

Bussole**Salva casa, ecco come cambia con gli ultimi emendamenti**

Edilizia. Cambia il Salva casa: lo stato legittimo diventa chirurgico e le difformità presenti su una porzione di immobile non condizioneranno la riqualificazione del resto. Per motivi di salute fino a 240 giorni per demolire manufatti abusivi

Servizio di Giuseppe Latour

12 luglio 2024

3 min



Il calendario. Il decreto 69/2024 è atteso in Aula il 17 luglio

I PUNTI CHIAVE

- 1 **La definizione di stato legittimo**
- 2 **L'obbligo di rimozione**

Ascolta la versione audio dell'articolo

Le difformità e gli abusi presenti sulle parti comuni in condominio non potranno bloccare i lavori di riqualificazione di un appartamento. E, viceversa, le irregolarità presenti su un singolo immobile non potranno intralciare la ristrutturazione delle parti condivise dell'edificio. Questa definizione chirurgica di stato legittimo degli immobili è la novità più rilevante approvata ieri dalla commissione Ambiente della Camera alla legge di conversione del decreto Salva casa (Dl n. 69/2024, relatori Dario Iaia, Fratelli d'Italia, ed Erica Mazzetti, Forza Italia).

Dopo giorni di lavoro sottotraccia, ieri mattina i deputati hanno avviato le votazioni sulle modifiche al testo. I tempi saranno leggermente più lunghi del previsto: una nuova sessione di voti in commissione ci sarà tra il 15 e il 16, per poi portare il testo in Aula il 17 luglio. Nel frattempo andrà avanti la riformulazione di alcune proposte e la raccolta di pareri.

1

La definizione di stato legittimo

La giornata di ieri ha visto un importante ritocco della definizione di stato legittimo, cioè l'attestazione che quanto presente in un immobile corrisponde a quanto dichiarato nei titoli edilizi che ne hanno disciplinato la realizzazione o la ristrutturazione. Questa definizione del Testo unico edilizia, già rivista nella prima versione del decreto (prevedendo che è possibile guardare solo l'ultimo titolo e non ricostruire tutta la storia dell'immobile), è stata ulteriormente rimodulata: «La filosofia – spiega il relatore Dario Iaia (Fdi) – è evitare quei problemi che hanno ad esempio caratterizzato il superbonus, quando le difformità presenti su un singolo immobile hanno rischiato di bloccare la riqualificazione delle parti comuni. Stesso discorso per i singoli appartamenti, che a volte rischiano di non essere ristrutturati a causa di difformità sulle parti comuni».

Ora l'emendamento approvato ieri stabilisce che «ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità incidenti sulle parti comuni dell'edificio». E, allo

stesso modo, che «ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità incidenti sulle singole unità immobiliari dello stesso».

2

L'obbligo di rimozione

Altro cambiamento sul quale si è molto discusso in commissione riguarda l'obbligo di rimuovere gli abusi edilizi entro 90 giorni dall'ingiunzione del Comune. L'amministrazione locale – è questa la novità – potrà disporre un rinvio fino a 240 giorni «nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti negli immobili all'epoca di adozione dell'ordinanza o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico». Per Erica Mazzetti (Fi) si tratta di una correzione che «punta a tutelare tutti quei cittadini che vivono una condizioni di reale difficoltà, non certo a proteggere chi ha commesso abusi edilizi. Le critiche delle opposizioni sono strumentali e soprattutto miopi perché non tengono conto di un problema sociale con cui tutti i sindaci di qualsiasi colore sono costretti a confrontarsi». Dall'opposizione, infatti, soprattutto Chiara Braga (capogruppo Pd alla Camera) ha attaccato la novità: «È una norma aleatoria e un pessimo segnale. Le ragioni alla base dell'intervento dei Comuni sono poco definite. Come si valuteranno le gravi situazioni di disagio?».

Altre correzioni al testo sono arrivate sulle vetrate panoramiche amovibili, le Vepa, realizzabili in edilizia libera: non potranno essere utilizzate per chiudere porticati che insistono su uno spazio pubblico, rientrando comunque in regime libero. Quanto alle tende da sole, viene chiarito che non hanno bisogno di autorizzazioni anche le pergole bioclimatiche, cioè quelle strutture costituite da lamelle orientabili in base ai diversi agenti atmosferici, come pioggia o sole. Gli altri capitoli della legge di conversione saranno esaminati nei prossimi giorni, a partire dall'emendamento Salva Milano (si veda l'altro articolo in pagina) e da una possibile rimodulazione della norma, presente nella prima versione del testo, sulle tolleranze costruttive ed esecutive.

T PER SAPERNE DI PIÙ

Riproduzione riservata ©

Giuseppe Latour

Redattore

X @GiuseppeLatour

Espandi ▾

Per approfondire

▸ [Imposte e contributi, costruzioni al top. Peggiora l'e-commerce](#)



▸ [Bonus edilizi in vista della chiusura: ultima corsa per i lavori](#)

