



**Comune
di Bologna**

Rassegna Stampa

22 luglio 2024

Rassegna Stampa

22-07-2024

ECONOMIA - ECONOMIA NAZIONALE E LAVORO

ITALIA OGGI SETTE

22/07/2024

2

Case, sanatoria più facile = Salva casa, la sanatoria costa meno ed è semplificata

Francesco Cerisano

2

NORMATIVE PER GLI ENTI LOCALI

ITALIA OGGI SETTE

22/07/2024

3

Chi è in regola avrà la strada spianata per dimostrarlo

Redazione

5

Case, sanatoria più facile

Regolarizzabili con Scia le parziali difformità minori e le variazioni essenziali. E nuove superfici negli immobili vincolati e senza autorizzazione paesaggistica

Sanabili con Scia le parziali difformità minori (quelle che rientrano tra i limiti delle tolleranze costruttive) e anche le variazioni essenziali, definite dall'articolo 32 del Testo unico edilizia e declinate dalla legislazione regionale. Viene così scardinato il dogma della "doppia conforme", che subordina la possibilità di sanare un'opera al rispetto sia della normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sia della normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio. Non solo. Si potranno sanare nuove superfici o volumi anche negli immobili vincolati e in assenza di autorizzazione paesaggistica. E' quanto prevede il decreto legge Salva Casa che sarà approvato in via definitiva dal senato tra pochi giorni.

Cerisano a pag. 2

Il pacchetto di misure del dl, modificato dalla Camera. Cambiano tolleranze e abitabilità

Salva casa, la sanatoria costa meno ed è semplificata

Pagina a cura
di **FRANCESCO CERISANO**

Rilanciare le compravendite immobiliari, bloccate a causa di piccole irregolarità formali che spesso spuntano fuori proprio nel momento di rogitare, ridurre il consumo del suolo, recuperare il patrimonio edilizio esistente, aiutare i Comuni a districarsi con le pratiche di sanatoria e di demolizione, favorire il mercato delle locazioni consentendo l'abitabilità di immobili oggi non in regola e facilitando i cambi di destinazione d'uso. E soprattutto svecchiare un Testo unico sull'edilizia (dpr n. 380/2001) risalente a più di 20 anni fa che non è più in grado di dare risposte immediate alle necessità del patrimonio edilizio italiano.

Per realizzare tutto ciò il disegno di legge di conversione del decreto legge Salva casa (approvato venerdì dalla Camera dei deputati e ora desti-

nato a un'approvazione lampo al Senato che dovrà varare definitivamente il testo entro il 28 luglio) parte da una norma che rappresenta l'architrave di tutto il provvedimento e che consente la sanatoria con Scia delle parziali difformità minori (quelle che rientrano tra i limiti delle tolleranze costruttive) e anche delle variazioni essenziali, definite dall'articolo 32 del Testo unico edilizia e declinate dalla legislazione regionale.

Viene così scardinato il dogma della "doppia conforme", il principio che attualmente subordina la possibilità di sanare un'opera al rispetto sia della normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sia della normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio. Non solo. Si potranno sanare nuove superfici o volumi anche negli immobili vincolati e in assenza di autorizzazione paesaggistica.

Riduzione del contributo e tolleranze costruttive.

Viene ridotta la misura massima dell'oblazione che scende da 30.284 euro a 10.328 euro mentre il minimo resta fissato a 1.032 euro. Se invece c'è la doppia conforme (e l'intervento risulta quindi in linea con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda) la somma da pagare scenderà e andrà da un minimo di 516 euro a un massimo di 5.164. Le tolleranze costruttive, cioè le differenze consentite tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato, vengono portate fino al 6% per i mini appartamenti con superficie inferiore ai 60



Peso: 1-10%, 2-89%

metri quadrati. Tale soglia si aggiunge a quelle, già contenute nel testo del dl Salva Casa (dl n. 69/2024) e fissate al 2% per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati, al 3% tra i 300 e i 500 metri quadrati, al 4% tra i 100 e i 300 metri quadrati e al 5% fino ai 100 metri quadrati. Gli immobili sotto i 60 metri quadri si considereranno quindi regolari se avranno una superficie fino a circa 3,5 metri quadri in più rispetto a quanto stabilito dal titolo abitativo.

Sottotetti e micro-appartamenti. Anche i sottotetti possono diventare abitazioni. Un emendamento, riformulato, della Lega al decreto Salva Casa, approvato in Commissione ambiente alla Camera prevede infatti che "al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, il recupero dei sottotetti è comunque consentito nei limiti e secondo le procedure previste dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche nella forma e nella superficie all'area del sottotetto come delimitata dalle

pareti perimetrali e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita".

Per aumentare l'offerta abitativa, sono stati modificati i requisiti minimi di superficie e di altezza degli appartamenti, per consentire la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie e il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità dei micro-appartamenti. Si prevedono non meno di 20 mq per una persona (oggi: 28 mq) e non meno di 28 mq per due persone (oggi: 38 mq). Inoltre, si diminuiscono i limiti di altezza interna a 2,40 metri (oggi: 2,70 metri). Dovranno essere comunque assicurate le condizioni di agibilità dell'immobile, con particolare riguardo ai requisiti di igiene, ventilazione naturale, opportuna dimensione e tipologia delle finestre. Sono fatte salve le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legisla-

zione vigente. Per esempio, restano in vigore le deroghe per corridoi, disimpegni, bagni, ripostigli e Comuni montani sopra i 1.000 metri. Il progettista sarà autorizzato, in presenza dei requisiti minimi igienico-sanitari degli edifici, ad asseverare il progetto nei locali aventi le caratteristiche di cui sopra. Il progettista potrà comunque rendere l'asseverazione qualora sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità (la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile an-

che da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale) e ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie, oppure

- sia contestualmente presentato un progetto che contenga soluzioni di ristrutturazione alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio (maggiore superficie, adeguata ventilazione ecc.).

Cambi di destinazione d'uso. I cambi di destinazione d'uso degli immobili saranno sempre consentiti, con o senza opere, tranne che per i piani terra e i seminterrati per i quali il cambio di destinazione d'uso viene demandato alla pianificazione regionale e agli strumenti urbanistici comunali che potranno comunque fissare specifiche condizioni. Le norme regionali stabiliranno i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali potranno individuare specifiche zone nelle quali è permesso il cambio di destinazione d'uso dei piani terra e seminterrati. Il mutamento di destinazione d'uso sarà soggetto a Scia qualora sia senza opere o con opere rientranti nell'edilizia libera o tra quelle subordinate a Cila. Per gli altri casi sarà soggetto al titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie per il mutamento di destinazione d'uso.

Oblazione più leggera. Calcoli più facili per gli uffici comunali che dovranno gestire le pratiche di sanatoria edi-

lizia. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire e in caso di variazioni essenziali, i Comuni non dovranno più mandare la pratica all'Agenzia delle entrate per far quantificare l'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, quale parametro su cui calcolare l'oblazione in misura doppia rispetto all'aumento stesso. La formulazione governativa approvata in commissione ambiente della Camera modifica in maniera sostanziale la disciplina dell'originario dl Salva casa (decreto legge n. 69/2024) riducendo le incombenze sugli uffici tecnici comunali che inevitabilmente saranno presto subissati di pratiche non appena il decreto sarà convertito in legge. Nelle ipotesi di irregolarità edilizie più consistenti (parziale difformità dal permesso di costruire e variazioni essenziali) la somma da pagare a titolo di oblazione sarà molto più semplice da quantificare per gli uffici comunali a seconda che l'intervento sia o meno soggetto a oneri. Nel primo caso l'oblazione sarà pari al doppio del contributo di costruzione incrementato del 20%. Se l'intervento non è soggetto a oneri si pagherà una somma pari al contributo di costruzione (questa volta non raddoppiato) incrementato del 20%. L'incremento del 20% non si applicherà nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità).

La modifica governativa al decreto legge introduce una seconda ipotesi di oblazione, questa volta per gli interventi meno "gravi" ossia eseguiti in assenza di Scia o in difformità da essa nelle ipotesi previste dall'art. 22 del Testo unico edilizio (dpr 380/2001). E cioè: interventi di manutenzione straordinaria qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio, interventi di restauro e di risanamento con-



servativo, interventi di ristrutturazione edilizia "leggeri". L'oblazione in queste ipotesi sarà pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia del territorio, in una misura non inferiore a euro 1.032 e non superiore a euro 10.328. Nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, l'oblazione da pagare andrà da un minimo di 516 euro a un massi-

mo di 5.164 euro. Un trattamento più favorevole, per quelli interventi che avrebbero potuto essere sanati ai sensi della normativa previgente in quanto rispondenti alla regola della "doppia conformità".

— © Riproduzione riservata — ■

Le nuove tolleranze costruttive

Superficie	Tolleranza
Sopra i 500 mq	2%
Tra 300 e i 500 mq	3%
Tra 100 e 300 mq	4%
Tra 60 a 100 mq	5%
Sotto i 60 mq	6%

Come cambiano le abitabilità

	Oggi	Domani
Se ci vive una persona	28 mq	20 mq
Se ci vivono due persone	38 mq	28 mq
Limiti di altezza	2,70 metri	2,40 metri



Peso:1-10%,2-89%

Chi è in regola avrà la strada spianata per dimostrarlo

Più facile dimostrare che la casa è in regola. Soprattutto nei momenti cruciali e, in particolare, quando si vende, la prova dello stato legittimo degli immobili può essere una corsa a ostacoli. Il decreto legge 69/2024 elenca un ventaglio di opzioni per uscire dalle sabbie mobili e agevolare la circolazione degli immobili.

Il decreto legge modifica, infatti, il comma 1-bis dell'articolo 9-bis del TUE (Testo unico edilizia) e prevede che lo stato legittimo di un immobile non sarà più rappresentato più dalla coesistenza di quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa "e" di quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio. Al contrario, per lo stato legittimo basterà alternativamente uno dei due descritti titoli abilitativi, rilasciati o assentiti, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Con particolare riferimento al titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio interessante l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, il decreto legge inten-

de, infatti, tutelare chi confida nell'operato della pubblica amministrazione nel caso in cui gli uffici tecnici comunali abbiano accertato parziali difformità e non le abbiano considerate rilevanti, avendo emanato un provvedimento favorevole.

Tra i titoli idonei a stabilire lo stato legittimo il decreto legge elenca, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni, quelli rilasciati o formati in applicazione delle norme sui casi particolari

di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo, sul permesso in sanatoria, sull'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità (articolo 36-bis) e della disciplina sulla sanzione pecuniaria conseguente ad annullamento del permesso di costruire che realizza gli effetti del permesso di costruire in sanatoria (articolo 38 TUE).

Il decreto legge aggiunge che ai fini della determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorre il pagamento delle sanzioni irrogate a seguito di abusi edilizi e le dichiarazioni relative a tolleranze costruttive (art. 34-bis TUE).

Le nuove regole si applicano anche a riguardo dei titoli rilasciati antecedentemente alla data di en-

trata in vigore del decreto legge in commento.

Per effetto di alcuni emendamenti approvati al testo originario del dl sarà, poi, più facile ricostruire il contenuto di documenti di cui non si ha una copia e non si sanno nemmeno gli estremi identificativi: sarà possibile usare le informazioni catastali e altri documenti probanti (riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e ultimi titoli abilitativi di cui si è in possesso).

Ultima novità del dl riguarda la dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari, per il quale si prevede che non rilevino le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio condominiale. Reciprocamente, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio, non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.



Peso: 24%