

# IL SALVA CASA DEFINITIVO COSÌ LA SANATORIA DIVENTA PIÙ ESTESA

Le modifiche al Dl approvate dal Parlamento hanno aperto ad aumenti di cubatura e parametri minimi più bassi per ottenere l'abitabilità. Con costi più contenuti

ILLUSTRAZIONE DI STEFANO MARRA



Il Sole  
**24 ORE**

08/08/24

**IFOCUS DEL SOLE 24 ORE**  
Il Sole 24 ORE, Milano, Sett. n.22.  
In vendita abbinata obbligatoria  
con Il Sole 24 ORE a €3,00 (Il focus del  
Sole €1,00 + Il Sole 24 ORE €2,00).  
Solo ed esclusivamente per gli abbonati,  
in vendita separata dal quotidiano a €1,00.

Chiuso in redazione il 5 agosto 2024



#### DIFFORMITÀ ANTE 1977

Sanabili modifiche  
minori senza titolo  
o con controllo Pa

Di Leo e Lanatà p. 4

#### CAMBI D'USO

Agevolazioni anche  
con opere edilizie  
Flessibilità regionali

Zaccagnini p. 8

#### ABITABILITÀ RIDOTTA

Micro appartamenti  
agibili con altezza  
minima di 2,4 metri

Di Mauro e Saporito p. 10

#### STATO LEGITTIMO

Verifica a ritroso  
e di legittimità  
sull'ultimo titolo

Inzaghi p. 11

## DECRETO SALVA CASA DEFINITIVO



## In vigore dal 29 luglio

La legge di conversione del decreto Salva casa (n. 69/2024) è la n. 105 del 2024. Il testo, dopo essere stato

approvato in Senato, è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 27 luglio scorso. È entrato in vigore a partire da lunedì 29 luglio.

# La legge

## Scendono i costi e si moltiplicano le strade per sanare le irregolarità

Con la conversione le sanatorie diventano sei: fattori come l'epoca della difformità incideranno sulle modalità di regolarizzazione

Pagina a cura di  
**Giuseppe Latour**

**T**olleranze e difformità parziali. Il decreto Salva casa, nella sua prima versione, è partito da qui, per iniziare a disegnare una delle riforme più discusse degli ultimi anni. La legge di conversione, che ha preso forma alla Camera ed è poi stata confermata dal Senato, ha però cambiato di molto i connotati del testo. E, da un lato, ha aggiunto molte nuove strade, mentre dall'altro ha esteso quelle già disponibili. Il risultato è che adesso cittadini e tecnici dovranno orientarsi in una cassetta di strumenti diventata molto più complessa da gestire.

Fattori come il momento di realizzazione dell'intervento o la data del titolo edilizio potranno, infatti, influire sulla qualificazione dell'opera e sulla relativa sanatoria. Così, in qualche caso si potrebbe finire per pagare una sanzione (comunque, sulla base di importi tagliati rispetto alle prime ipotesi), in qualche altro caso non bisognerà pagare nulla. Allo stesso modo, ci sono situazioni nelle quali sarà obbligatorio andare in Comune, per chiedere una Scia o un permesso in sanatoria. E altre situazioni nelle quali non bisognerà avviare nessuna procedura amministrativa.

### Le sei sanatorie disponibili

In totale, le sanatorie disponibili sono adesso almeno sei. Tre di queste riguardano infrazioni realizzate entro il 24 maggio scorso e "tollerate"

dalla legge: si tratta della differenza tra quanto dichiarato in Comune (e autorizzato) e quanto effettivamente realizzato in cantiere. Il Salva casa, allora, ritocca i concetti di tolleranze esecutive e costruttive: questa seconda categoria viene ora articolata in sei scaglioni, variabili da un minimo del 2% fino a un massimo del 6 per cento. Inoltre, viene aggiunta una 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, invece, si riferiscono alle varianti effettuate prima del 1977 (ammesse anche se hanno portato a difformità, perché non esisteva al tempo una modalità per dichiararle in Comune), alle violazioni già constatate dal Comune in fase di rilascio

### LE VARIAZIONI

Rispetto alle difformità parziali, le variazioni essenziali (divenute sanabili con la nuova procedura semplificata del Salva casa, in base alle modifiche portate dalla Camera) abbracciano interventi più rilevanti, come l'aumento «consistente della cubatura o della superficie di solaro». Anche per loro sarà necessario riscontrare la nuova doppia conformità semplificata, introdotta dal Salva casa.

del certificato di agibilità (e qui si tutela il legittimo affidamento dei proprietari) e agli abusi sanabili con l'accertamento di conformità: le difformità parziali e le variazioni essenziali (quindi, anche aumenti di cubatura rilevanti, secondo quanto previsto dalla legge di conversione).

### Le strade più facili

Come detto, ci sono situazioni (quelle delle tolleranze) nelle quali 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 come semplici tolleranze, senza versare sanzioni.

### Le situazioni più gravi

Nelle situazioni che la normativa considera più gravi, invece, le procedure si moltiplicheranno. Lo scenario più ricco di incroci è quello delle difformità parziali, che in concreto 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 abbia 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 del 1977 (entrata in vigore della legge Bucalossi), il percorso della sanatoria cambierà. Sarà infatti necessario regolarizzare l'opera presentando una Scia e pagando le stesse sanzioni – fino a un massimo di 10.328 euro – previste per l'accertamento di conformità. Non bisognerà, però, rispettare i paletti 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.

### Le difformità più pesanti

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".

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. ●

## In attesa la riforma del Testo unico

**Le norme in cantiere**  
Il Salva casa potrebbe aprire altri interventi

Il Salva casa chiuderà la stagione delle riforme per la casa? Oppure sarà solo il primo passo di una stagione di revisione di molte normative che aspettano di essere riviste dal parecchi anni? Una costante del percorso di conversione del Dl 69/2024, a partire dal suo varo a fine maggio, è stata la richiesta, avanzata da più parti, che l'approvazione di un decreto di revisione del Testo unico edilizia fosse solo l'avvio di una fase di riforme attese da tempo dal settore.

L'elenco è lunghissimo: oltre alla revisione organica del Dpr n. 380/2001 (sulla quale c'è già pronta una bozza preparata da una commissione presso in Consiglio superiore dei lavori pubblici), ci sono le nuove norme sulla rigenerazione urbana (attualmente c'è un Ddl in discussione in Senato), c'è la revisione della legge urbanistica e c'è il ritocco degli standard di abitabilità. Sul punto il decreto è intervenuto con una norma eccezionale, che però guarda già esplicitamente a una revisione a regime, per allinearsi ai nuovi standard tecnici e progettuali. ●

DECRETO SALVA CASA DEFINITIVO

36-bis

**Estensione del perimetro**

Con l'aggiornamento del comma 1 l'accertamento di conformità si estende sia alle difformità parziali sia alle variazioni essenziali

# Difformità

## Attenuata la doppia conformità

### Accesso alla sanatoria semplificato

Il regime impone che l'opera sia conforme alle norme urbanistiche ed edilizie in vigore al tempo della domanda e della realizzazione

**Vincenzo D'Avino**

Tra le novità accolte con maggiore favore fin dall'approvazione del Dl Salva casa, si segnala il nuovo articolo 36-bis del Testo unico dell'edilizia, col quale per la prima volta il legislatore ha deciso di affievolire il requisito della doppia conformità, rendendola «asimmetrica»: per sanare un'opera abusiva (di «minor entità»), dev'essere conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e a quella edilizia vigente al momento della sua realizzazione.

Questo regime “semplificato” non solo è rimasto inalterato in sede di conversione in legge del decreto, ma è stato ampliato, dilatando l'ambito di efficacia dell'articolo 36-bis e incidendo sugli articoli 32 e 36.

#### Variazioni essenziali

Le prime indicazioni in tal senso provengono dalla nuova rubrica dell'articolo 36-bis, ove accanto al già previsto accertamento di conformità «nelle ipotesi di parziali difformità» sono state aggiunte quelle «di variazioni essenziali» (si veda anche a pagina 7): a fare eco a questa modifica, al comma 1 dell'articolo è stato introdotto un nuovo periodo secondo cui «le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32».

Il quadro normativo così delineato fa sì che la sanatoria degli interventi in variazione essenziale, prima disciplinata dall'articolo 36 (dunque, soggetta alla doppia conformità “piena”), trovi oggi collocazione nel nuovo

articolo 36-bis, il che la rende più agevole e facile da perseguire.

Questa modifica, tuttavia, porta con sé un tema controverso: qual è il discrimine tra un abuso in «variazione essenziale» e uno in «totale difformità» dal titolo abilitativo rilasciato?

#### La linea di confine

Finora, infatti, per quanto il legislatore avesse comunque distinto le due ipotesi, non era mai sorta la necessità di definire con esattezza la linea di confine tra le due tipologie di abuso, visto che entrambe erano assoggettate alle sanzioni previste dall'articolo 31 del Testo unico dell'edilizia, nonché, in caso di sanatoria, al procedimento ex articolo 36. Oggi, invece, il diverso regime di sanabilità rende (o meglio, avrebbe reso) necessaria una esatta definizione della linea di demarcazione.

Un'indicazione in tal senso arriva dalla soppressione del secondo periodo del comma 3 dell'articolo 32 del Testo unico, che rendeva «automaticamente» tutti gli interventi abusivi effettuati su beni vincolati (dunque, prescindere dall'entità degli stessi) delle variazioni essenziali: oggi, a fronte della soppressione, sono soggetti al più duro regime di sanatoria ex articolo 36 solo gli interventi, sempre su immobili vincolati, previsti dai commi 1 e 3 dell'articolo 32. Tutti gli altri, non essendo più «variazione essenziale», rilevano come parziali difformità.

#### Le nuove condizioni

Tra le altre novità che interessano il nuovo articolo 36-bis va segnalata una modifica al comma 2: il legislatore ha deciso di espungere dal novero dei possibili interventi cui subordinare la



#### La definizione.

L'articolo 32 del Testo unico inquadra quali opere abusive siano variazioni essenziali

sanatoria quelli necessari per assicurare il rispetto dei requisiti di «igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti (...), superamento delle barriere architettoniche». In tal modo, risulta limitata la (fin troppo ampia) discrezionalità riconosciuta, in sede di Dl, agli uffici tecnici comunali.

#### Abusi in zone sismiche

Anche gli abusi ricadenti in zone sismiche, grazie alla nuova legge, possono essere sanati: seguendo lo stesso meccanismo della doppia conformità asimmetrica, il nuovo comma 3-bis (stabilendo che il procedimento da seguire è, per quanto compatibile, quello previsto ex articolo 34-bis, comma 3-bis) richiede che il tecnico attesti che l'intervento rispetta le norme tecniche per le costruzioni vigenti solo al momento della realizzazione dell'opera.

#### Silenzio-assenso

Di particolare interesse pratico, poi, è l'ulteriore aggiunta al comma 6, utile a dare completezza all'istituto del silenzio-assenso, con cui potrebbe concludersi il nuovo procedimento di sanatoria ex articolo 36-bis (vale a dire in caso di permesso di costruire in sanatoria).

Il legislatore, infatti, ha posto un onere in capo all'Amministrazione che riceve l'istanza di titolo in sanatoria “semplificata”, consistente nel rilasciare, in via telematica e su specifica richiesta del privato, un'attestazione con la quale dare atto del decorso dei termini del procedimento e, di conseguenza, della formazione del titolo in sanatoria.

In armonia con quanto disposto dall'articolo 20, comma 2-bis della legge 241/90 e con un termine inferiore a quello previsto per l'analoga ipotesi ex articolo 20, comma 8 del Dpr 380/2001 (silenzio assenso in materia di permesso di costruire), il termine entro cui l'Amministrazione deve riscontrare la richiesta di attestazione è fissato in 10 giorni: decorso questo pe-

riodo, è facoltà del privato agire davanti al giudice amministrativo con un'azione avverso il silenzio in base all'articolo 31 del Codice del processo amministrativo, per ottenere la condanna dell'Amministrazione a esprimersi adottando la prescritta attestazione.

Non di secondario interesse è la precisazione per cui questo meccanismo può essere attivato solo ed esclusivamente per la avvenuta formazione, appunto *per silentium*, del complessivo titolo in sanatoria e non con riferimento al parere paesaggistico “intermedio” previsto dal comma 4, nonostante anche per questo il legislatore abbia esplicitamente previsto, in sede di conversione, il meccanismo del silenzio-assenso (per così dire, «endoprocedimentale»).

In questi casi, dunque, il privato non avrà alcuna possibilità di “forzare la mano” per ottenere un parere paesaggistico espresso: si intenderà semplicemente formato e il funzionario pubblico potrà provvedere “autonomamente”. ●

DECRETO SALVA CASA DEFINITIVO

119/2024

Il no della Corte costituzionali

La sentenza del 4 luglio con cui la Consulta ha dichiarato incostituzionali alcune parti della legge 7/2022 del Piemonte

# Difformità ante 1977

## Regolarizzabili modifiche minori senza titolo o controllate dalla Pa

Due sanatorie possibili: semplificata con Scia e «ordinaria» dopo sopralluogo non seguito da irrogazione di sanzioni

Andrea Di Leo  
Francesco Lanatà

Il nuovo articolo 34-ter del Dpr 380/2001 è una delle più importanti novità introdotte dalla legge di conversione del decreto Salva casa. Si tratta della possibilità di regolarizzare ovvero di considerare alcuni «casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo» nei casi di varianti in corso d'opera.

Ciò è una novità al livello nazionale, ma non regionale: il testo dell'articolo 34-ter recepisce a larghi tratti il contenuto di alcune disposizioni

della legge regionale dell'Emilia Romagna 23/2004 (articoli 17-bis e 19-bis).

### Finalità e contenuti

La nuova disposizione mira a risolvere le parziali difformità «genetiche»:

- sia nel caso di quelle realizzate prima della legge 10/1977, quando era tutt'altro che pacifica la necessità di acquisire un formale titolo in variante per le modifiche progettuali «minori» approntate in corso d'opera;
- sia nel caso in cui, pur assente la variante, siano però presenti altri atti idonei ad attestare un avvenuto controllo da parte della pubblica

amministrazione.

Il legislatore individua a tal fine due fattispecie.

1 Una sanatoria semplificata (conseguibile tramite Scia con pagamento delle sanzioni secondo le regole oggi dettate dall'articolo 36-bis, comma 5), senza necessità di verifiche circa la (doppia) conformità urbanistica, ma con l'importante precisazione che la Pa, in sede di esame della segnalazione certificata, può inibire la stessa – oltre ovviamente che per l'assenza di requisiti oggettivi, quali la non riconducibilità ad un titolo ante '77 ovvero il difetto del requisito di «parziale difformità» – anche «nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere». Con ciò, quindi, si riconosce all'amministrazione un rilevante potere discrezionale finalizzato, quale extrema ra-

tio, ad evitare la sanatoria di difformità in contrasto con preminenti interessi urbanistico-edilizi.

Oltre che in merito al regime delle sanzioni applicabili, l'articolo 34-ter rinvia all'articolo 36-bis anche con riferimento alle regole procedurali applicabili, anche per le ipotesi di interventi eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica (e, quindi, alla possibilità di beneficiare del relativo regime di accertamento di compatibilità «semplificato»).

2 L'ultimo comma della nuova norma disciplina l'ipotesi delle varianti in parziale difformità alle quali sia seguita una verifica («sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia»), senza provvedimenti sanzionatori, considerandole

come non ostante al rilascio del certificato di agibilità/abitabilità («non annullabile» ex articolo 21-nonies della legge 241/1990, precisa la norma).

Al ricorrere di questi presupposti la difformità è considerata quale tolleranza, integrando, quindi, lo stato legittimo del fabbricato ex articolo 9-bis, comma 1-bis.

### Disomogeneità territoriali

Sullo sfondo, va segnalata la disomogenea applicazione sul territorio nazionale dei due nuovi istituti, figlia del deferimento alle Regioni dell'esatta individuazione della nozione di variazione essenziale (e, quindi, delle ipotesi di parziale difformità). Una questione che, da ultimo, è stata interessata dalla sentenza della Corte costituzionale 4 luglio 2024, n. 119. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Vincolo paesaggistico non ostativo alla sanatoria

### La deroga

Anche in caso di volumi non autorizzati

La legge di conversione del Dl Salva casa ha cercato di sciogliere alcuni dubbi sul regime dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, emersi a seguito dell'entrata in vigore dello stesso decreto-legge.

Il primo aspetto che la legge ha tentato di risolvere è quello dei limiti, assai stringenti, entro i quali l'articolo 167, comma 4 del Dlgs 42/2004 consente di sanare interventi in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica. Tali limiti (su tutti, la necessità che gli inter-

venti «non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati») non erano espressamente derogati dal comma 4 dell'articolo 36-bis.

In sede di conversione, è stato espressamente previsto che l'accertamento di compatibilità paesaggistica è possibile «anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati». È chiaro che così si è di fatto introdotta una deroga puntuale – ossia applicabile solo in seno all'iter ex articolo 36-bis – alle restrittive condizioni dettate dall'articolo 167, comma 4 del

Dlgs 42/2004.

Altro rilevante allargamento delle maglie c'è laddove è stato previsto che l'accertamento di compatibilità paesaggistica nell'ambito della sanatoria «semplificata» è possibile anche se gli interventi edilizi «risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione». Con ciò si va a recepire alcuni indirizzi che nel tempo lo stesso ministero dei Beni culturali aveva manifestato (si vedano, per esempio, le circolari dell'Ufficio legislativo del 27 aprile 2016 e del 30 maggio 2016), nel senso di un necessario trattamento differenziato per le opere realizzate prima dell'ap-

posizione del vincolo, le quali non integrano un illecito paesaggistico in senso proprio.

Al livello procedimentale, la legge di conversione ha chiarito, sempre al comma 4 dell'articolo 36-bis, che l'inutile decorso dei termini per l'adozione del parere di compatibilità paesaggistica (da parte dell'autorità competente, previo parere vincolante della Soprintendenza) determina un vero e proprio silenzio assenso. È una puntualizzazione importante, poiché rende a questo punto più chiara la scelta del legislatore di introdurre il meccanismo di formazione per *silentium* del titolo paesaggistico postumo (in deroga alla regola dell'articolo

167, comma 5, il quale per giurisprudenza consolidata integra una ipotesi di *silenzio-inadempimento*),.

Così si codifica un'eccezione alla regola del necessario provvedimento espresso in materia paesaggistica. In tal senso, ci si pone sulla scia degli articoli 14-bis e 17-bis della legge 241/1990, con la peculiarità che, a valle del silenzio assenso sull'accertamento di compatibilità paesaggistica, la norma configura la possibilità «a catena» di formazione del silenzio-assenso anche sul permesso di costruire in sanatoria (ovvero il consolidamento della Scia in sanatoria). ●

— A.Dil.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# "IL SANTO"

*Ogni giorno vi informiamo in modo gratuito  
Ogni giorno solchiamo i mari del Telegram*

## EAU D'UTOPIA



*LA TUA ESSENZA "QUOTIDIANA"*

@ILSANTOEINCHIESA

DECRETO SALVA CASA DEFINITIVO

10.328 euro

**Il nuovo massimo**

Importo massimo dell'oblazione ora necessaria a sanare interventi realizzati in base all'articolo 37 del Testo unico edilizia (Tue)

# Sanzioni e ruolo dei professionisti

## Nelle zone sismiche va attestato il rispetto delle norme specifiche

Negli accertamenti di conformità il tecnico deve dichiarare l'anno di realizzazione e risponde se, con dolo, afferma il falso

**Francesco Lanatà**

La legge di conversione del decreto Salva casa non ha introdotto rilevanti modifiche all'articolo 36-bis negli adempimenti rimasti ai professionisti: le novità più significative si limitano agli interventi su immobili in zona sismica.

**Accertamento di conformità**  
Così l'accertamento di conformità nell'ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali presuppone la conformità dell'intervento alla normativa urbanistica vigente alla presentazione dell'istanza nonché alla

normativa esclusivamente edilizia vigente alla realizzazione dell'intervento: in base al comma 3, il tecnico deve rendere una dichiarazione con anche l'anno di realizzazione dell'intervento, dato imprescindibile per determinare la normativa edilizia applicabile.

L'accertamento dell'epoca di realizzazione avviene secondo i precisi criteri già fissati dall'articolo 9-bis del Dpr 380/2001 per accertare lo stato legittimo dell'immobile: il tecnico può provare l'anno di realizzazione dell'immobile utilizzando documentazione come i dati catastali di primo impianto, riprese fotografiche, estratti cartografi-

ci e altri atti pubblici o privati.

La questione diventa problematica se la documentazione reperita non consente di provare l'anno di realizzazione dell'intervento: in tale ipotesi, è lo stesso tecnico che deve attestarlo, con una dichiarazione di cui si assume le responsabilità.

Trattandosi di una valutazione di esperienza e conoscenza, il tecnico risponde – anche in modo molto severo – solo nell'ipotesi in cui ha reso dichiarazioni false e dunque solo se volontariamente e scientemente ha reso una dichiarazione non corrispondente al vero.

**In zone sismiche**

Il nuovo comma 3-bis dell'articolo 36-bis disciplina il caso di interventi oggetto di accertamento in zona sismica (ad eccezione di quella a bassa sismicità). Per la loro regolarizzazione, anche sotto il profilo della nor-

mativa sismica, la norma richiama e fa propria la disciplina introdotta, in ambito di tolleranze edilizie, dall'articolo 34-bis, comma 3-bis. Mettendo insieme tali disposizioni emerge che l'accertamento di conformità ex articolo 36-bis richiede, nel caso di interventi in zona sismica, l'attestazione del tecnico sul rispetto della normativa tecnica antisismica vigente al momento di realizzazione dell'intervento. In ogni caso, resta la possibilità per lo Sportello unico di richiedere, nel corso di tale procedimento, interventi per rispettare i requisiti di sicurezza della normativa tecnica di riferimento.

**Compatibilità paesaggistica**

In sede di conversione il comma 5 dell'articolo 36-bis non ha subito rilevanti modifiche su adempimenti e dichiarazioni richiesti al professionista quando, per il perfezionamento titolo

in sanatoria, occorre il previo accertamento di compatibilità paesaggistica dell'intervento.

Pertanto, resta la disposizione che subordina l'accertamento di conformità al pagamento di una sanzione, parametrata al maggior importo tra danno arrecato dall'intervento e profitto conseguito con la trasgressione. Richiamando l'articolo 167 del Dlgs 42/2004, tale sanzione va dunque determinata sulla base di una perizia di stima. Ma neanche la conversione ha chiarito se tale perizia vada redatta dall'amministrazione procedente o dal tecnico incaricato. La prassi insegna che questi dà una rappresentazione di dati e informazioni utili, ad esempio, a determinare il valore dell'intervento e dunque il *profitto conseguito*, così da consentire all'amministrazione di calcolare e determinare il valore della sanzione. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Importi ridotti e graduati in base alla gravità

**Il calcolo**

Nessuna restituzione di somme versate prima

**Fabio De Castro  
Lia Pezzulo**

La conversione del decreto Salva casa risolve la maggior criticità del Dl originario: si torna, come prima della riforma, ad identificare due parametri sanzionatori nelle ipotesi di permesso di costruire o di Scia in sanatoria. E si rende più prevedibile il calcolo della sanzione.

L'articolo 36-bis ante conversione prevedeva, al comma 5, un'oblazione pari al doppio dell'aumento del valore venale conseguente la realizzazione degli

interventi, in un range compreso tra 1.032 e 30.984 euro. Le modifiche in sede di conversione prevedono due casistiche principali, a loro volta suddivise in due sottocategorie. Tutte con sensibile riduzione dei massimi.

La lettera a) prevede l'oblazione, per interventi ex articoli 34 e 32 del Tue, pari al doppio del contributo di costruzione (articolo 16 del Tue). Nei casi di interventi gratuiti, la misura è quella dell'articolo 16. C'è poi un incremento del 20%, non dovuto se l'intervento risulterà conforme alla normativa attuale e a quella in vigore al momento della realizzazione (*doppia conformità*).

La lettera b) prevede l'oblazione, per interventi realizzati ex articolo 37 del Tue, pari al doppio dell'aumento del valore ve-

nale – ora – stabilito dall'agenzia delle Entrate da un minimo di 1.032 euro a un massimo di 10.328. Se l'intervento è conforme alla normativa attuale e a quella in vigore al momento della realizzazione, la sanzione sarà tra 516 e 5.164 euro.

L'importo da applicare in concreto sarà graduato in base al livello di contrasto dell'abuso con la disciplina edilizia. Scelta legislativa che appare ragionevole e proporzionale.

Per comprendere l'impatto di tale modifica analizziamo il caso di un ampliamento con realizzazione di veranda di 6 metri quadrati sul balcone di un appartamento di 110 metri quadrati, in dominio edificato nel 1960 in zona periferica. Applicando il parametro ante conversione in

legge, su un valore venale stimato di circa 2.400 euro/metro quadrato (dato dalla media delle transazioni reali nella zona), si sarebbe arrivati a una sanzione di 4.800 euro/metro quadrato, che moltiplicata per la superficie (6 mq) avrebbe condotto una sanzione complessiva di 28.800 euro. In base al testo convertito in legge, invece, nel calcolo del contributo ex articolo 16 del Dpr 380/2001 avremmo:

- contributo costo di costruzione 225 euro;
- urbanizzazione primaria 574,34 euro;
- urbanizzazione secondaria 727,68 euro.

Si arriva così a un totale del contributo di costruzione pari a 1.527,01 euro, incrementato del 20% per intervento privo della

doppia conformità, che porterà a un'oblazione complessiva di 3.664,83 euro.

Resta invariata la sanzione dovuta, previa perizia di stima (in conversione è stato opportunamente chiarito che la perizia di parte è presupposto per determinare la sanzione e non quantificazione tout court), per accertata compatibilità paesaggistica, pari al maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito con la trasgressione.

Invariata pure l'impossibilità di chiedere la restituzione delle somme già versate a titolo di sanzione od oblazione prima dell'entrata in vigore del Dl (il che rende "sostenibili" per gli enti locali i possibili "riesami" di fascicoli definiti prima del Dl). ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DECRETO SALVA CASA DEFINITIVO

180 giorni

**In zone vincolate**

Termine entro il quale va emesso il parere di compatibilità paesaggistica. Dopo scatta il silenzio-assenso

# Difformità parziale

## La nuova sanatoria dribbilla efficienza energetica e barriere

Sarà lo sportello unico a gestire le procedure ma potrà chiedere soltanto interventi di adeguamento collegati alla sicurezza

Pagina a cura di  
**Roberta Raimondo**

Il decreto Salva casa ha introdotto l'articolo 36-bis per le ipotesi meno gravi e anche per le *variazioni essenziali* al progetto approvato, disciplinate dall'articolo 32 del TUE (Testo unico dell'edilizia), che lascia alle Regioni la loro individuazione.

### Richiesta di sanatoria

Il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile, potrà presentare istanza in sanatoria prima dell'irrogazione delle sanzioni amministrative. L'intervento dovrà essere coerente con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della realizzazione dell'intervento e conforme alle norme vigenti al momento della presentazione della domanda.

### Procedura di rilascio

Il rilascio sarà gestito dallo sportello unico per l'edilizia (Sue). Lo sportello unico può condizionare il provvedimento in sanatoria alla realizzazione, da parte del richiedente, di interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare la conformità delle opere. Nel corso del passaggio di conversione, però, è stato eliminato il riferimento ai requisiti di igiene, salubrità, efficienza energetica e superamento delle barriere architettoniche. In questo modo, si è cercato di comprimere i costi della sanatoria.

### Dichiarazione conformità

L'istanza dovrà essere accompagnata da una dichiarazione di conformità resa da un professionista abilitato, che attesti il rispetto delle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento.

L'epoca di realizzazione dovrà essere provata mediante la documentazione prevista per lo stato legittimo. In mancanza di documentazione, il professionista potrà attestare la data con una dichiarazione sotto la sua responsabilità. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità, il tecnico dovrà attestare, con documentazione tecnica, che gli interventi rispettino le prescrizioni di legge.

### Termini di decisione

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale dovrà pronunciarsi sulla richiesta di sanatoria entro 45 giorni. In difetto, la richiesta si intenderà accolta sulla base del principio del silenzio-assenso. Per le Scia, si applicheranno i termini previsti dall'articolo 19, comma 6-bis della legge 241/1990 (30 giorni).

### Zone vincolate

I termini sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica, anche in caso di lavori che abbiano

determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità fornisce il parere vincolante entro 180 giorni. In mancanza, si intende formato il silenzio-assenso. Se l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, un'attestazione sul decorso dei termini del procedimento e della formazione dei titoli abilitativi, decorsi dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare

l'azione di cui all'articolo 31 del Cpa (Codice del processo amministrativo), cioè l'accertamento dell'obbligo dell'amministrazione di provvedere.

### Sanzioni pecuniarie

Per abusi edilizi compiuti con variazioni essenziali o parziali di difformità dal permesso di costruire o Scia alternativa, l'oblazione è quantificata in funzione del rispetto dei criteri di doppia conformità:

- se è "disgiunta", cioè l'opera è conforme alla disciplina urbanistica vigente all'istanza e conforme ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente all'epoca di esecuzione, è dovuto il doppio del contributo di costruzione o, in caso di gratuità a norma di legge, pari a quella prevista dall'articolo 16 del TUE, incrementato del 20%;
- se è "tradizionale", cioè se l'opera è conforme all'intera disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia all'epoca di ultimazione sia al momento di istanza, è prevista l'esclusione dell'incremento del 20 per cento. ●

### Silenzio assenso

Il responsabile dell'ufficio tecnico comunale dovrà pronunciarsi al massimo entro 45 giorni poi la richiesta si intenderà come accolta

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Senza titolo c'è la vecchia doppia conformità

### Difformità totale

All'epoca di costruzione e al momento dell'istanza

L'articolo 36 del decreto Salva casa riguarda l'accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità. Il testo non è stato inciso in misura sostanziale dai pareri parlamentari, salvo per l'eliminazione del riferimento alle cosiddette variazioni essenziali ricomprese oggi nel ventaglio dell'articolo 36-bis

come variazioni sanabili.

L'essenzialità ricorre quando si verifica una delle seguenti condizioni:

- mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard ex Dm 2 aprile 1968;
- aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;

- mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

Negli altri casi, rimane confermata la disciplina vigente dell'accertamento di conformità secondo il principio della "doppia conformità" di cui all'articolo 36. Come in precedenza, la sanatoria ordinaria è possibile solo se le opere risultino conformi sia alla normativa urbanistica vigente al momento della loro

realizzazione (ex ante) sia a quella esistente al momento della presentazione della domanda di sanatoria (ex post).

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale deve pronunciarsi sulla richiesta di sanatoria entro 60 giorni. In assenza di una decisione entro tale termine, la richiesta si intende rifiutata sulla base del principio del silenzio-rigetto.

Il rilascio del permesso di costruire rimane subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione

in misura doppia o, in caso di gratuità, del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione ai sensi dall'articolo 16.

Restano escluse interpretazioni della norma che consentano la possibilità di regolarizzare opere in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione ma con essa conformi solo al momento della presentazione dell'istanza per l'accertamento di conformità. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DECRETO SALVA CASA DEFINITIVO

20%

**Soglie diverse**

Aumento di superficie utile da superare affinché in Emilia Romagna si abbia una variazione essenziale. Nel Lazio basta il 2%

# Le ultime novità

## Riallineate le variazioni essenziali: niente più disparità tra le Regioni

Eliminata la dichiarazione asseverata sui diritti di terzi, ma non anche quella sulla data di realizzazione dell'abuso

Pagina a cura di  
**Fabrizio Pistolesi**

La conversione in legge del Dl Salva casa, tra le significative modifiche che ha apportato al testo prima in vigore, ha riallineato alcune parti che creavano disparità regionali di trattamento. Soprattutto in tema di variazioni essenziali e compatibilità paesaggistica.

Il Dl originario (si veda il Focus Norme e Tributi del 7 luglio) aveva criticità nella disciplina della doppia conformità "asimmetrica" e incongruenze con la normativa regionale, con la vincolistica e con il Dm Sanità del 1975 che avrebbero intralciato l'iter delle sanatorie qualora

non modificate o almeno meglio specificate e dettagliate.

**Variazioni essenziali**

Il testo convertito ora in vigore risolve il problema delle variazioni essenziali (si veda anche a pagina 3), inizialmente escluse dalla sanatoria semplificata (occorreva la doppia conformità urbanistica invece che la conformità alla normativa urbanistica del momento della domanda e a quella edilizia vigente al momento della realizzazione dell'immobile in difformità dal titolo edilizio legittimante).

Il tema delle variazioni essenziali avrebbe creato enormi disparità di trattamento: le Regioni negli anni avevano legiferato in merito. Per esempio, un aumento di oltre il 2% della su-

perficie utile nel Lazio è ritenuto variazione essenziale, mentre nell'Emilia Romagna occorre almeno un 20%.

Anche quanto agli immobili in aree sottoposte a vincolo la precedente versione dell'articolo 32 del Dpr 380/2001 (Tue), al comma 3, stabiliva che «tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali» determinando un discrimine prima insormontabile per la sanatoria tra gli immobili ricadenti in area vincolata e non.

Anche le difformità ricadenti nella definizione di variazione essenziale sono escluse dall'articolo 36 («Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità») e inserite nel 36-bis («Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali»), con esplicito richiamo nell'ultimo periodo del comma 1: «Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32».

**Compatibilità paesaggistica**

Risolto pure il problema dell'articolo 167 del Dlgs 42/2004 coordinato al Dpr 31/2017, che non consentiva l'accertamento della compatibilità paesaggistica di interventi che creassero superfici utili o volumi o l'aumento di quelli legittimamente realizzati. Ora l'articolo 36-bis, comma 4 del Tue prevede: «Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati».

Si è chiarito che ciò vale anche in caso di vincoli sopravvenuti dopo la data di realizzazione dell'intervento.

**Dm Sanità 1975**

Data la lunga attesa della riforma del Dm, sono stati ridotti i limiti minimi delle altezze (da 2.70 m a 2.40) e delle superfici degli alloggi monostanza (da 28 mq a 20 se per una persona e da 38 mq a 28 se per due persone).

**Dichiarazioni asseverate**

Eliminata la dichiarazione sui diritti di terzi, rimane quella sulla data dell'abuso, se non ci sono documenti probatori. In quest'ultimo caso, non è stata considerata la recente sentenza 10864/2023 del Consiglio di Stato, secondo cui «grava sul privato l'onere di provare la data di realizzazione e la consistenza originaria dell'immobile abusivo, in quanto solo l'interessato può fornire inconfutabili atti, documenti ed elementi probatori che possano radicare la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione di un manufatto». Restano quindi responsabilità per i tecnici (si veda pagina 5).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Fabbricato e singole unità, stati legittimi distinti

**Le altre semplificazioni**

La sanatoria condizionata è stata depotenziata

Le opere regolarizzabili col Dl Salva casa con la conversione in legge sono aumentate e sono state chiarite le incertezze su alcune norme interpretabili.

L'edilizia libera (articolo 6, Dpr 380/2001) è stata ampliata con la possibilità di realizzare vetrate panoramiche amovibili (si veda anche pagina 14) anche su logge all'interno dell'edificio o di porticati, tranne dei porticati gravati da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni

prospicienti aree pubbliche. Idem per tende, tende da sole, da esterno, a pergola e bioclimatiche, se non determinano spazi stabilmente chiusi con variazione di superfici utili o di volumi.

Le opere "liberalizzate" vanno comunque eseguite nel rispetto di strumenti urbanistici comunali e normative edilizie (antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, su prestazioni energetiche e, in aree o immobili vincolati, sui beni culturali e paesaggistici).

Depotenziata la sanatoria condizionata. Nell'esaminare le richieste di sanatoria, lo Sportello unico per l'edilizia può condizionarne il rilascio limitatamente

agli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per il rispetto della normativa tecnica di sicurezza e può prescrivere la rimozione delle opere non sanabili: è stata eliminata dal Dl la possibilità che i Comuni prescrivano adeguamenti su igiene, salubrità, efficienza energetica di edifici e impianti e per superare le barriere architettoniche.

Altra semplificazione positiva per le verifiche di stato legittimo (si vedano anche le pagine 11 e 12) è l'aver scisso il concetto di stato legittimo tra fabbricato e singole unità immobiliari. Se la verifica riguarda le parti comuni, non rileva se ci sono difformità nelle unità. E viceversa.

Inseriti nelle tolleranze esecutive (si veda anche pagina 10) il minor dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di murature esterne ed interne, la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere classificabili nella manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in fase di esecuzione e quelli materiali di rappresentazione grafica delle opere. In tali casi l'accertamento di conformità non va richiesto: le difformità rientrano nelle tolleranze costruttive (pagina 9) ed esecutive e l'intervento non va

considerato una violazione.

L'aver aperto poi la possibilità di chiedere all'autorità che gestisce il vincolo la verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento da parte del dirigente o responsabile dell'ufficio anche in caso di lavori che abbiano creato superfici utili o volumi oppure l'aumento di quelli legittimamente realizzati, e anche se gli interventi sono incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione, consentirà a innumerevoli fabbricati di uscire dal limbo dell'incertezza. Il parere di cui sopra resta comunque vincolante.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



DECRETO SALVA CASA DEFINITIVO

1444/1968

**La norma per gli standard**  
È il decreto ministeriale che fissa gli standard urbanistici. Il Salva casa ne limita l'applicazione nei cambi d'uso su singole unità.

# La destinazione

## Cambi d'uso anche con opere edilizie

### Flessibilità con le leggi regionali

Piani terra riconvertibili ad abitazione anche se seminterrati quando la Regione lo consente all'interno delle sue normative

**Francesca Zaccagnini**

Estese le norme agevolative dei cambi d'uso, previste per le singole unità immobiliari, anche in caso di opere edilizie. È la modifica principale apportata alla parte del decreto Salva casa che regola questa materia. In questo modo, si conferma come nei cambi d'uso non sia l'intervento edilizio in sé a influire, quanto la funzione di tali cambi, ossia il nuovo uso che si assume all'interno della singola unità immobiliare.

Viene precisato, inoltre, cosa si intende per «senza opere», includendo anche gli interventi da eseguire in attività di edilizia libera. Si tratta di:

- manutenzione ordinaria;
- alcuni interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- tutte le casistiche indicate come attività libera nel Dpr 380/2001 (articolo 6), nel Glossario dell'attività libera (Dm 2 marzo 2018) e nelle diverse leggi regionali.

Sono comunque varie le modifiche apportate in sede di conversione del decreto-legge. E, seppur non esaustive, aprono ad una maggiore flessibilità rimettendo in molti casi alle leggi regionali il compito di dare indicazioni ai Comuni.

#### Piani terra-seminterrati

È questo il caso dei piani terra che, nel testo originario del Dl, potevano essere riconvertiti in residenza nei soli casi espressamente previsti dai piani urbanistici. Ora si potranno mutare a qualsiasi destinazione, anche se seminterrati (ulteriore casistica aggiunta), secondo quanto di-

sciplinato dalla legislazione regionale, che dovrà stabilire i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone dove i cambi sono applicabili.

Tale previsione riguarderà solo i cambi "verticali" ossia i mutamenti tra le diverse categorie funzionali (residenziale, commerciale, direzionale eccetera) e non quando il passaggio interesserà i cambi "orizzontali", ossia tra le stesse categorie funzionali. In questo ultimo caso rimane ferma la sola possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni. È, infatti, rimasta invariata la previsione secondo cui sono sempre consentiti i cambi di destinazione d'uso su singola unità immobiliare (sia orizzontali che verticali), ma ai Comuni resta la possibilità di fissare specifiche condizioni, oltre alla necessità di rispettare le normative di settore (sicurezza, paesaggistica eccetera).

#### Cambi verticali destinazione prevalente

Nel caso in cui si volesse mutare la destinazione tra diverse categorie ossia in senso "verticale" (per esempio, passare da un esercizio commerciale a residenza o viceversa), è stato in sede di conversione confermato che tale possibilità è sempre consentita nelle zone A, B e C (centro storico, zone edificate, zone nuovi insediamenti); escluse le zone rurali.

Per questi passaggi è stata, inoltre, modificata la previsione che li subordinava alla destinazione prevalente delle altre unità immobiliari.

Facciamo l'esempio di un edificio ricadente in zona A, do-



**Anche gli uffici.** Sono inclusi nella possibilità di effettuare cambi di destinazione "verticali"

ve l'uso prevalente è il residenziale e si vorrebbe riconvertire alcune unità immobiliari ad uso direzionale (per esempio, una banca): nel testo iniziale del decreto Salva casa, le norme agevolative non erano applicabili in quanto l'immobile era in una situazione di destinazione prevalente residenziale e bisognava conformarsi ad essa. Con le modifiche apportate in sede di conversione, questa operazione sarà ora possibile indipendentemente dalla destinazione d'uso prevalente dell'immobile, ferma restando sempre la possibilità per gli strumenti urbanistici di fissare specifiche condizioni.

#### Le condizioni dei Comuni

In che modo e quando saranno poste queste condizioni è sicuramente l'aspetto che rimane

#### Lo «sconto»

Si paga soltanto il contributo previsto per gli oneri di urbanizzazione secondaria, se è previsto e nei limiti delle disposizioni locali

più aperto. La lettura che ne deriva è che sia i cambi "orizzontali" sia quelli "verticali" sono sempre consentiti, anche se il nuovo uso non è «espressamente previsto» dai piani. Negli strumenti urbanistici in cui non sono poste specifiche condizioni, i cambi saranno sempre consentiti, negli altri casi occorrerà attenersi alle indicazioni che i Comuni danno o potranno dare.

Se non ancora previste, si ritiene che le agevolazioni indicate nel decreto siano comunque immediatamente applicabili. È stato, infatti, specificato che le Regioni devono adeguarsi ai principi previsti nella norma, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le stesse di prevedere livelli ulteriori di semplificazione.

Alle Regioni e, quindi, a cascata ai Comuni, è applicabile la propria legge regionale, se contiene maggiori semplificazioni.

#### Titolo edilizio

È stato confermato l'uso sempre della Scia per i cambi d'uso sen-

za opere. Per i cambi con opere si fa riferimento al relativo titolo richiesto, ma se gli interventi rientrano in Cila si dovrà procedere comunque con Scia.

Su questo punto c'è così da registrare un passo indietro, considerato che molte Regioni prevedono da anni regimi più semplificati.

#### Standard e contributi

Confermate le previsioni secondo cui il passaggio verticale non comporta il reperimento di ulteriori standard (rispetto al Dm 1444/1968) né obbligo per parcheggi (norma già prevista dal Dl 19/2024 per gli studentati finanziati con il Pnrr).

Sull'onerosità delle operazioni di cambio d'uso è stato però aggiunto che resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria, ossia la sola quota relativa ai servizi come le scuole o le aree verdi del quartiere. ●

Direzione Edilizia e Territorio Ance

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## DECRETO SALVA CASA DEFINITIVO



## Le percentuali ammesse

Il 2% per unità immobiliari con superficie utile da 501 mq in su; il 3% tra 300 e 500 mq; il 4% tra 100 e 300 mq; il 5% tra 60 e 100

mq; il 6% con superficie sotto i 60 mq. La norma delimita gli scaglioni con l'espressione «compresa tra» non chiarendo se la seconda cifra sia o no inclusa.

# Tolleranze costruttive

## Aumento fino al 6% per le opere ultimate entro il 24 maggio

Per dimostrare la data bastano fotografie spedite via Pec, anche se raffigurano un campo più ampio rispetto alla difformità

Pagina a cura di  
**Filippo Di Mauro**  
**Guglielmo Saporito**

**A**umenta la tolleranza costruttiva (articolo 34-bis del Tue) in caso di difformità realizzate in unità immobiliari entro il 24 maggio 2024; dal giorno dopo si è tornati al 2% fisso (salvo leggi regionali). A seconda delle dimensioni dell'unità, sono consentite difformità costruttive progressive dal 2% al 6%, favorendo le unità immobiliari minori (si veda in alto nella pagina). I calcoli delle percentuali partiranno dalla superficie *utile*, diversa da quella *non residenziale*; la base quindi non considererà né i locali interdetti alla stabile presenza umana né mu-

rature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Le eccedenze tollerabili riguardano, ad esempio, le altezze delle singole unità immobiliari. Per edifici di più piani, l'altezza complessiva tollerabile può essere la somma delle singole tolleranze, cumulando difformità presenti in tutti i piani. Ciò non significa che il singolo proprietario di un'unità immobiliare possa avvantaggiarsi attingendo dalla dote complessiva dell'intero edificio, assorbendola (Consiglio di Stato, 7504/2022).

La tolleranza del 2024 perdona senza esborsi eccessivi e contrazioni, prevalendo sui requisiti igienico-sanitari, in coerenza con l'articolo 24, comma 5-bis del Tue: l'altezza interna di un'unità (ultimata ante 24 mag-

gio) può scendere fino al 6% in meno rispetto al minimo di 2,40 metri se l'unità ha superficie utile inferiore a 60 mq. Oltre all'altezza, sono tollerate, con le stesse percentuali, le difformità lievi su distacchi (distanze tra costruzioni), cubatura e superficie *coperta* (superiore a quella *utile* perché comprende tutto ciò che è edificato).

Il calcolo delle quantità tollerabili va effettuato sul titolo originario: epoca e titolo di riferimento, per calcolare la tolleranza costruttiva, sono quelli del provvedimento edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento. Se più interventi si sovrappongono nel tempo, andrà valutata e tollerata solo l'eccedenza calcolata sul titolo che riguarda la realizzazione dell'intervento (quindi, non si possono cumulare varie tolleranze successive e diluite nel tempo). La difformità tollerabile può essere intesa come una franchigia de-traibile in caso di abusi maggiori: se l'intervento edilizio abusi-

vo eccede la tolleranza, vi sarà (articolo 36-bis) un provvedimento di matrice sanzionatoria (non ripristinatoria) e sarà quindi possibile una sanatoria (articolo 34-ter), detraendo dall'importo dovuto ciò che (dal 2 al 6%) avrebbe potuto essere tollerato.

La fascia di difformità che si tollera esclude sanzioni edilizie e pecuniarie, ma impone talune dichiarazioni: le difformità vanno dichiarate nel documento di *stato legittimo* (articolo 9-bis). Ciò significa che le lievi difformità vanno tollerate dagli uffici tecnici dei Comuni e non possono essere sanzionate, ma devono emergere, cioè essere dichiarate (articolo 34-bis, comma 3) nella redazione dello stato legittimo, utile nella compravendita (si veda pagina 12): la tolleranza è neutra urbanisticamente, ma tra privati mantiene rilevanza.

Del resto, anche se non sanzionata, una difformità può incidere sul corrispettivo di lavori eseguiti: in caso di lavori eccedenti il progettato, i costi relati-

vi, pur non rilevanti sotto l'aspetto urbanistico, vanno comunque pagati all'impresa (se l'opera è accettata dal direttore lavori). Nel calcolo delle distanze, cioè tra vicini, le difformità del 2%, non possono generare una richiesta di risarcimento danni da parte del vicino (articolo 34-bis, comma 1-ter).

Non vi è una scadenza per invocare le tolleranze, ma la norma generale prevede tolleranze del 2%, mentre la maggior tolleranza (fino al 6%) si applica solo per interventi anteriori al 24 maggio 2024. Tale data di esecuzione può essere dimostrata con le modalità previste dall'articolo 9-bis, quali fotografie spedite via Pec (Cassazione 4251/2019) o altri elementi fidefacienti; le difformità tollerabili, essendo poco visibili, potranno essere inglobate in immagini o disegni di più ampia portata. Ciò che la norma richiede è la riferibilità della difformità alla consistenza legittima della costruzione. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Nuovi spazi abitabili se per le Regioni sono ok

**Recupero dei sottotetti**  
L'altezza minima scende da 2,70 a 2,40 metri

Dai sottotetti si possono ricavare nuovi spazi abitabili, applicando il nuovo comma 1-quater dell'articolo 2-bis del Tue. Per *sottotetto* s'intende l'ultimo piano degli edifici, compreso tra la copertura dell'immobile (tetto a falde o piano) e il sottostante solaio, anche se non calpestabile.

La casistica è ampia: dalle camere d'aria alle soffitte, dai depositi agli stenditoi o similari. In teoria, anche un controsoffitto leggero potrebbe generare un

sottotetto, se i due volumi che si possono generare col frazionamento orizzontale raggiungono ambedue i requisiti di agibilità dell'articolo 24. Possono essere anche locali privi di finestre, accessibili da scale interne, con regime di proprietà condominiale o esclusivo, se ad esempio chi abita il piano sottostante abbia accesso da una scala retrattile.

Il comma 1-quater ritiene che il recupero dei sottotetti vada urbanisticamente «comunque» consentito, seguendo le indicazioni delle Regioni. Queste ultime hanno già di frequente legiferato, ritenendo agibili (con forzature) i locali con altezza minima inferiore a 2,70 metri

(limite imposto dallo Stato nel 1975). Ora, il decreto Salva casa favorisce queste elasticità regionali, prevedendo tre cose:

- 1 il recupero abitativo dei sottotetti (articolo 2-bis del Dpr 380/2001, cioè il Tue);
- 2 che le residenze possano avere altezza minima inferiore a 2,70 metri, con il limite incompressibile di 2,40 (articolo 24);
- 3 il cambio di destinazione (articolo 23-ter), sempre consentito se si resta nella stessa categoria funzionale.

Il sottotetto può diventare abitabile se non viola le distanze e le altezze previste nel titolo originario dell'edificio.

Se a suo tempo il volume è

nato abusivo, per sperare di essere abitabile il sottotetto deve essere prima sanato (anche come volume accessorio), per poi invocare l'articolo 24 del Dpr 380 modificato nel 2024.

La norma statale (articolo 2-bis) esclude la possibilità di apportare modifiche alla forma o alla superficie dell'area del sottotetto e si occupa anche dell'altezza totale dell'edificio, che deve restare quella prevista nel titolo che ha consentito la costruzione. Ma ciò non significa che il sottotetto debba rimanere identico, con la stessa altezza: devono rimanere immutati solo forma e superficie, mentre il volume può cambiare. Ad esem-

pio, si può abbassare il solaio di calpestio (se l'altezza del piano inferiore lo consente); o, secondo le indicazioni del Dm Infrastrutture 14 gennaio 2008, si può aggiungere un cordolo strutturale perimetrale che rafforzi l'intero manufatto. La realizzazione di cordoli non va infatti considerata sopraelevazione o ampliamento (Consiglio di Stato, pronuncia 3092/2024).

In sintesi, il Salva casa vede con favore l'utilizzabilità residenziale anche di locali sottotetto, riqualificati con limitate modifiche volumetriche e opere di consolidamento utili anche a rafforzare il manufatto. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## DECRETO SALVA CASA DEFINITIVO

2%

## I limiti dimensionali

Tolleranza costruttiva che si applica anche sui requisiti igienico-sanitari per i mini alloggi successivi al 24 maggio 2024

# L'abitabilità

## Sono agibili i micro appartamenti con altezze minime di 2,40 metri

Anche la superficie minima di monolocali e bilocali subisce una diminuzione  
Ai tecnici spetta attestare la conformità

Pagina a cura di  
**Filippo Di Mauro**  
**Guglielmo Saporito**

Il Salva casa semplifica (articolo 24) l'abitabilità dei micro appartamenti, riducendo i requisiti igienico-sanitari per il rilascio della segnalazione certificata di abitabilità (Sca) dei locali residenziali.

**Le novità**

I mini alloggi di cui si discute sono spazi abitativi essenziali, di dimensioni ridotte, con servizi concentrati in uno o massimo due locali. Prima della norma attuale, il Dm 5 luglio 1975 pre-

vedeva una superficie non inferiore a 28 metri quadrati per una persona (38 metri quadrati per due persone), con altezza minima dei locali non inferiore a 2,70 metri.

L'abitabilità viene, ora, resa più elastica, attraverso norme che si leggono nell'articolo 24, comma 5-bis:

- la prima riduce l'altezza minima interna dei locali, che scende da 2,70 metri fino al minimo di 2,40 metri;
- la seconda riduce la superficie minima dei locali, che potrà essere di 20 metri quadrati (monolocali) e 28 metri quadrati (bilocali).

Una terza norma agevola le

due predette ed è quella sul mutamento d'uso (articolo 23-ter) che è snellito, se avviene all'interno di un'unica categoria (residenziale).

In attesa del combinarsi di queste innovazioni, va tenuto presente che i nuovi limiti dimensionali (altezze, superfici) potranno beneficiare delle tolleranze costruttive (articolo 34-bis), variabili se l'intervento è anteriore al 24 maggio 2024.

Ad esempio, per un monocale di massimo 60 mq, anteriore al 24 maggio 2024, l'altezza interna potrà scendere fino a un ulteriore 6% (14 cm) in meno rispetto al limite di 2,40 metri. Per i mini-alloggi successivi al maggio 2024, si applicherà una tolleranza diversa, cioè quella generale del 2 per cento.

**Il ruolo dei tecnici**

Seppur con le agevolazioni su dimensioni, altezze e destina-

zioni, l'abitabilità dei mini appartamenti dovrà comunque scaturire da interventi di recupero edilizio o ristrutturazione, con particolare attenzione alla superficie dei locali, alla ventilazione naturale e alla apertura di finestre.

Tutto ciò genera un forte coinvolgimento dei tecnici, cui spetta attestare l'abitabilità delle unità (articolo 24, Tu), rilasciando una dichiarazione di conformità dell'opera al progetto (e, quindi, alle previsioni urbanistiche), e a un vasto spettro di norme che vanno dalla sicurezza all'igiene, la salubrità, il risparmio energetico fino agli obblighi di infrastrutturazione digitale.

Queste dichiarazioni dovrebbero confluire nello «stato legittimo» (articolo 9-bis, Tu Edilizia), documento nel quale il tecnico traccia una sorta di genealogia dell'unità

immobiliare, ricostruendo le procedure a partire dal più recente titolo globale relativo alla costruzione.

Il rilascio del certificato di abitabilità, unitamente allo «stato legittimo» e alla conformità catastale (Dl 78/2010), contribuirà a rendere trasparente la circolazione dei beni, informando l'acquirente della situazione cui va incontro con la compravendita.

L'unità immobiliare può essere trasferita anche se il venditore non fornisce il certificato di abitabilità (Cassazione civile 24317/2022) e anche se vi sono abusi non ancora sanati (Cassazione 8230/2019). La molteplicità degli accertamenti affidati a tecnici e notai, però, sarà già da sola un argine a interpretazioni equivoche sulla circolazione delle nuove tipologie di beni, che già nel 2024 potranno essere immessi sul mercato. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Le difformità di cantiere sono esenti da sanzioni

**Tolleranze esecutive**

Se realizzate entro il 24 maggio 2024

Per le difformità tecnico esecutive (cosiddette di cantiere), la modifica alla norma del 2001 (oggi, articolo 34-bis, comma 2) riguarda la riconducibilità della difformità a opere di maggiore portata, che possano aver generato incertezze esecutive. È, quindi, necessario che vi sia stato un ampio cantiere di lavoro, attivato per attuare un titolo edilizio.

Le difformità di cantiere sono quei minimi scostamenti che possono avvenire in sede di tracciamento (verbali di linee e quote) o di rifinitura.

Lo stesso trattamento benevolo per le modifiche esecutive (di cantiere) spetta anche ad altre difformità che, se realizzate entro il 24 maggio, sono esenti da sanzioni (articolo 34-bis, comma 2-bis).

Si tratta, ad esempio, dell'esecuzione di un manufatto di dimensioni minori rispetto a quelle autorizzate, della mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, delle irregolarità esecutive di muri esterni e interni, della difforme ubicazione di aperture interne, di difformi esecuzioni di opere di manutenzione ordinaria, di errori progettuali di cantiere e di errori materiali di rappresentazione progettuale.

Per documentare l'anterio-

rità di queste difformità rispetto al 24 maggio 2024, occorre procurarsi elementi di prova della loro realizzazione coeva e connessa a un intervento più ampio.

La documentazione su tali difformità concorrerà ad attestare lo «stato legittimo» dell'immobile (articolo 9-bis), utile ai fini della commerciabilità, allineando ed elencando una volta per tutte ogni difformità, comprese quelle minime, che potrebbero apparire indifferenti per l'assetto edilizio.

Poiché vi è un denominatore comune (la tollerabilità), ancorato alle dimensioni di ciò che è stato realizzato in difformità, il riferimento al titolo edilizio di più ampia portata serve solo a evitare che si pos-

sano tollerare interventi spontanei, fai da te, quasi hobbistici e, comunque, confondibili con l'edilizia libera.

Sotto questo aspetto, è importante il riferimento (articolo 34-bis, comma 2) all'abitabilità dell'immobile, che deve essere mantenuta anche se il cantiere è stato impostato ed eseguito con irregolarità di minima entità.

Viene, infine, circoscritta la responsabilità dei tecnici liberi

**I liberi professionisti**

Con la conversione del Dl 69/2024 è stata delimitata la responsabilità dei tecnici, garantendo la «salvezza dei diritti dei terzi»

professionisti, i quali effettueranno gli accertamenti di competenza relativi a misure ed epoche di realizzazione dei manufatti, ma nei limiti delle competenze che spettano loro.

Mentre nel decreto legge 69/2024 si chiedeva ai tecnici di approfondire e indagare sui rapporti con i terzi (ad esempio, vicini, condomini), in sede di conversione si è tornati ad una più consolidata «salvezza dei diritti dei terzi».

Anche le tolleranze costruttive, come le dichiarazioni sullo «stato legittimo» e le sanatorie con singola o doppia conformità, continueranno, quindi, a operare senza impedire ai terzi di far valere i loro diritti. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DECRETO SALVA CASA DEFINITIVO

10/1977

La legge Bucalossi

Norma spartiacque perché rende possibile regolarizzare con una norma specifica le varianti realizzate in cantiere

# Lo stato legittimo

## Ultimo titolo, bisogna verificare sia i precedenti sia la legittimità

Necessario rispettare il doppio requisito, la mera idoneità non è più sufficiente  
Ricomprese le varianti in parziale difformità

Guido Inzaghi

L'articolo 9-bis del Testo unico dell'Edilizia, già innovato con l'approvazione del decreto legge Salva casa, è stato ulteriormente modificato con la legge di conversione, pubblicata in Gazzetta Ufficiale 175 del 27 luglio 2024.

L'articolo 9-bis riguarda la documentazione amministrativa necessaria per attestare lo stato legittimo degli immobili o delle unità immobiliari che, come noto, consiste nella ricostruzione della sommatoria dei titoli abilitativi che ne hanno interessato la costruzione e la successiva trasformazione degli immobili.

Lo stato legittimo è utile per la presentazione di nuove pratiche edilizie, anche in sanatoria, e per agevolare la commerciabilità del bene.

Le novità del Dl

Il Dl Salva casa, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 29 maggio 2024, aveva introdotto un'importante innovazione rispetto alla disciplina previgente.

Aveva disposto che lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare potesse essere stabilito anche con esclusivo riferimento all'ultimo titolo, senza cioè la necessità di rintracciare e considerare tutti gli atti interessanti la vita dell'immobile, sempre che l'ultimo titolo:

- interessasse l'intero edificio o l'intera unità immobiliare;
- fosse stato rilasciato all'esito di un procedimento «idoneo a verificare» l'esistenza del titolo abilitativo che ha autorizzato la costruzione originaria o l'ha legittimata.

stenza del titolo abilitativo che ha autorizzato la costruzione originaria o l'ha legittimata.

Le novità in conversione

In sede di conversione in legge, è stata modificata la disposizione introdotta con il Dl.

Lo stato legittimo potrà essere attestato anche solo in base all'ultimo titolo, purché l'amministrazione competente, in sede di rilascio o di formazione, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi.

Non basta più, quindi, che l'ultimo titolo sia idoneo a verificare l'esistenza dei suoi precedenti, ma occorre ora che l'amministrazione abbia anche effettivamente svolto la verifica della relativa legittimità.

La modifica fa sicuramente chiarezza sui presupposti per cui l'ultimo titolo sia idoneo – in via esclusiva – ad attestare lo stato legittimo (la precedente previsione, che richiamava la mera «idoneità» a verificare l'esistenza dei precedenti titoli, era oggettivamente flosca), ma, nel contempo, appare restringere il campo dell'agevolazione.

Per avvalersi solo dell'ultimo titolo occorrerà affermare che gli uffici tecnici comunali abbiano davvero fatto la verifica non solo dell'esistenza dei precedenti titoli, ma anche della loro legittimità.

In concreto, la norma è, dunque, utilizzabile solo nei casi in cui l'ultimo titolo abilitativo (oppure gli atti della sua istruttoria, ad esempio, i pareri interni) abbia accertato il duplice requisito dell'esistenza dei precedenti, ma, soprattutto, della relativa legittimità.

Varianti e difformità

L'articolo 9-bis del Tu dell'Edilizia precisa, inoltre, che tra i titoli in base ai quali può essere documentato lo stato legittimo sono ricomprese anche le varianti in corso d'opera in parziale difformità dal titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge 10/1977 (legge Bucalossi), e che non sono riconducibili ai casi all'articolo 34-bis, così come le sanatorie rilasciate in applicazione degli articoli 36, 36-bis e 38 del Tu dell'Edilizia.

Al contempo, concorrono alla determinazione dello stato legittimo il pagamento delle sanzioni od oblazioni, così come le dichiarazioni sulle tolleranze costruttive previste dall'articolo 34-bis.

È, inoltre, degno di nota l'inserimento del nuovo comma 1-ter dell'articolo 9-bis, Dpr 380/2001, ove si dispone che per la dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità sulle parti comuni dell'edificio, definite all'articolo 1117 del Codice civile (ad esempio, lastrici solari, scale e pianerottoli, portoni di ingresso, e facciate o opere destinate a parcheggio).

Al contempo, la norma prevede che per la dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità sulle singole unità immobiliari.

In assenza di titolo edilizio

Da ultimo, è stato integrato il quarto periodo del comma 1-bis, in relazione agli immobili realizzati in un'epoca in cui non era obbligatorio acquisire il titolo edilizio, con la precisazione che, per essi, lo stato legittimo è desumibile anche nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo di cui non siano disponibili la copia o gli estremi. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Riforma guidata dal caso del 110%

I precedenti

L'obiettivo è limitare gli accessi agli atti

Giuseppe Latour

Le semplificazioni sullo stato legittimo, messe in campo dal Governo con il Salva casa (decreto 69/2024), affondano le radici nell'esperienza del superbonus. La maxi agevolazione, nata nell'estate del 2020, ha preso il volo, arrivando ai record di spesa del 2022 e del 2023 (prima del sostanziale blocco al quale siamo arrivati in questi mesi), solo dopo una riforma che ha toccato proprio il tema dello stato legittimo e i titoli edilizi, nell'estate del 2021.

Il superbonus, infatti, era nato nell'estate del 2020, circa un anno prima, con il decreto Rilancio. Il primo anno di vita dell'agevolazione, però, è stato caratterizzato da una partenza molto lenta e da diverse difficoltà applicative. Tra i vari problemi denunciati da professionisti e imprese, pesava soprattutto la difficoltà di attestare lo stato legittimo degli immobili in tempi accettabili.

Il 110% è stato pensato, infatti, come uno sconto fiscale per ristrutturazioni condominiali. Il processo di verifica dello stato legittimo delle singole unità e delle parti comuni, per presentare i titoli necessari a richiedere lo sconto fiscale, era lungo e complesso. Principalmente, erano interminabili le attese

in Comune per l'accesso agli atti, che consentiva di ricostruire in maniera analitica tutta la catena di titoli collegati agli immobili.

È nata, per questo motivo, la Cila superbonus, varata nell'estate del 2021. Quel titolo, immaginato proprio per rimediare a questa situazione, era basato su un presupposto: per quella comunicazione non occorre, infatti, più documentare lo «stato legittimo» degli immobili per avviare i lavori. Tenendo, comunque, presente che per i Comuni restava aperta la via ai controlli sugli abusi edilizi eventualmente presenti. E che, quindi, alcune verifiche andavano effettuate ugualmente.

Ai Comuni restava, comunque, anche il potere di bloccare i lavori nell'esercizio delle loro prerogative di verifica e controllo, come testimoniato dal Tar Lazio (numero 18386/2023) in una decisione di fine 2023.

Il tentativo di semplificazione in modo radicale l'attestazione di stato legittimo (si veda l'altro articolo in pagina) si colloca allora in questo variegato contesto: gli accessi agli atti, essenziali in alcuni momenti di vita dell'immobile, non devono rallentare o bloccare le esigenze dei proprietari.

Se le amministrazioni hanno già avuto modo di effettuare verifiche su un immobile, i cittadini non devono essere esposti, a tempo indeterminato, a contestazioni e blocchi. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DECRETO SALVA CASA DEFINITIVO

1967

**Lo spartiacque temporale**

Se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967, nel contratto di compravendita non occorre menzionare titoli edilizi

# Lo stato legittimo/2

## Compravendite più facili con le sanatorie semplificate

Non occorre più ricostruire tutto il percorso del titolo originario: se il Comune ne rilascia un altro, si presume non ci fossero ostacoli

**Angelo Busani**

Con la conversione del decreto Salva casa, diventa più facile l'istruttoria dei contratti di compravendita quando si rileva l'esistenza di difformità tra lo stato di fatto dell'edificio, le planimetrie allegate ai titoli edilizi e quelle registrate in Catasto: la nuova normativa permette un più agevole percorso di sanatoria delle irregolarità che impediscono di considerare gli edifici privi di difetti rilevanti sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Nelle compravendite di edifici non conformi alla normativa edilizia e urbanistica c'è però sempre da premettere con chiarezza che la presenza di abusi ha un peso assai diverso a seconda di quale sia l'oggetto della loro rilevanza. Un conto è il profilo della validità dei contratti di compravendita, altro è il profilo delle garanzie che la legge impone al venditore affinché il compratore acquisti una proprietà non gravata da vizi o dotata delle qualità promesse o delle sue qualità essenziali (si pensi a un'abitazione priva dei requisiti per considerarla agibile).

### Quando l'abuso provoca nullità

Il Dpr 380/2001 e la legge 47/1985 subordinano la validità dei contratti di compravendita a queste caratteristiche:

- per un edificio la cui costruzione sia stata iniziata prima del 1° settembre 1967, il contratto deve contenere la dichiarazione del venditore attestante tale anteriorità;

- in qualsiasi altro caso, occorre che nel contratto vi sia la menzione del titolo edilizio che ha legittimato la costruzione (o la ristrutturazione "ricostruttiva") oppure la ristrutturazione "pesante" (e, nei fatti, occorre che la costruzione o la ristrutturazione non siano state eseguite in totale difformità dal titolo edilizio che le ha abilitate, altrimenti, l'abuso in tal caso infetta il contratto).

Se, dunque, si rispettano queste prescrizioni, non si pongono temi di invalidità del trasferimento. Se ne è avuta categorica conferma anche dalla sentenza 8230/2019 delle Sezioni unite della Cassazione. Pertanto, non occorre che:

- nel contratto di compravendita vi sia menzione di titoli abilitativi diversi da quelli suddetti (come le varianti al titolo edilizio originario o i titoli edilizi che hanno legittimato gli interventi successivi all'originaria costruzione, salvo siano ristrutturazioni "ricostruttive" o "pesanti");
- vi sia esatta conformità tra la costruzione effettivamente realizzata e le planimetrie allegate ai titoli edilizi: la presenza di difformità costruttive rispetto ai titoli edilizi (salvo il predetto caso delle opere realizzate in totale difformità) non pregiudica infatti la validità della compravendita.

### Il problema che resta

L'acquirente potrebbe comunque pretendere le regolarizzazioni delle difformità, per evitare sanzioni e preclusioni

### Conformità catastale e stato di fatto

Diverso (anche se inevitabilmente connesso) è il tema della conformità dello stato di fatto dell'edificio alla sua rappresentazione in Catasto: la legge 52/1985 (articolo 29, comma 1-bis) impedisce di stipulare la compravendita di edifici con stato di fatto non esattamente conforme a quello risultante dal Catasto.

Questa conformità deve sussistere sotto due aspetti:

- le risultanze catastali devono avere corrispondenza alle caratteristiche del fabbricato (ad esempio, non sarebbe possibile vendere come negozio una unità immobiliare che sia codificata in Catasto come autorimessa oppure come abitazione una unità immobiliare classificata come ufficio);
- lo stato di fatto dell'immobile deve essere conforme alla sua raffigurazione planimetrica registrata in Catasto (non si può compravendere un manufatto che non abbia corretta rappresentazione grafica nelle planimetrie in Catasto).

La legge impone, a pena di nullità, che il rogito contenga una dichiarazione del venditore sul fatto che dati catastali e rappresentazione del fabbricato in Catasto sono conformi allo stato di fatto.

### Legame tra regolarità edilizia e catastale

La conformità dell'edificio ai titoli edilizi che ne hanno assentito la costruzione e la corrispondenza dello stato di fatto dell'edificio alla sua raffigurazione catastale vanno tenuti nettamente distinti, ma sono anche assai interdipendenti: in Catasto va registrato e raffigurato l'effettivo stato di fatto, che, a sua volta, non può essere difforme dai titoli edilizi.

Nonostante che queste siano le regole, nella prassi professionale quotidiana si rileva-

no, oltre che le situazioni conformi a tali regole (in cui lo stato di fatto coincide con i titoli edilizi e con la sua codificazione catastale), situazioni:

- nelle quali lo stato di fatto è correttamente rappresentato in Catasto, seppur non coincida con i titoli edilizi (in sostanza, sono i casi in cui sono stati effettuati abusi e in Catasto sono stati depositati documenti conformi allo stato di fatto ma difformi dai titoli edilizi);
- nelle quali lo stato di fatto, nonostante coincida con i titoli edilizi, non trova corrispondente raffigurazione catastale (in sostanza, i casi in cui sono state effettuate variazioni legittime sotto il profilo dei titoli edilizi, le quali non sono però state registrate in Catasto).

### Come effettuare le regolarizzazioni

Il caso più semplice è quello in cui c'è da allineare il Catasto allo stato di fatto, se quest'ultimo è legittimo (vale a dire conseguente a una corretta esecuzione dei titoli edilizi).

Se invece lo stato di fatto non è legittimo (a prescindere dal fatto che si tratti di una situazione regolarmente, o meno, rappresentata in Catasto), la questione è più complicata: va acquisito il titolo edilizio in sanatoria. E è qui che il Dl Salva casa aiuta: i tecnici avranno più facilità nel rilasciare l'attestazione di stato legittimo, occorrente per le sanatorie.

Prima del Dl occorreva esattamente ricucire il percorso edilizio/urbanistico dal titolo edilizio originario fino a oggi (attraverso i titoli edilizi che abbiano assentito interventi parziali), mentre oggi si dà rilievo anche al fatto che gli uffici comunali, nel rilasciare un nuovo titolo edilizio, abbiano con ciò verificato, considerandole ininfluenti, eventuali difformità par-

ziali rispetto a titoli edilizi rilasciati in precedenza.

### I rimedi per l'acquirente di un edificio con abusi

Va evidenziato che tutto quanto precede non incide per nulla sulle garanzie che la legge impone al venditore di un immobile a favore dell'acquirente. Infatti, se anche in astratto un edificio sia giuridicamente commerciabile, ciò non impedisce che la presenza di un abuso possa provocare una patologia della contrattazione, per il fatto che l'acquirente comunque pretenda la regolarizzazione della difformità. Non va dunque dimenticato che, nel caso di acquisto di un fabbricato che presenti un abuso (anche non grave) rispetto ai titoli edilizi, l'acquirente:

- subisce l'applicazione (salvo rivalersi sul venditore, ma non è così scontato e facile) delle sanzioni dovute per tale abuso, le quali, a seconda di gravità e tipologia dell'abuso, consistono in demolizione dell'abuso, messa in pristino o in una sanzione pecuniaria;
- può trovarsi nell'impossibilità di presentare progetti per nuovi interventi;
- può sentirsi negare agevolazioni fiscali o vedersi dichiarare decaduto da benefici fiscali di cui si sia avvalso (e conseguentemente sanzionato);
- può avere difficoltà nel mettere in vendita, a sua volta, l'immobile (o può doversi accollare spese per renderlo appetibile commercialmente).

Inoltre, il venditore può trovarsi a dover fronteggiare le azioni che al compratore competono per il caso di acquisto di un bene gravato da vizi o mancante delle qualità promesse o essenziali: caso per caso, l'azione di risoluzione del contratto, l'azione di riduzione del prezzo, l'azione di risarcimento del danno. ●

## DECRETO SALVA CASA DEFINITIVO

## Coordinamento interpretativo

Secondo il Testo unico edilizia, per essere rilevante ai fini fiscali, una violazione deve eccedere il 2% delle misure prescritte.

Questa norma non è stata allineata alle nuove tolleranze, ma in via interpretativa andrebbe coordinata con le novità del Salva casa.

# Gli effetti

## La domanda di sanatoria blinda anche le agevolazioni fiscali

Le violazioni edilizie non comportano conseguenze in ambito tributario quando siano già sanate o almeno siano sanabili

**Silvio Rivetti**

Il rilievo fiscale degli abusi edilizi e delle relative sanatorie è sancito dagli articoli 49 e 50 del Dpr 380/2001. In particolare, per l'articolo 49, comma 1 gli interventi abusivi non beneficiano delle agevolazioni fiscali vigenti sia in caso di opere realizzate in assenza del titolo necessario (o con titolo successivamente annullato), sia in caso di opere contrastanti col titolo al di fuori delle tolleranze costruttive del 2 per cento.

Fermandosi alle tolleranze, è da notare che l'articolo 49 continua a sancire l'irrilevanza fiscale della sola violazione edilizia

nella tolleranza del 2%, come dettata dall'articolo 34-bis comma 1; senza estendere tale irrilevanza alle ulteriori ipotesi di tolleranze costruttive introdotte dal decreto Salva casa, che ha previsto, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, soglie di scostamento in termini percentuali crescenti, in base all'aumentare della superficie utile delle unità.

È utile interrogarsi se il mancato coordinamento del testo dell'articolo 49 con il Salva Casa comporti qualche spiacevole conseguenza sul piano fiscale. Ciò appare da escludersi in via interpretativa, quantomeno per quanto riguarda la spettanza delle detrazioni in edilizia, anche se un

chiarimento esplicito dell'agenzia delle Entrate sarebbe opportuno. La linea da preferire è che le opere ricadenti nelle nuove tolleranze, non configurando violazioni edilizie, saranno sempre da dirsi irrilevanti ai fini dei bonus fiscali per effetto dell'articolo 4 Dm 41/1998, che nega la spettanza delle detrazioni solo al ricorrere di una violazione edilizia rilevante per le norme amministrative.

Questa lettura appare applicabile non solo alle detrazioni fiscali ma anche a tutte le altre agevolazioni fiscali richiamate, genericamente, dall'articolo 49: apparendo coerente al sistema che pure la detrazione Irpef del 19% sui mutui per costruire e ristrutturare l'abitazione da adibire a principale, l'Iva agevolata al 10% sulle ristrutturazioni, l'agevolazione "prima casa", le agevolazioni Imu possano venir meno solo laddove il vizio urbanistico sia veramente qualifica-

bile come tale nell'ambito amministrativo che gli è proprio.

Per il resto, la violazione edilizia non comporta conseguenze fiscali se è sanabile o è sanata, stando al disposto generale dell'articolo 50, comma 4 del Testo unico edilizia. Questa norma prevede infatti che il rilascio della sanatoria delle opere abusive, ovvero, in via provvisoria, l'esibizione della domanda di sanatoria, produce automaticamente il venir meno dei provvedimenti di revoca o decadenza dei benefici fiscali disposti in connessione all'abuso stesso. Queste regole appaiono pacificamente applicabili pure alle nuove ipotesi di sanatoria edilizia, nelle quali la difformità è sanabile a condizione che sia rispettata la disciplina edilizia al tempo dell'intervento, e la disciplina urbanistica al tempo di presentazione della domanda; anche con riguardo alle va-

riazioni essenziali (si veda l'articolo a pagina 3).

Pure in tali ipotesi sono allora applicabili i costanti insegnamenti della prassi erariale, per cui la decadenza dalle agevolazioni è esclusa per le irregolarità edilizie sanabili, purché «il richiedente metta in atto il procedimento di sanatoria previsto dalle normative vigenti» (circ. 17/E/2023, pag. 51): non richiedendosi, al riguardo, l'effettivo rilascio del provvedimento di sanatoria per fare salvi gli effetti dell'agevolazione. In tema, è da negare che l'agenzia delle Entrate possa dirsi titolata a sindacare la legittimità della sanatoria concessa; valendo il concetto che la presentazione dell'istanza radica l'effetto retroattivo della sanatoria, visto il richiamo alla disciplina edilizia come vigente al momento della realizzazione dell'opera. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Sulle tolleranze le norme restano disallineate

### Le percentuali

Il Testo unico edilizia è da aggiornare

**Luca De Stefani**

La nuova possibilità, introdotta dal 30 maggio 2024 dal decreto Salva casa di regolarizzare gli «interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire» o dalla Scia, tramite l'ottenimento del permesso di costruire o la presentazione della Scia in sanatoria, consentirà di ridurre i rischi di decadenza delle agevolazioni fiscali, come ad esempio il superbonus, il bonus casa e il sismabonus.

Secondo l'articolo 49, comma 1 del Dpr 380/2001, infatti, «non

beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti» gli «interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso» (ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato). Prima dell'introduzione da parte del decreto Salva casa del nuovo articolo 36-bis, l'agenzia aveva chiarito che:

1 la realizzazione di opere edilizie non rientranti nella corretta categoria di intervento, per le quali sarebbe stato necessario un diverso titolo abilitativo, non comporta la decadenza dei benefici fiscali, se il richiedente sana questa difformità;

2 mentre per le opere difformi dal titolo abilitativo e in contrasto con gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi scatta la decadenza dei bonus fiscali, «in quan-

to si tratta di opere non sanabili ai sensi della vigente normativa».

Con le nuove possibilità di sanatoria, introdotte dal decreto Salva casa (si veda Il Sole 24 Ore del 29 luglio 2024), invece, potranno essere sanati, tra l'altro, gli «interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire» o dalla Scia, incidendo positivamente sulla possibilità di beneficiare delle agevolazioni fiscali e limitando l'applicazione dell'articolo 49, comma 1 del Dpr n. 380/2001.

Relativamente alle «tolleranze costruttive» da seguire ai fini fiscali per non incorrere nel contrasto con il titolo abilitativo edilizio, l'articolo 49, comma 1 del Dpr n. 380/2001 prevede una norma ad hoc, secondo la quale non è possibile beneficiare delle

agevolazioni fiscali in caso di «violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta» superiori, per singola unità immobiliare, al 2% delle «misure prescritte» nel titolo abilitativo.

La misura delle «tolleranze costruttive» da seguire ai fini fiscali del 2%, nella sostanza è la stessa prevista dall'articolo 34-bis, comma 1 relativo alla «tolleranza costruttiva» ai fini dell'individuazione delle violazioni edilizie. Questa disposizione non è stata variata dal Salva casa, come quella sulle agevolazioni fiscali (l'articolo 49), e riguarda le stesse misure e la stessa tolleranza (del 2%) previste dalla norma fiscale, con la sola differenza che il decreto Salva casa ha introdotto una sorta di sanatoria gratuita per gli «interventi realizzati en-

tro il 24 maggio 2024» solo nell'articolo 34-bis, Dpr n. 380/2001 (relativo alle violazioni edilizie), senza nessun richiamo di questa sanatoria edilizia nell'articolo 49, relativo alle agevolazioni fiscali.

Quest'ultima norma, quindi, è disallineata rispetto alla sanatoria introdotta dal decreto Salva-casa nel nuovo comma 1-bis dell'articolo 34-bis del Dpr n. 380/2001 e bisognerà chiarire esplicitamente che i bonus fiscali per gli «interventi realizzati entro il 24 maggio 2024» non decadranno se le violazioni edilizie di questi interventi sono nei limiti delle nuove misure di tolleranze. Anche se (si veda l'altro articolo in pagina) una conclusione favorevole al contribuente potrebbe essere raggiunta in via interpretativa. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DECRETO SALVA CASA DEFINITIVO

2022

**La prima apertura**

Anno in cui le Vepa (Vetrare panoramiche amovibili) sono entrate per la prima volta in un regime liberalizzato

## Edilizia libera

# Le vetrate panoramiche amovibili sono installabili anche nei porticati

Rientrano nel regime semplificato anche tende, pergotende e pergole bioclimatiche. Vanno sempre rispettate le norme di settore

**Maria Alfiero**  
**Michele Specchio**  
**Marco Vignali**

In questi ultimi anni, l'elenco degli interventi ricadenti nell'attività di edilizia libera è stato fortemente ampliato da numerosi provvedimenti normativi. Tra questi, il decreto Salva casa ha disciplinato alcuni aspetti ed apportato modifiche specifiche all'articolo 6 del Testo Unico dell'Edilizia, sia interessando le cosiddette Vepa (Vetrare panoramiche amovibili), introdotte tra le opere liberalizzate nel 2022, sia inserendo una nuova categoria, riferita alle tende (quelle a pergola), assieme alle pergole bioclimatiche.

Nell'ambito del Salva casa, che ha messo mano alla doppia conformità nelle sanatorie e (si vedano le pagine 11 e 12) ha ridefinito lo stato legittimo degli immobili, parlare di vetrate panoramiche e pergole potrebbe apparire secondario. Ma non è così: su questi temi si sono stratificati diversi orientamenti giurisprudenziali, per non parlare delle molteplici interpretazioni contenute in norme regionali e regolamenti locali. Questo corpus ha comprensibilmente mosso il legislatore a superare questa impasse. Entriamo nel dettaglio per approfondire le novità.

### Dove è possibile

#### **l'installazione delle Vepa**

Sulle vetrate panoramiche amovibili, il decreto Salva casa ha precisato che possono essere installate:

- nei balconi sporgenti;
- nelle logge rientranti all'interno dell'edificio;
- o ancora, nei porticati, a condizione che essi non siano gravati da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti del fabbricato prospicienti le aree pubbliche.

Se per le logge la definizione di *rientranti* è una semplice (e forse scontata) precisazione, l'introduzione dei porticati ha costituito una novità.

### **Cambi di destinazione non ammessi**

Le Vepa sono state concepite con la finalità di proteggere gli edifici dagli agenti atmosferici e migliorarne le prestazioni energetiche ed acustiche. Queste strutture non possono determinare mutamenti della destinazione d'uso (per esempio, essere trasformate in locali a tutti gli effetti abitativi, come cucine, salotti o camere) né definire spazi stabilmente chiusi o costituire incrementi di superficie o volume. Per questo motivo sono opportunamente definite *amovibili e temporanee*.

### **Da rispettare prescrizioni, leggi e regolamenti**

Ciò non toglie che sia necessario prestare la massima attenzione e farsi assistere da un professionista tecnico: le vetrate panoramiche, al pari delle altre opere liberalizzate, debbono comunque osservare le diverse prescrizioni contenute:

- negli strumenti urbanistici;
  - nei regolamenti comunali.
- Sono da rispettare anche le norme:
- di settore;

- del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Così, per esempio, in zona paesaggistica, le chiusure dei balconi sono sottoposte all'autorizzazione semplificata da parte della Soprintendenza (punto B.3 del Dpr 31/2017).

### **Tende, pergotende e pergole bioclimatiche**

Analogamente, per le tende, pergotende e pergole bioclimatiche è stato introdotto il nuovo comma b-ter all'articolo 6 del Dpr 380/2001: un intervento fortemente atteso dagli addetti ai lavori e non solo, orientato a superare l'incertezza normativa e l'ampio contenzioso che si è sviluppato su queste opere.

In tal senso, il vuoto normativo ha determinato diverse interpretazioni, talvolta demandate alla prassi, ai regolamenti locali o ancora alle leggi regionali. Sta di fatto che, non di rado, il proprietario si è visto condotto nelle aule di tribunale dalla stessa amministrazione comunale,

accusato di aver realizzato un'opera abusiva in assenza di titolo edilizio.

### **Giurisprudenza favorevole ma contenzioso da ridurre**

La giurisprudenza dei Tar e del Consiglio di Stato hanno consolidato un indirizzo favorevole a ricomprendere tende, pergotende e pergole bioclimatiche tra le opere liberalizzate, sempre che le stesse assolvano funzioni di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, e siano realizzate con elementi leggeri facilmente smontabili. Di questo avviso, da ultimo, c'è una recente sentenza della sezione VI del Consiglio di Stato, la numero 916/2024.

Si rendeva necessaria una definizione uniforme di queste strutture per cercare di interrompere lo stillicidio di cause.

### **Le categorie che entrano e le condizioni**

Così, il nuovo comma b-ter ha ricompreso nell'attività di edilizia libera le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, con struttura principale costituita da:

- tende;
- tende da sole;
- tende da esterno;
- tende a pergola, anche bioclimatiche.

Per ridurre lo spazio interpretativo, la norma ha stabilito che le tende a pergola, inclusi i modelli bioclimatici, possono essere coperte con telo retrattile, anche impermeabile, e con elementi di protezione solare, mobili o regolabili (lamelle orientabili).

Queste opere possono essere addossate, unite o congiunte ai fabbricati o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al loro sostegno ed estensione. Viene, pertanto, superato il concetto di permeabilità della co-

pertura (per esempio, con teli ombreggianti), a condizione che il telo impermeabile non sia fisso e che gli elementi di protezione solare mobile si possano orientare così da non avere una copertura fissa.

Come per le Vepa, queste strutture non possono definire la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, che determini variazioni di volumi o superfici.

Non solo: l'ultimo periodo del comma b-ter) richiama principi di inserimento delle opere nel contesto esistente: le caratteristiche tecnico-costruttive ed il profilo estetico dovranno ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente, armonizzandosi alle preesistenti linee architettoniche.

Tali richiami, di mero principio e per giunta nel merito dell'edilizia libera, hanno delineato con puntualità un quadro che ha suscitato da ultimo non poche perplessità negli interessati, quanto negli addetti ai lavori. Se da un lato, infatti, vengono tracciate alcune linee guida, dall'altro non viene precisata la risposta a un interrogativo fondamentale: chi sarà chiamato a valutarne la rispondenza?

In ogni caso, permane per tali opere l'obbligo di rispettare le norme di settore, con particolare riferimento alle disposizioni legate ai beni culturali e del paesaggio e alle norme di sicurezza, al fine di stabilire se il manufatto rientri nell'ambito delle opere prive di rilevanza sismica (disciplinate da norme regionali), prevedendo un deposito o l'autorizzazione sismica preventiva.

Anche le decisioni da prendere in merito a questi aspetti vanno valutate con l'assistenza di un professionista tecnico. ●

## DECRETO SALVA CASA DEFINITIVO



## Il ruolo delle Entrate

Per effetto delle modifiche introdotte in sede di conversione in legge del Dl Salva casa, il valore venale

dell'immobile è determinato dall'agenzia delle Entrate e non, come previsto dal testo originario del Salva casa, dall'agenzia del Territorio.

# Comuni e immobili abusivi

## Si allunga a 240 giorni il termine per la demolizione e il ripristino

Possibilità ammessa solo in casi motivati  
L'amministrazione può alienare l'opera irregolare in alternativa alla rimozione

**Andrea Ceriani**

commi 3 e 5 dell'articolo 31 del Testo unico dell'Edilizia, modificati in sede di conversione in legge del Dl Salva casa, prevedono rilevanti novità sulle tempistiche per la rimozione degli abusi e sulla vendita degli immobili abusivi.

Occorre premettere che l'articolo 31 disciplina, in generale, gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità, che costituiscono le tipologie di abusi edilizi più rilevanti e che, ove non sanabili, sono sanzionati con la rimozione o la demolizione.

La norma dispone che, in

assenza della rimozione o demolizione dell'abuso da parte del responsabile, entro 90 giorni dall'ordine comunale di demolizione, l'opera abusiva e l'area su cui insiste siano acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune.

### La proroga

In sede di conversione del Dl Salva casa, è stato modificato il comma 3 dell'articolo 31 introducendo la facoltà per il Comune di prorogare, con atto motivato, fino a un massimo di 240 giorni il termine ordinario per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.

Questa possibilità è ammessa nei casi di serie e com-

provate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ordinanza di rimozione dell'abuso o di rimessione in pristino o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto del termine ordinario.

La modifica apportata – sulla quale si è molto dibattuto in commissione Ambiente e Territorio della Camera – attribuisce 150 giorni in più per la rimozione degli abusi al fine di tutelare tutti i cittadini che vivono in condizioni di difficoltà.

Preme, tuttavia, osservare che, fermo restando il chiaro e lodevole intento del legislatore, la norma introduce casistiche che rischiano di essere aleatorie e difficili da provare in modo certo.

### Demolizione o alienazione

L'articolo 31 dispone inoltre

che, in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione nei termini sopra indicati, l'opera abusiva acquisita dal Comune venga demolita a spese dei responsabili dell'abuso purché essa non contrasti, oltre che con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, anche con rilevanti interessi culturali e paesaggistici.

In alternativa alla demolizione, il Salva casa ha previsto che il Comune possa alienare l'opera abusiva e l'area su cui insiste, condizionando sospensivamente il contratto alla relativa ed effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente.

L'alienazione è ammessa previo rilascio degli assenti, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti, a condizione che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico.

La procedura di vendita deve avvenire nel rispetto delle norme in materia di alienazione degli immobili pubblici, che consente di procedere secondo un regime semplificato, e non ammette la partecipazione del responsabile dell'abuso.

Per effetto delle modifiche introdotte in sede di conversione, il valore venale dell'immobile è determinato dall'agenzia delle Entrate – e non, come previsto dal testo originario del Salva casa, dall'agenzia del Territorio – tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.

A fine procedura di alienazione dell'immobile abusivo e dopo l'effettiva rimozione delle opere, l'acquirente risulterà proprietario dell'area su cui insisteva l'immobile demolito. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Sanatorie gratis e tolleranze anche per la Pa

### L'ampliamento

Novità anche per il settore pubblico

**Giuseppe Latour**

Le sanatorie del decreto Salva casa consentiranno di regolarizzare anche gli immobili della Pa. Anche la pubblica amministrazione sarà coinvolta dall'applicazione delle nuove norme

sulle tolleranze e l'accertamento di conformità per l'attività edilizia.

Partendo dalle nuove regole in materia di tolleranze costruttive ed esecutive, queste allargano le percentuali (oggi al 2%) di possibile scostamento tra quanto autorizzato e quanto presente nella realtà degli immobili. Rientrando così nella fascia di tolleranza, l'intervento sarà considerato in automatico regolare. Non solo: vengono anche considerati

regolari molti piccoli scostamenti legati alla materiale esecuzione delle opere in cantiere.

Per utilizzare queste chance, le amministrazioni e i soggetti a loro assimilati non dovranno far riferimento a tecnici esterni, ma potranno agire con il proprio personale deputato allo svolgimento di funzioni tecniche nel settore dell'edilizia.

Passando all'accertamento di conformità, introdotto dal decreto Salva casa, questo

consente di sanare le parziali difformità e le variazioni essenziali. È questa la nuova sanatoria (a pagamento) prevista dal decreto 69/2024. La novità più rilevante, in questo caso, è che la doppia conformità sarà semplificata rispetto al passato.

Anche questa sanatoria sarà applicata, oltre che ai privati, a tutto il perimetro della pubblica amministrazione, per la sua attività edilizia, ma in questo caso, a

differenza di quanto previsto per gli immobili privati, sarà gratuita. Il decreto Salva casa, infatti, prevede esplicitamente che le amministrazioni saranno esentate dal pagamento delle sanzioni. Eventualmente, comunque, le amministrazioni per la parte tecnica di queste procedure potranno avvalersi del supporto e della collaborazione di altre Pa o di soggetti terzi. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**24ORE**  
PROFESSIONALE

“Con Valore24, gestisco con facilità controversie lavorative, paghe e sfide di conformità normativa. Ogni giorno affronto gestione dei rischi e controllo interno con precisione ed efficienza.”

**VALORE24**

I SOFTWARE DEL GRUPPO 24 ORE

**Valore24**, l'alleato ideale dei **consulenti del lavoro**, offrendo **strumenti intuitivi e certificati**, per svolgere al meglio la professione. Con **assistenza tecnica tempestiva** e un catalogo in continua espansione, garantisce risposte rapide ed efficaci. La linea si completa con i percorsi formativi e le piattaforme informative del Gruppo 24 ORE.

✓ **PAGHE CLOUD**  
✓ **VERTENZE LAVORO**  
✓ **WHISTLEBLOWING**

✓ **231**  
✓ **ANTIRICICLAGGIO**  
✓ **GDPR**

**CONSULENTI DEL LAVORO**

[valore24.com/consulenti-lavoro](https://valore24.com/consulenti-lavoro)

