

Provincia | Approvata dalla Giunta Fugatti la legge che recepisce il decreto Salvini e cambia le norme di 10 anni fa

Casa, via libera alle sanatorie

La settimana scorsa la Giunta provinciale ha licenziato il disegno di legge che riscrive la legge urbanistica trentina, la 15 del 20156, recependo il decreto "salva-Salvini" sulle piccole irregolarità edilizie.

Il risultato è un testo che punta a centralizzare la disciplina edilizia e limitare la discrezionalità comunale, ma anche a dare risposte a cittadini e professionisti che da anni si muovono in un pantano normativo e norme che cambiano da comune a comune.

Perché il punto è anche questo: in Trentino ci sono 166 Comuni e quasi altrettanti regolamenti edilizi, talvolta in contraddizione. Il risultato? Piccole difformità non sanabili, permessi negati per dettagli trascurabili, vendite bloccate per un vano scala fuori asse o modificato rispetto alla richiesta di autorizzazione. Un abuso, anche lieve, se non sanato, impedisce la vendita dell'immobile: nessun notaio

lo può rogitare, nessuna banca lo può ipotecare. Certo, la regolamentazione inserisce misure precise con le sanzioni: abusi da sanare, ma se di pochi metri a seconda della grandezza dell'appartamento.

Il cuore della riforma sta in tre operazioni coordinate. Primo: le distanze tra fabbricati e dai confini vengono regolate per legge, non più affidate a regolamenti comunali. Si fissano minimi chiari (10 metri tra pareti finestrate, 5 dai confini, 3 tra volumi interni) e si concede ai Comuni una sola possibilità di deroga, per aree ben definite e dentro cornici unitarie. Secondo: si introduce una sanatoria edilizia semplificata, che supera l'ostacolo della doppia conformità e permette la regolarizzazione di opere conformi solo alla normativa attuale. Il problema della doppia conformità aveva messo in ambascie professionisti e proprietari, perché l'opera deve essere conforme sia alle normative vigenti al momento della sua realizzazione, sia a quelle vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria, magari fatta diversi anni prima. Terzo: si allarga la nozione di "tolleranza costruttiva", portandola fino al 6% per gli immobili più piccoli. Al momento bastano centimetri di troppo per bloccare una vita. C'è poi un aspetto importante che riguarda gli alloggi per studenti, perché si prevede che nelle aree a destinazione residenziale gli «edifici a uso abitativo possono essere utilizzati come foresteria e come alloggi o residenze per studenti».

Dietro al tecnicismo della norma e a qualche aspetto in chiaroscuro, c'è una visione politica precisa. Si punta a un'urbanistica più flessibile. E si toglie ai Comuni poteri di dettaglio e li si priva anche di margini di manovra. È l'idea di un'amministrazione "manageriale", che guarda alla semplificazione come a una forma di giustizia e all'ordine normativo come condizione per sbloccare investimenti, vendi-

te, successioni.

Nel mirino della legge ci sono le migliaia di cittadini alle prese con irregolarità minime: tettoie non dichiarate, pergolati, picco-

Ora si va in Consiglio. Tutto centralizzato e vengono limitati i Comuni

le modifiche interne, sottotetti abitati da anni ma mai accatastati. Ma ci sono anche i professionisti tecnici che da tempo chiedevano una disciplina più chiara. Con le nuove regole, sarà possibile dichiarare lo stato legittimo di un immobile, a condizione che non vi siano difformità rilevanti. Per i Comuni meno discrezionalità. Il rischio è quello di una norma "troppo favorevole", che alimenti un uso strumentale delle tolleranze. Ma l'impianto tiene insieme severità (sanzioni raddoppiate per la sanatoria) e pragmatismo. **Fa.F**



Una panoramica di case di Trento nella zona dell'ospedale Santa Chiara