**DL “SALVA CASA” – PACCHETTO EMENDAMENTI LEGA**

Il decreto Salva-Casa è stato assegnato alla Camera dei deputati, dove il prossimo 11 giugno sarà incardinato nella Commissione ambiente e infrastrutture.

Di seguito, il primo pacchetto di misure che si intende sottoporre al dibattito parlamentare con l’intento di rafforzare le semplificazioni del decreto-legge nel settore dell’edilizia privata, ma anche di promuovere un nuovo paradigma delle politiche abitative come risposta efficace ai bisogni della persona e della famiglia.

1. **Piano Casa Italia**

Partendo proprio da quest’ultima proposta, si intende affidare al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti il compito di adottare un Piano nazionale volto a fornire risposte concrete al disagio abitativo tramite il **riordino** e la **sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale e sociale,** il “**Piano casa Italia**”.

La misura rappresenta un volano per una piena rigenerazione della dimensione urbana, che sarà attuata mediante la **valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente** e il contenimento del consumo di suolo. Per realizzare il Piano sarà strategico individuare nuovi modelli di cooperazione pubblico-privato che consentano di coinvolgere i principali operatori del mercato del credito con una vocazione sociale – il riferimento è, in particolare, ai cosiddetti “fondi pazienti” – nel finanziamento dei progetti di edilizia residenziale e sociale.

1. **Superficie minima**

Per dare una pronta risposta le esigenze di milioni di studenti, lavoratori e giovani coppie che vivono nelle grandi città, si pensi a Milano e Roma, stiamo proponendo di consentire l’abitabilità anche ai cd. ‘micro appartamenti’.

* *per una persona: non meno di 20 mq* (oggi: 28 mq)
* *per due persone: non meno di 28 mq* (oggi: 38 mq)

Tale misura non potrà che tradursi in un ampliamento dell’offerta abitativa e, auspicabilmente, anche in una riduzione del costo degli affitti. Ovviamente, la riduzione delle dimensioni minime sarà accompagnata da misure volte a garantire condizioni di agibilità dell’immobile, con particolare riguardo ai requisiti di igiene e sicurezza.

1. **Altezza soffitti**

Nel solco della precedente proposta, renderemo abitabili anche i locali con un’altezza interna inferiore a 2,70 metri, fino al limite minimo di 2,40 metri.

L’altezza di 2,40 metri è già consentita per alcuni spazi della casa (corridoi, bagni), quindi lo stesso potrebbe valere per il soggiorno e la cucina, laddove in ogni caso vi siano condizioni di aerazione e luminosità tali da consentire l’abitabilità dell’unità immobiliare.

Tale misura intende anche garantire omogeneità rispetto alla riduzione dei limiti di altezza, che già trovano diffuse deroghe sia per i comuni montani, sia per i cosiddetti “sotto-tetti”, secondo i regolamenti comunali.

Su questa misura, è stato già acquisito il parere favorevole del Ministero della salute.

1. **Cambio destinazione d’uso**

Ci sembra ragionevole e di buon senso consentire la possibilità per il proprietario di un locale posto al piano terra di cambiare la destinazione d’uso per ricavarne un’abitazione. Si tratta di una misura che è stata sollecitata in particolare dai piccoli Comuni, si pensi al caso dei borghi storici che, per evitare lo spopolamento dei centri storici, hanno l’esigenza di valorizzare il tessuto urbano e individuare misure che incentivino l’insediamento di nuovi nuclei familiari o realtà artigianali o commerciali.

Resta peraltro, anche in tale ipotesi, la possibilità per i Comuni di vincolare il cambio di destinazione d’uso al rispetto di “specifiche condizioni”, perché ovviamente bisogna tenere conto degli effetti che la misura può produrre nei diversi contesti urbani e garantire che la medesima sia utilizzata per obiettivi di riqualificazione dei centri abitati, non certo per alimentare degrado o perdita di valore identitario.

1. **Tolleranze**

Con il decreto Salva Casa abbiamo introdotto modifiche significative in materia di tolleranze costruttive ed esecutive, assicurando ai cittadini, che avevano già realizzato interventi nella propria casa, una **normativa più elastica e rispondente alle esigenze concrete**.

Partendo dalle novità già introdotte, intendiamo estendere tali semplificazioni anche per tutti quegli immobili ed interventi che saranno realizzati **in futuro**. Questo per garantire una uniformità della disciplina in materia di tolleranze e un trattamento uniforme per tutti gli interventi edilizi.

1. **Verifica in loco dei lavori**

Per garantire il legittimo affidamento dei cittadini nei confronti dell’operato della pubblica amministrazione, è importante che se ho eseguito i lavori e, alla fine di questi, ho ottenuto un certificato di agibilità/abitabilità da un tecnico del comune o della ASL che ha effettuato un sopralluogo senza rilevare difformità, nessuno potrà dirmi, in un secondo momento, che il mio immobile non è conforme.

Proprio per questo abbiamo immaginato una soluzione che tuteli i proprietari di casa che giustamente ripongono la propria fiducia nell’operato della pubblica amministrazione.

1. **Interventi ante ’77 (L. Bucalossi)**

Vogliamo, inoltre, proporre semplificazioni sugli interventi realizzati prima del 1977 (Legge Bucalossi).

Parliamo di interventi che risalgono a mezzo secolo fa e che, per difficoltà da parte dei cittadini di reperire la documentazione, non si riescono a regolarizzare. Anche in questo caso, ne deriverebbe uno sblocco del mercato immobiliare e del patrimonio delle famiglie.

Proporremo pertanto per le varianti realizzate in sede di realizzazione degli immobili ante ’77 forme semplificate di regolarizzazione delle parziali difformità presenti.

1. **Semplificazione dell’iter per regolarizzare le parziali difformità**

Vogliamo apportare un’ulteriore semplificazione per tutte quelle famiglie che hanno immobili con **parziali difformità**.

Il Decreto Salva-Casa, per evitare che il Comune possa semplicemente negare un permesso di costruire o una Scia in sanatoria, prevede che la pubblica amministrazione possa indicare eventuali interventi correttivi sull’immobile che il privato deve realizzare ai fini della regolarizzazione.

Per evitare che questo strumento possa surrettiziamente reintrodurre un vincolo di doppia conformità, ci sembra opportuno limitare l’entità (e quindi l’importo) dei lavori che possono essere richiesti ai cittadini per regolarizzare il proprio immobile, circoscrivendoli solo a quelli che sono necessari e imprescindibili per la **sicurezza**.

1. **Potere sostituivo Regioni**

Pensate che dopo 10 anni dal rilascio del titolo edilizio, a normativa vigente, la Regione potrebbe ancora annullare il permesso di costruire, sostituendosi al comune.

Quindi, sempre nell’ottica di garantire il legittimo affidamento dei cittadini, ci sembra una proposta di buon senso ridurre le tempistiche per l’esercizio di questo potere sostitutivo, anche al fine di assicurare la certezza dei diritti delle famiglie che hanno già ricevuto un titolo abilitativo da parte del comune.

1. **Salva Milano**

Infine, una norma molto auspicata dalle amministrazioni locali.

Non entrando nel merito delle inchieste giudiziarie, non possiamo permetterci di bloccare le autorizzazioni edilizie, arrestando lo sviluppo e la crescita delle città.

Andiamo a fare un intervento per aiutare le centinaia di famiglie che vivono oggi in palazzi che non possono essere abbattuti.

L’intento è quello di trovare soluzioni al problema delle ristrutturazioni edilizie che non riguardano solo Milano, ma anche altre città dove per anni si è lavorato seguendo la stessa interpretazione di norme. Sono problemi che nascono dalla sovrapposizione tra la normativa statale, la normativa regionale e i provvedimenti adottati da alcuni Comuni, che consentono la cosiddetta “demo-ricostruzione” con Scia.