Il nuovo condono edilizio nella Manovra, dalle vecchie domande ai tramezzi spostati: quali abusi si potranno sanare di Fabio Savelli

Sette emendamenti di FdI riaprono la partita del condono edilizio: dai vecchi abusi alle pratiche bloccate da decenni, fino alla Campania e alle piccole difformità. Il Pd annuncia battaglia: «È un colpo di spugna» (Fonte: https://www.corriere.it/ 18 novembre 2026)



Non un nuovo condono, almeno nelle intenzioni dichiarate dalla maggioranza, ma **una sorta di «condono dei condoni» per chiudere pratiche edilizie rimaste sospese per decenni**, riaprire vecchie sanatorie e consentire la regolarizzazione di piccole difformità nelle abitazioni. **Il centrodestra torna a mettere mano a uno dei cavalli di battaglia della stagione politica di Silvio Berlusconi** e prova a tradurre l'operazione in una serie di emendamenti alla manovra 2027. Una partita che si annuncia controversa, sia per la portata delle norme sia per le implicazioni sul governo del territorio.

I 7 emendamenti proposti

A fare da collante è un pacchetto di sette proposte presentate da Fratelli d'Italia. **A confermarlo è stato il capogruppo alla Camera Galeazzo Bignami: due emendamenti riguardano specificamente la Campania, mentre gli altri cinque hanno una portata più generale**. L'obiettivo è intervenire su tre livelli: accelerare la definizione delle domande di condono presentate in passato e mai esaminate, consentire alle Regioni di riaprire i termini di alcune vecchie sanatorie e introdurre una disciplina nazionale per le irregolarità edilizie di minore entità.

Risposte attese decenni

La distinzione politica su cui insiste la maggioranza è quella tra una nuova sanatoria generalizzata e la soluzione di situazioni amministrative rimaste bloccate negli uffici comunali. **«Ci sono proprietari che aspettano una risposta da dieci, venti o anche trent'anni», sostiene il presidente di Noi Moderati Maurizio Lupi**, secondo cui non si tratta di concedere una nuova licenza agli abusi, ma «di dare una risposta a famiglie che non riescono a vendere, ristrutturare o regolarizzare immobili per i quali hanno presentato domanda molto tempo fa». **Nessuno sconto, nelle intenzioni dichiarate, per gli «ecomostri»** e per gli interventi incompatibili con i vincoli di sicurezza e tutela del territorio.

La cronistoria dei condoni

Il primo capitolo riguarda dunque le istanze già depositate sulla base **dei tre condoni varati nel 1985, nel 1994 e nel 2003**. La novità sarebbe l'introduzione di **un termine entro il quale le amministrazioni comunali dovrebbero pronunciarsi sulle richieste ancora pendenti**. È il caso, per esempio, di **numerose pratiche accumulate a Roma, dove l'arretrato burocratico impedisce da anni ai proprietari di ottenere una risposta definitiva**. L'accelerazione non comporterebbe però un via libera automatico: resterebbero fuori gli immobili che presentano cause ostative, in particolare quelli in aree a rischio sismico o idrogeologico.

La riapertura di quello del 2003

Il secondo fronte è quello politicamente più delicato e riguarda la riapertura del terzo condono edilizio, quello introdotto nel 2003 dal governo Berlusconi. **La questione nasce soprattutto in Campania, dove la legislazione regionale dell'epoca aveva fortemente ristretto il perimetro della sanatoria nazionale**, lasciando fuori una parte consistente delle domande. **La proposta di Fratelli d'Italia, sostenuta in particolare dai parlamentari campani Imma Vietri ed Edmondo Cirielli**, punta a consentire alle Regioni di riaprire i termini per le opere ultimate entro il 31 marzo 2003. **Ma nelle ipotesi circolate a Montecitorio c'è anche un possibile allargamento della misura all'intero territorio nazionale, non soltanto alla Campania.** Un passaggio che trasformerebbe un intervento pensato per risolvere una specifica vicenda territoriale in una sanatoria di portata ben più ampia. **Resterebbero comunque escluse le opere realizzate in aree sottoposte a vincoli paesaggistici, ambientali e idrogeologici**. In Campania, dove la vicenda si trascina da oltre vent'anni, si parla di circa 50 mila ordinanze di abbattimento ancora pendenti.

Le piccole difformità edilizie

Il terzo capitolo riguarda invece le piccole difformità edilizie, con l'ipotesi di una regolarizzazione su scala nazionale. Qui il perimetro potrebbe comprendere interventi interni e modifiche non strutturali: **tramezzi spostati rispetto al progetto originario, diversa distribuzione degli ambienti, bagni con metrature modificate, finestre con dimensioni differenti rispetto a quelle**

riportate nei documenti. In alcuni casi anche le discrepanze tra planimetrie catastali e stato effettivo degli immobili. **Una misura che, nelle intenzioni dei proponenti, dovrebbe semplificare le compravendite** e consentire ai proprietari di mettere in regola abitazioni che oggi presentano difformità tali da complicare una vendita o una ristrutturazione. Resta però da definire con precisione quali interventi potranno essere ammessi e quali requisiti dovranno rispettare.

Diverse sensibilità

La maggioranza prova a tenere insieme le diverse sensibilità della coalizione. Forza Italia spinge per l'operazione e il vicepresidente della Camera **Giorgio Mulè la definisce una «norma di civiltà urbanistica», sostenendo che si tratti soprattutto di piccoli aggiustamenti tra lavori eseguiti e documentazione catastale**, senza effetti sulle cubature e sul rispetto dell'ambiente. Anche Maurizio Lupi insiste sulla necessità di dare certezza alle famiglie, distinguendo la regolarizzazione delle vecchie pratiche da un nuovo condono generalizzato.

Ma Foti si smarca

Più prudente il ministro Tommaso Foti, che non entra nel merito delle proposte. «Ho rispetto per il Parlamento perché ci sono stato 25 anni. **Questa è un'iniziativa parlamentare e verrà esaminata come iniziativa parlamentare**. Esprimere un parere informalmente in questo momento, prima di averlo fatto formalmente in commissione, sarebbe una sgrammaticatura che non mi consento», **ha detto il ministro alla Camera, rinviando quindi ogni valutazione all'esame parlamentare degli emendamenti.** Anche il ministro competente per le politiche abitative e l'edilizia, **Matteo Salvini**, ha preso le distanze da un'approvazione preventiva, spiegando di attendere di leggere le proposte: «Se si tratta di regolarizzare e sanare alcune difformità, ovviamente ben disponibili; se si tratta di sanare condomini totalmente abusivi in zone ad alto rischio, evidentemente no».

Dure critiche dall’opposizione

Dall'opposizione si prepara invece lo scontro. **Il presidente dei senatori del Pd Francesco Boccia annuncia «barricate in Parlamento» contro quello che considera un colpo di spugna sugli abusi**. «Civiltà urbanistica è mettere in sicurezza il territorio. Ogni nuovo condono immette veleno nel sistema», è la linea del senatore dem, che contesta il messaggio trasmesso da una nuova sanatoria a chi ha rispettato le regole. **Per Boccia, il rischio è premiare chi ha costruito fuori dalle norme anziché rafforzare la tutela del territorio.** Una posizione che si inserisce nella più ampia critica del Pd alla politica economica del governo: il senatore torna a chiedere un contributo maggiore da parte di chi concentra grandi ricchezze e di chi ha beneficiato degli extraprofitti legati alla crisi energetica, contestando l'impostazione fiscale della manovra.

Come tradurlo in un testo normativo

Il nodo, adesso, è tradurre l'intesa politica in un testo normativo sufficientemente circoscritto da superare il vaglio della commissione Bilancio. **La maggioranza ha trovato sul condono un terreno di convergenza, ma restano da chiarire l'estensione geografica della riapertura del 2003**, i confini della regolarizzazione delle piccole difformità e le condizioni per obbligare i Comuni a smaltire le pratiche arretrate. Il calendario della manovra è già serrato: dopo la presentazione di circa 6.600 emendamenti, **il termine per le valutazioni di ammissibilità è fissato al 23 novembre e quello per la segnalazione delle proposte prioritarie al 25**. L'esame effettivo delle modifiche dovrebbe entrare nel vivo a dicembre.