbanistica, secondo i tre Consigli nazionali, risulta infatti ormai non più differibile per poter rispondere alle esigenze di semplificazione e razionalizzazione che siano in grado di supportare e facilitare la crescita ed un futuro sostenibile per il nostro Paese e gli obiettivi di pianificazione volti al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla riduzione del consumo di suolo, alla rigenerazione urbana, alla sostenibilità ambientale delle costruzioni, all'efficiamento energetico ed alla sicurezza, resistenza, affidabilità degli edifici.

Tra le principali proposte di modifica

approvate, una novità importante riguarda i monolocali: potranno avere l'abitabilità con una superficie minima di 20 metri quadrati per una persona (dagli attuali 28) e di 28 per due persone (ora ne servono 38). Mentre l'altezza minima dei locali interni passa dai 2,7 metri al limite di 2,4 metri, a condizione che gli edifici siano sottoposti a ristrutturazioni per garantire idonee condizioni igienico-sanitarie. L'obiettivo è quello di recuperare più immobili per i bisogni abitativi di studenti, lavoratori temporanei e per le necessità economiche dei locatori di immobili. «Da diversi anni - prosegue Finazzi - la trasformazione del nostro habitat domestico sta vivendo cambi repentini. Fino a qualche decennio fa, facevamo riferimento ad una certa tipologia abitativa, che è radicalmente cambiata. Corriamo spesso il rischio, a fronte di questa velocità di cambio di paradigmi abitativi, che quanto realizzato oggi sia desueto appena domani. Riflettendo, mi pare che l'attitudine sia quella di trasformare le nostre abitazioni in una sorta di bed and breakfast dove mediamente le stanze hanno questa dimensione. Stiamo andando in questa direzione? La norma dovrebbe dirlo chiaramente, perché è chiaro che stiamo assistendo ad una proliferazione di queste soluzioni abitative. Una riflessione, in questo senso, va fatta».

Tra le altre novità introdotte dagli emendamenti approvati, la possibilità di abitabilità dei sottotetti, anche «quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini». Si ampliano inoltre le maglie delle tolleranze costruttive, cioè le differenze consentite tra quanto autorizzato e quanto realizzato, portate



Diego Finazzi

fino al 6% per gli appartamenti fino a 60 metri quadrati (per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024). Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, 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 i limiti del 6% delle misure previste nel titolo abilitativo. La tolleranza si aggiunge a quelle, già contenute nell'emendamento, del 2% per le unite immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati, del 3% tra i 300 e i 500 metri quadrati, del 4% tra i 100 e i 300 metri quadrati e del 5% fino ai 100 metri quadrati.

Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare, con o senza opere, all'interno della stessa categoria funzionale «è sempre consentito», nel rispetto delle normative di settore, ma Finazzi accende i riflettori anche su questo punto: «Le funzioni delle nuove destinazioni possono comportare delle ripercussioni importanti anche rispetto a quanto realizzato in chiave di opere di urbanizzazione. Ad esempio, destinare la superficie di dieci appartamenti ad un ipermercato significa dota-

re l'immobile di una serie di infrastrutture adeguate. La chiarezza è fondamentale: da cosa a cosa si destina un immobile?». Rappresenta un elemento «popolare» la liberalizzazione delle cosiddette Vepa (Vetrate panoramiche); si tratta di sistemi realizzati con pannelli di vetro completamente trasparenti, senza la presenza di infissi e quindi con un impatto visivo di particolare leggerezza. I pannelli sono realizzati a «pacchetto» come una sorta di paravento, o a libro, in maniera tale da poter essere «ripiegati» durante l'estate. «Entriamo nel campo dell'edilizia libera - aggiunge il presidente dell'Ordine degli Ingegneri - è un aspetto che va ben disciplinato. E anche qui occorre chiarezza nel rilascio dei permessi necessari». Da tenere presente anche le modifiche sullo «stato legittimo»: se ci sono abusi nel condominio si potrà comunque procedere con i lavori di riqualificazione in un singolo appartamento e viceversa. In conclusione, afferma Finazzi, il provvedimento in questione si rivolge ad un «patrimonio edilizio nazionale che è datato, edificato dagli anni '60 agli anni '80, con la necessità di dare casa a quanto più gente possibile a prezzi modici. All'epoca non c'erano le sensibilità di oggi, basti pensare anche solo all'ambito energetico, acustico che non erano considerati. Non ultimo vanno considerati anche i problemi di sicurezza, in particolare, ma non è il nostro caso, gli aspetti sismici delle abitazioni. La domanda che mi pongo è questa: una casa dal punto di vista strutturale è adeguata? Va bene isolare, insonorizzare e rendere ergonomica un'abitazione, ma prima di tutto va data una risposta a questo quesito, sapendo oltretutto che l'Ue ci impone con scadenze prossime adeguamenti necessari. Tutti i provvedimenti legislativi devono avere questo orizzonte; definire gli obiettivi che si vogliono conseguire a breve e medio termine».

A cura della redazione
di «ValoreCasa&Terreni»