

GL /XQHGu OXJOLR

Sommario Rassegna Stampa

| Pagina | Testata | Data | Titolo | Pag. |
|--|----------------------------------|------------|---|------|
| Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici | | | | |
| 1 | Il Sole 24 Ore | 29/07/2024 | <i>Salva casa. Le sei sanatorie che decidono costi e procedure (C.Dell'oste/G.Latour)</i> | 3 |
| 5 | Il Sole 24 Ore | 29/07/2024 | <i>Nasce il tecnico per l'intero ciclo di vita dell'immobile (M.Voci)</i> | 8 |
| 4 | Italia Oggi Sette | 29/07/2024 | <i>Sanatoria casa, addio (a meta') alla doppia conformita' (A.Ciccina Messina)</i> | 9 |
| 2 | Il Sole 24 Ore | 29/07/2024 | <i>Abusi minori, cambi d'uso e piu' offerta: con le nuove regole il mercato cerca la spinta (M.Finizio)</i> | 11 |
| 3 | Il Sole 24 Ore | 29/07/2024 | <i>I Comuni potranno estendere le infrazioni regolarizzabili (G.Inzaghi)</i> | 12 |
| 15 | Il Fatto Quotidiano | 29/07/2024 | <i>Il bambino e l'acqua sporca: l'harakiri di Giorgetti sul 110% (A.Scarano/D.Passarella)</i> | 13 |
| Rubrica Sicurezza | | | | |
| 25 | L'Economia (Corriere della Sera) | 29/07/2024 | <i>La carica dei pirati una cyber polizza a misura di pmi (F.Sottocornola)</i> | 15 |
| Rubrica Previdenza professionisti | | | | |
| 1 | Il Sole 24 Ore | 29/07/2024 | <i>Prestiti garantiti dalle Casse: chiesti solo 17 milioni (V.Uva)</i> | 17 |
| Rubrica Economia | | | | |
| 4 | L'Economia (Corriere della Sera) | 29/07/2024 | <i>Recovery plan traguardo d'incassi ma sono ferme 4 gare su 5 (A.Baccaro)</i> | 20 |
| Rubrica Altre professioni | | | | |
| 14 | Il Sole 24 Ore | 29/07/2024 | <i>Notai, sulla piattaforma le aste dei terreni agricoli</i> | 23 |
| Rubrica Professionisti | | | | |
| 1 | Il Sole 24 Ore | 29/07/2024 | <i>Sostenibilita', dalle regole Ue piu' spazio ai professionisti (V.Uva)</i> | 24 |
| 13 | Il Sole 24 Ore | 28/07/2024 | <i>Giungla professioni: la libera circolazione Ue resta un miraggio (M.Castellaneta)</i> | 27 |

Salva casa Le sei sanatorie che decidono costi e procedure

Per le violazioni comprese nelle tolleranze non servono pratiche o sanzioni. Per le più gravi le multe sono ferme a 10.328 euro

Dell'Oste, Inzaghi e Latour — a pag. 2-3

I RIFLESSI SULLE COMPRAVENDITE

Abusi minori, cambi d'uso e mini case: una spinta all'offerta sul mercato immobiliare

Michela Finizio — a pag. 2

LE SANATORIE

Le procedure previste dal decreto convertito in legge

1 Tolleranze esecutive

2 Tolleranze costruttive (2-6%)

3 Tolleranza del 2% sui requisiti igienico-sanitari

4 Accertamento di conformità

5 Varianti realizzate prima del 1977

6 Difformità già rilevate e non contestate dal Comune

- Scia o permesso di costruire in sanatoria solo con doppia conformità attenuata
- Sanzioni da 1.032 a 10.328 euro

- No pratica edilizia
- No sanzioni
- Dichiarazione del tecnico in caso di vendita o ristrutturazione

- Scia senza doppia conformità
- Sanzioni da 1.032 a 10.328 euro

Salva casa, le sei sanatorie che fissano costi e procedure

Il decreto in Gazzetta. Le violazioni che rientrano nelle tolleranze non richiedono istanze né sanzioni. Per le infrazioni più gravi rileva l'epoca di realizzazione e può servire la doppia conformità «attenuata»

**Cristiano Dell'Oste
Giuseppe Latour**

Il sigillo del Senato sulle modifiche al decreto Salva casa – arrivato mercoledì scorso – consegna ai proprietari d'immobili sei sanatorie per le irregolarità edilizie. Sei percorsi diversi a livello di costi e procedure, che i tecnici dovranno analizzare con cura. Perché violazioni identiche potranno avere trattamenti differenziati sulla base di dettagli in apparenza secondari, come l'epoca di presentazione del titolo abilitativo.

Delle sei sanatorie, tre riguardano infrazioni realizzate entro il 24 maggio scorso e “tollerate” dalla legge: le tolleranze esecutive e quel-

le costruttive, alle quali il Parlamento ha aggiunto la tolleranza unica del 2% sui requisiti igienico-sanitari (ad esempio la dimensione minima delle stanze, le altezze e i rapporti aero-illuminanti tra finestre e superfici). Le altre tre sanatorie si riferiscono alle varianti effettuate prima del 1977, alle violazioni già constatate dal Comune e agli abusi sanabili con l'accertamento di conformità: le difformità parziali e le variazioni essenziali.

Le tolleranze gratuite

Nei casi più fortunati, il proprietario – per mettersi in regola – non dovrà fare nulla finché non avrà bisogno di presentare al Comune un nuovo titolo abilitativo quando

vuole ristrutturare, frazionare o modificare l'immobile.

L'effetto positivo si rifletterà anche sulle compravendite, perché al momento della cessione sarà sufficiente dichiarare la presenza di irregolarità considerate quali semplici tolleranze, senza versare sanzioni. È presto per misurare il potenziale effetto sul mercato immobiliare, ma gli operatori hanno già iniziato a registrare un aumento dell'interesse (si veda l'articolo in basso).

Stessa infrazione, iter diversi

Nelle situazioni che la normativa considera più gravi, invece, le procedure si moltiplicheranno. Lo sce-

nario più ricco di incroci è quello delle difformità parziali, che in con-

creto potranno essere qualificate in modi diversi e non sempre saranno effettivamente sanabili. Pensiamo alla presenza di un balcone di dimensioni diverse rispetto a quanto dichiarato nel titolo abilitativo, magari perché si è scelto di fare una stanza più grande.

L'ipotesi più favorevole è quella in cui il Comune ha già constatato la presenza dell'infrazione in fase di rilascio del certificato di agibilità, senza ordinarne la demolizione. Questa irregolarità avrà lo stesso trattamento di una tolleranza costruttiva, perciò non richiederà né il pagamento di una sanzione né l'attivazione di una procedura di sanatoria. C'è però da dire che sarà difficile rispettare in concreto tutte le condizioni poste dal decreto Salva casa, nella versione modificata alla Camera.

Se questa stessa difformità si riferisce a un titolo presentato prima del 30 gennaio 1977 (entrata in vigore della legge Bucalossi), il percorso della sanatoria cambierà. Sarà infatti necessario regolarizzare l'opera presentando una Scia e pa-

gando le stesse sanzioni – fino a un massimo di 10.328 euro – previste per l'accertamento di conformità. Non bisognerà però rispettare i patti della nuova doppia conformità "attenuata" (norme edilizie dell'epoca e disciplina urbanistica attuale). Il vantaggio non è solo tecnico: a livello pratico, anche le opere che non rispettano i criteri previsti dal piano regolatore comunale potranno essere sanate.

Può capitare però che la stessa violazione del nostro esempio sia stata realizzata dopo il 1977 e non sia mai stata constatata da un tecnico comunale. A questo punto, l'unica alternativa sarà procedere con l'accertamento di conformità: una procedura che ha senz'altro maglie più larghe della normativa precedente al decreto, ma richiede sempre il rispetto della doppia conformità "attenuata".

Sanzioni ridotte a un terzo

Peraltro, l'accertamento di conformità con la conversione del decreto è stata estesa anche alle variazioni essenziali. E anche in tema di costi la

conversione è andata incontro ai proprietari, prevedendo un forte sconto per chi dovrà pagare le sanzioni: il tetto massimo, che prima era superiore a 30mila euro, è stato ridotto a un terzo.

Verifiche affidate ai tecnici

Capire se i piccoli e grandi abusi presenti in tante case italiane possono rientrare in una delle sei sanatorie sarà spesso un'operazione complicata. Serviranno verifiche sui titoli depositati in Comune, misurazioni, rilievi, e magari anche la ricerca di foto storiche per provare l'epoca di costruzione.

Si tratterà di riscontri che i singoli proprietari non potranno fare da soli, ma che in molti casi potranno "sbloccare" situazioni oggi congelate. Consentendo ad esempio di mettere in affitto locali recuperati o convertiti in modo irregolare oppure di valorizzare abitazioni che presentano stanze più grandi, locali in più, soppalchi o soffitti inferiori alle altezze richieste.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Con la conversione il Parlamento ha esteso lo scostamento del 2% ai requisiti igienico-sanitari

PAROLA CHIAVE

#Mini case

Non è un termine tecnico, ma si riferisce alla possibilità – ora prevista dal decreto Salva casa – di considerare abitabili i monolocali di almeno 20 metri quadrati e i bilocali di almeno 28 metri quadrati (i limiti precedenti erano 28 e 38 metri quadrati). La modifica è arrivata con la conversione in legge del DL 69/2024. Peraltro, già prima del decreto nelle grandi città non erano rari annunci di case in affitto al di sotto delle metrature minime.

6%

Tolleranza

Con la conversione del decreto è stata alzata al 6% la soglia delle tolleranze costruttive per le unità sotto i 60 metri quadrati.

2,40 m

Altezza minima

È stata ridotta dal 2,70 a 2,40 metri l'altezza minima richiesta a livello di requisiti igienico-sanitari.

10.328

Sanzione top

Sempre con le modifiche votate dal Parlamento la sanzione massima è stata ridotta da oltre 30mila euro a 10.328 euro.

Le sei alternative

1

MODIFICHE IN CANTIERE Tolleranze esecutive

Possono essere compresi tra le tolleranze esecutive e non sono violazioni edilizie, se realizzati entro il 24 maggio 2024, il minor dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni e interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere (comma 2-bis dell'articolo 34-bis del Testo unico dell'edilizia).



Gli esempi

● **La finestra spostata.**

Nell'alloggio al pianterreno di una casa bifamiliare è presente una finestra collocata in una posizione diversa di circa 1 metro rispetto a quanto indicato erroneamente nel progetto (nella posizione iniziale sarebbe stata cieca). La correzione in cantiere della svista progettuale rientra tra le tolleranze esecutive secondo il decreto salva Casa.

● **La porta interna.**

In un'abitazione ristrutturata nel 2009, durante i lavori si è deciso di realizzare una doppia porta tra soggiorno e cucina anziché una porta singola ubicata in una posizione diversa. Anche questa modifica rientra tra le tolleranze esecutive secondo il decreto salva Casa.

● **La cabina armadio.** Durante la ristrutturazione di un alloggio, il committente ha deciso di non realizzare una cabina armadio in cartongesso inizialmente indicata negli elaborati progettuali allegati alla Scia. Anche questa modifica rientra tra le tolleranze esecutive ammesse dal decreto salva Casa, in quanto elemento architettonico non strutturale non realizzato

La procedura

Per queste tolleranze non occorre presentare alcuna pratica di sanatoria. Al momento della presentazione di un nuovo titolo abilitativo o delle dichiarazioni asseverate per il trasferimento o la costituzione di diritti reali, il tecnico abilitato dichiara lo scostamento per l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare. Non è richiesto il pagamento di alcuna sanzione

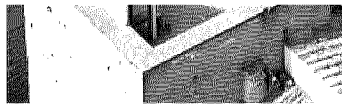
2

SCAGLIONI PER DIMENSIONI Tolleranze costruttive

Il Dl Salva casa dispone che, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, gli scostamenti (ad esempio, il mancato rispetto dell'altezza assentita, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta eccetera) non costituiscono violazione edilizia

se contenuti entro i seguenti limiti:

- 2% per unità immobiliari sopra i 500 metri quadrati;
- 3% tra 300 e 500 metri quadrati;
- 4% tra 100 e 300 metri quadrati;
- 5% sotto i 100 metri quadrati;
- 6% sotto i 60 metri quadrati (comma 1-bis dell'articolo 34-bis del Dpr 380/2001)



Gli esempi

● **Il terrazzo.** Un bilocale di 58 metri quadrati all'ultimo piano di un condominio ha un terrazzo che, in fase di costruzione dell'edificio, è stato realizzato più piccolo rispetto al progetto iniziale e la superficie calpestabile dell'appartamento è stata aumentata di 3,20 metri quadrati. La differenza rientra nella soglia di tolleranza del 6% prevista per le unità immobiliari fino a 60 metri quadrati (nel testo iniziale del decreto valeva il 5% fino a 100 metri quadrati, che nell'esempio si sarebbe fermato a 2,90 metri quadrati).

● **Soggiorno più grande.** In una casa monofamiliare di 220 metri quadrati, il soggiorno al pianterreno è stato costruito con misure di 6 metri per 6 (36 metri quadrati), anziché di 6 per 5 (30 metri quadrati) autorizzate con il titolo edilizio. La differenza di 6 metri quadrati rientra nella tolleranza del 4% definita dal decreto per le unità tra 100 e 300 metri quadrati di superficie (fino a 8,8 metri quadrati nell'esempio). Con le norme precedenti all'approvazione del Dl Salva casa la tolleranza si fermava al 2% (4,4 metri quadrati nell'esempio).

● **Lavori post 24 maggio.** La costruzione di un'abitazione di 80 metri quadrati si è chiusa il 30 giugno 2024 con la realizzazione di una stanza più ampia di 3 metri quadrati rispetto a quanto indicato nel titolo abilitativo. Essendo un intervento realizzato dopo il 24 maggio 2024, non beneficia delle maggiori soglie di tolleranza introdotte con il Dl Salva casa (5% per immobili tra 60 e 99 metri quadrati), ma di quella del 2%: 1,6 metri quadrati massimi nell'esempio, e costituisce dunque una violazione edilizia che, ove possibile, è sanata con accertamento di conformità (articolo 36-bis del Testo unico dell'edilizia)

La procedura

