

---

## Arriva il “salva-casa”, ma come si mette ordine nel variegato patrimonio immobiliare italiano?

Già si intuisce che la legge “salva-casa” che ha ricevuto la fiducia in Parlamento, sarà materia variegata e abbondante per un’infinità di precisazioni ministeriali, distinguo giurisprudenziali, variazioni locali, delucidazioni degli esperti. E non potrebbe essere altrimenti: il patrimonio immobiliare è quanto di più vasto e complesso esista in Italia. Quindi consideriamo le sue linee-guida. Anzitutto le eventuali irregolarità non fermano i lavori di risistemazione che si fanno nell’immobile o nel condominio, e comunque si allungano i tempi di legge per sanare abusi edilizi individuati dalle amministrazioni comunali. Poi si allentano lacci e burocrazie per alcuni lavori non giudicati tali da sottostare appunto a troppe regole e permessi: ad esempio una pergola bioclimatica, una tenda da sole, le vetrate panoramiche amovibili che non gravano su spazi pubblici. Altra grande novità riguarda le misure: sono considerati abitazioni pure il monolocale da 20 mq in su (prima 28), o il bilocale da 28 (prima 38). E via libera il più possibile al recupero di sottotetti e mansarde: l’abitabilità arriva se l’altezza al punto massimo tocca i 2 metri e 40 (ora 2,70). Sul tema fioccheranno distinguo a iosa (case in montagna? Nei centri storici? Nei condomini?). Comunque non osta più la distanza da altri edifici se non quella esistente al momento della costruzione degli stessi; non si potrà costruire più di quanto inizialmente previsto; non si potranno fare cose avveniristiche. Altre semplificazioni: facilitati i cambi di destinazione d’uso, ad esempio negozi trasformati in appartamenti o garage; capannoni riconvertiti. Si sanano poi tutti gli interventi che abbiano comportato un leggero aumento delle cubature, secondo una complessa tabella di percentuali relative alle dimensioni degli immobili. E poi c’è la regolarizzazione di tutti quei lavori realizzati prima della legge Bucalossi del 1977, finora impossibilitati alla regolarizzazione: si pensi alla dimensione di una finestra, alla sporgenza di un cornicione. E molto altro ancora. Certi abusi si saneranno con il pagamento di una sanzione: sulla determinazione della quale (e le infinite varianti relative ad abusi, immobili, luoghi...) si rischia di creare un volume che nemmeno il *Corpus iuris civilis* di Giustiniano. Il quale 1.500 anni fa non aveva comunque problemi con lo spostamento dei termosifoni. In definitiva, la vera rivoluzione riguarda il futuro: si potranno realizzare condomini con un sacco di mini-appartamenti, così come a Tokyo, Londra, Parigi. Se le persone sono individui sempre più soli, il loculo avrà il suo perché.

Nicola Salvagnin