**Primo Piano** Edilizia

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

2,40 m Altezza minima

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

10,328 Sanzione top

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

# Salva casa, le sei sanatorie che fissano costi e procedure

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

#### Cristiano Dell'Oste Giuseppe Latour

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

Delle sei sanatorie, tre riguardano infrazioni realizzate entro il 24 maggio scorso e "tollerate" dalla legge: le tolleranze esecutive e quelle costruttive, alle quali il Parlamento ha aggiunto la tolleranza unica del 2% sui requisiti igienico-sanitari (ad esempio la dimensione minima delle stanze, le altezze e i rapporti aero-illiminanti tra finestre e superfici). Le altre tre sanatorie si riferiscono alle varianti effettuate prima del 1977, alle violazioni già constatate dal Comune e agli abusi sanabili con l'accertamento di conformità: le difformità parziali e le variazioni essenziali.

## Le tolleranze gratuite

Nei casi più fortunati, il proprietario – per mettersi in regola – non dovrà fare nulla finché non avrà bisogno di presentare al Comune un nuovo titolo abilitativo quando vuole ristrutturare, frazionare o modificare l'immobile.

L'effetto positivo si rifletterà anche sulle compravendite, perché al momento della cessione sarà suffi-

ciente dichiarare la presenza di irregolarità considerate quali semplici tolleranze, senza versare sanzioni. È presto per misurare il potenziale effetto sul mercato immobiliare, magli operatori hanno già iniziato a registrare un aumento dell'interesse (si veda l'articolo in basso).

## Stessa infrazione, iter diversi

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



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

#### **PAROLA CHIAVE**

## **#Mini case**

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

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

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

Può capitare però che la stessa vio-

lazione 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 ha maglie più larghe della normativa precedente al decreto, ma richiede sempre il rispetto della doppia conformità "attenuata".

#### Sanzioni ridotte a un terzo

Peraltro, l'accertamento di conformità con la conversione del decreto è stata estesa anche alle variazioni essenziali. E anche in tema di costi la conversione è andata incontro ai proprietari, prevedendo un forte sconto per chi dovrà pagare le sanzioni: il tetto massimo, che prima era superiore a 30mila euro, è stato ridotto a un terzo.

## Verifiche affidate ai tecnici

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

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

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Le sei alternative

## **MODIFICHE IN CANTIERE** Tolleranze esecutive

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



#### Gli esempi • La finestra spostata.

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

secondo il decreto salva Casa. • La porta interna. In

tra le tolleranze esecutive

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

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

## La procedura

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

#### **SCAGLIONI PER DIMENSIONI** Tolleranze costruttive

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

se contenuti entro i

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



#### Gli esempi

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

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

• Lavori post 24 maggio. La costruzione di un'abitazione di 80 metri quadrati si è chiusa il 30 giugno 2024 con la realizzazione di una stanza più ampia di 3 metri quadrati rispetto a quanto indicato nel titolo abilitativo. Essendo un intervento realizzato dopo il 24 maggio 2024, non beneficia delle maggiori soglie di tolleranza introdotte con il DI Salva casa (5% per immobili tra 60 e 99 metri quadrati), ma di quella del 2%: 1.6 metri quadrati massimi nell'esempio, e costituisce dunque una violazione edilizia che, ove possibile, è sanata con accertamento di conformità (articolo 36-bis del Testo unico dell'edilizia)

## La procedura

Analoga a quella per le altre tolleranze (vedi sopra)

## **ALTEZZE E SUPERFICI** Tolleranze sui requisiti

igienico-sanitari Le modifiche votate alla Camera al decreto Salva casa fanno sì che

gli scostamenti fino al 2% rispetto alle misure progettuali valgano anche per le misure minime dettate dalle norme sulle distanze e sui requisiti igienicosanitari (nuovo comma 1-ter dell'articolo 34-bis e del Testo unico dell'edilizia).

## Abusi minori, cambi d'uso e più offerta: con le nuove regole il mercato cerca la spinta

## Gli agenti immobiliari

Regolarizzazioni più snelle libereranno la circolazione di unità oggi invendibili

## Michela Finizio

Per gli agenti immobiliari il decreto Salva casa – approvato mercoledì in via definitiva dal Parlamento – può diventare in alcuni casi una spinta, in altri addirittura la chiave di volta. Mentre il mercato rallenta, con il freno tirato sulle compravendite e sempre meno unità da affittare, le opportunità messe a disposizione dalla sanatoria riaccendono le speranze.

Ouasi tutti gli immobili hanno difformità, nella maggior parte dei casi lievi, da sanare prima della vendita, confermano gli affiliati della rete Re/Max, commentando l'impatto del nuovo provvedimento. Lo ribadisce anche Tommaso Andreani, presidente Fiaip di Pesaro-Urbino: «L'85-90% delle abitazioni che ci viene proposto presenta irregolarità». I disallineamenti si incontrano in tutta Italia. «Al momento in portafoglio avrò una decina di unità che attendono la sanatoria per trovare una collocazione sul mercato», racconta Carlo Perseghin, presidente Fiaip di

Bolzano, «In città è quasi impossibile trovare un immobile in regola nel centro, ma anche in edifici degli anni Novanta in zone semi-periferiche», dice Maria Pia Barbagallo, presidente Fiaip Sicilia, che opera su Catania.

Finestre che non corrispondono al progetto, modifiche interne (tramezzi), verande o ballatoi chiusi in modo abusivo, mansarde o taverne rese abitabili in assenza dei requisiti, errori esecutivi, variazioni geometriche non dichiarate: sono tutte difformità che spesso oggi rendono migliaia di immobili invendibili. Soprattutto nelle grandi città, dove la densità abitativa è più elevata.

L'annuncio del Salva casa negli ultimi mesi ha messo in stand-by le decisioni dei proprietari interessati: «Si cerca di capire se le nuove tolleranze potranno essere d'aiuto», aggiungono gli agenti Re/Max. Finora la messa in regola rischiava di diventare onerosa. Chi opera sul campo racconta di aver dovuto chiedere l'accesso ad atti che risalgono al 1939, quando le normative erano assai diverse. «A Milano per una richiesta di accesso agli atti ci voleva fino a un anno di tempo», racconta il presi-

I criteri rivisitati aprono al recupero di alloggi frazionati, mini case e sottotetti; il silenzioassenso riduce i tempi

Altri dicono di essersi imbattuti in atti di provenienza datati, senza corrispondenza con lo stato di fatto. Per chi vende oggi non è obbliga-

torio avere un certificato di regolarità edilizia e accade spesso che la trattativa si blocchi davanti a questo tipo di sorprese. La nuova normativa snellirà le regolarizzazioni, incentivando a procedere in sanatoria per mettere sul mercato unità oggi invece non commercializzabili, anche a fini locativi (anche se spesso capita già ora di vedere annunci di mini-alloggi in affitto senza i requisiti minimi). Traducendosi in una maggiore offerta sul mercato che potrebbe impattare in modo positivo anche su prezzi e canoni.

Le novità saranno attuate dopo l'estate. Ma è già possibile immaginare alcuni riflessi sul mercato abitativo. Innanzitutto attraverso i cambi di destinazione d'uso potrebbero trovare nuova vita immobili oggi inutilizzati. «A Torino – racconta Claudia Gallipoli – ci sono zone intere abbandonate dal commercio, per lo più unità A/10 ai piani terra che non raggiungono i 2,7 metri di altezza e che ora potranno diventare abitativi, grazie ai nuovi requisiti». L'opzione potrebbe giocare un ruolo fondamentale anche altrove.

Le norme ritenute più interessanti dagli agenti immobiliari sono due: l'aumento della tolleranza al 6% per

dente Fiaip di Milano, Marco Mosca. le unità sotto i 60 metri quadrati e l'alleggerimento dei criteri di abitabilità legati all'altezza (da 2,7 a 2,4 metri) e alla superficie minima (da 28 a 20 mq per i monolocali e da 38 a 28 mg per i bilocali). «Oueste nuove opzioni potrebbero sbloccare nuove situazioni», afferma Mosca.

Gli agenti Re/Max fanno alcuni esempi: alcuni appartamenti frazionati, anche nel centro della Capitale, potranno essere riaccatastati come monolocali, ideali per l'investimento; sottotetti e mansarde, che hanno sempre rappresentato il grosso delle domande in sanatoria, potranno essere recuperati come abitabili; i mini-alloggi e la conversione di semiterrati o garage in abitazioni potranno portare nuova linfa nelle città ad alta tensione abitativa.

Infine sarà l'applicazione del silenzio-assenso sui permessi in sanatoria a rendere davvero più snelle le procedure. Difficilmente gli enti locali riusciranno a dare riscontro ad una notevole quantità di richieste inviate in tempi stretti, ma il dirigente oil responsabile del competente ufficio comunale dovrà pronunciarsi entro 45 giorni, decorsi i quali la richiesta si intenderà comunque accolta. A quel punto spetterà solo al tecnico certificare che gli abusi da sanare sono stati realizzati prima del 24 maggio scorso, la data - fissata dal Salva casa - da cui scatta la sanatoria.

Transizione ecologica Ue



**INVESTIMENTI SULLE CALDAIE,** IL RITORNO È POSITIVO Giuseppe Lorubio, presidente Assotermica: «I dati contenuti nei rapporti Enea sulle detrazioni fiscali

mostrano come il miglior ritorno sugli investimenti sia venuto dalla sostituzione di generatori tradizionali con moderne caldaie a conden-

# Caldaie, da Bruxelles linea dura sui bonus Verso lo stop dal 2025

Case green. Le linee guida della Commissione: incentivi solo a chi usa in prevalenza gas verdi e blocco degli sconti sugli apparecchi a metano

#### **Giuseppe Latour**

Le caldaie non potranno più essere incentivate se attraverso la rete non gli arrivi almeno il 51% di combustibili rinnovabili, come il biogas. Una regola che scatterà dal 1° gennaio del 2025. È la durissima indicazione contenuta nella prima bozza di linea guida, preparata dai tecnici della Commissione europea in attuazione della direttiva Case green, che in questi giorni è stata presentata, in alcuni incontri, agli operatori del settore e che «Il Sole 24 Ore» è in grado di anticipare. Un testo molto duro, perché dà l'interpretazione più restrittiva possibile alle norme della Energy performance of buildings directive (Epbd).

La direttiva, approvata a marzo scorso dal Parlamento europeo e poi licenziata dai Paesi membri, stabilisce all'articolo 17 che dal primo gennaio 2025 non saranno più ammessi incentivi finanziari per l'installazione di caldaie alimentate da combustibili fossili. Si tratta, però, di una definizione aperta a interpretazioni. Così, i tecnici della Commissione europea stanno elaborando delle linee guida che spieghino il senso di quelle parole in maniera puntuale. Si tratta - va sottolineato - di indicazioni che non vincolano i Paesi membri come una direttiva ma che, di certo, danno un indirizzo preciso sulla direzione delle politiche di Bruxelles per i prossimi anni.

Una bozza di linea guida è stata presentata nei giorni scorsi agli ope-



Il 51% di combustibili rinnovabili immessi in rete in Italia è un traguardo ancora inimmaginabile

ratori. E contiene almeno due passaggi molto significativi per l'Italia. Nel primo viene spiegato cosa sono gli incentivi finanziari, precisando che questi vanno intesi in maniera ampia, come qualsiasi forma di supporto economico fornito da un soggetto pubblico: quindi, i contributi per chi acquista, ma anche per gli installatori, e, ovviamente, le agevolazioni fiscali. Qualsiasi forma prenderanno questi bonus, insomma, saranno colpiti dalla scure della direttiva.

Accanto a questo, poi, la linea guida della Commissione spiega cos'è una caldaia alimentata da combustibili fossili. Precisando, soprattutto, che «il fatto che una caldaia a gas sia considerata come alimentata da combustibili fossili dipende dal mix di combustibili presenti in rete al momento dell'installazione». Non si guarda, quindi, al futuro. Su questo bisogna sottolineare che il mondo dei produttori aveva proposto che gli incentivi restassero in vita per gli apparecchi abilitati a funzionare con gas verdi, indipendentemente dal combustibile effettivamente utilizzato.

Per la Commissione questo, però, non basta: «Dove - dicono ancora le linee guida - la rete locale trasporta in modo prevalente gas naturale, l'installazione di caldaie non sarà incentivata. Dove, invece, la rete locale trasporta prevalentemente combustibili rinnovabili, l'installazione di caldaie può ricevere incentivi finanziari». Serve, cioè, che materialmente nell'appartamento dove è installata la caldaia agevolata arrivi almeno il 51% di combustibile rinnovabile, come il biometano, per avere i bonus fiscali.

Un requisito del genere, nel nostro paese, significa cancellare gli sconti per le caldaie. Al momento, infatti, guardando al volume del gas trasportato dalla rete italiana, il biometano è una quota davvero mini-

ma. Il traguardo di lungo periodo è con la prossima legge di Bilancio, sulla arrivare a una quota del 10%, comunque lontanissima dal 51% richiesto da Bruxelles. Senza contare che il biometano, in prospettiva, sarà impiegato per usi industriali, più che in ambito residenziale. Insomma, i paletti fissati da Bruxelles difficilmente sono raggiungibili, oggi come nel prossimo futuro.

Queste indicazioni, se confermate dalla versione finale delle linee guida (nelle prossime settimane andranno avanti le discussioni), rappresentano un'ipoteca importante per il lavoro che il Governo italiano dovrà fare,

riforma dei bonus casa. A fine 2024, infatti, scade buona parte delle agevolazioni dedicate all'edilizia, a partire proprio dall'ecobonus per le caldaie che, a questo punto, potrebbe saltare. Mentre resteranno e saranno, probabilmente, potenziate le agevolazioni per le pompe di calore elettriche e per gli apparecchi ibridi, costituiti da una pompa di calore e da una caldaia a gas. Per questi apparecchi la direttiva Case green consente di mantenere in vita gli sconti fiscali anche nei prossimi anni.



Il calendario. La direttiva Epbd è stata approvata in via definitiva ad aprile



Il Gruppo Mediocredito Centrale rappresenta uno spazio innovativo nel panorama finanziario italiano, grazie ai suoi tre Istituti che si muovono in armonia su territori diversi. Mediocredito Centrale sostiene le aziende con finanziamenti e gestisce agevolazioni, BdM Banca è vicina alle persone e alle imprese del Sud, Cassa di Risparmio di Orvieto è da sempre una solida realtà al servizio del suo territorio.

MEDIOCREDITO CENTRALE







**QUI** L'ITALIA HA PIÙ VALORE.

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale

## «Agevolare gli apparecchi predisposti per l'ibrido»

Le imprese

Lorubio (Assotermica): «Dare a ogni paese libertà sul mix di combustibili»

«I dati contenuti nei rapporti Enea sulle detrazioni fiscali mostrano come il miglior ritorno sugli investimenti(spesa pubblica per gigawattora risparmiato) sia venuto dalla sostituzione di generatori tradizionali con moderne caldaie a condensazione». Basta questo elemento, per il presidente di Assotermica (l'associazione dei produttori di caldaie), Giuseppe Lorubio, a spiegare perché la direttiva Case green affrontail problema della decarbonizzazione in maniera scorretta. E le conseguenze di questo approccio si trasferiscono anche sugli atti collegatialla Energy performance of buildings directive, come le line e guida in preparazione in queste settimane (si veda l'altro articolo in pagina).

«Purtroppo-prosegue Lorubio - la direttiva Epbd non guarda in maniera olistica alla performance energetica, ma focalizza l'attenzione solo sull'utilizzo di fonti rinnovabili. Detto questo, capiamo che le linee guida della Commissione debbano seguire quanto previsto dalla direttiva e quindi guardare al fuel mix della rete gas al momento dell'installazione». Esistono, però, delle grandi differenze tra Paesi membri: «Chiediamo di evitare di fare di tutta l'erba un fascio, consentendo a ciascun Paese di deciderel'effettivolivello per poter meglio caratterizzare la propria rete, sapendo che alcuni Paesi sono all'avanguardia, come per esempio



Purtroppo la Epbd non usa un approccio olistico al tema ma si focalizza sulle rinnovabili

l'Italia nel campo del biometano». Bisognerebbe, poi, introdurre un elemento nuovo nelle valutazioni che si fanno sulla possibilità di incentivare un determinato apparecchio. Ancora il presidente di Assotermica: «L'industriaitaliana, capofila dello sviluppo dei sistemi ibridi, chiedel'introduzione del concetto di caldaia«hybrid-ready»incentivabile, laddove l'installazione di una caldaia è integrata, in un tempo ragionevole, dall'installazione di una pompa di calore per dare vita ad un sistema ibrido factory made». In altre parole, dovrebbero essere incentivate le caldaie a metano che siano predisposte per funzionare all'interno di un sistema ibrido, quindi in combinazione con le pompe di calore. «Questo - prosegue Lorubio permetterebbe di riconciliare l'esigenzadi un cliente che, per esempio, si ritrova con il vecchio generatore guasto nel mezzo della stagione invernale, con le esigenze di installazione di una pompa di calore, che prevedono tempi tecnici più lunghi».

Ultimo passaggio riguarda il regolamento quadro sull'etichettatura, che prescrive di destinare gli incentivi solo agli apparecchi che rientrano nelle due classi più elevate di efficienza energetica, anch'esso citato nelle linee guida della Commissione: «Siamo-conclude Lorubioin profondo disaccordo sull'interpretazione per la quale alcuni in seno alla Commissione reputano escluda la possibilità di incentivare caldaie, anche se alimentate integralmente a gas rinnovabili. A oggi manca un'interpretazione della Corte di Giustizia europea su un regolamento scritto male. Chiediamo quindialla Commissione di non sostituirsi alla giurisprudenza e garantire apertura tecnologica nella concessione degli incentivi».

-Gi.L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Le regole per gli immobili



#### IL TERMINE

Il regime delle tolleranze costruttive resta ancorato alla data del 24 maggio: vale solo per i lavori realizzati entro questo termine



Il calendario. Il decreto Salva casa approderà in Aula oggi per la discussione generale. Sul testo sarà posta la questione di fiducia. Entro il 28 luglio dovrà essere approvato

# Salva casa, sanabili anche gli aumenti di cubatura

**Edilizia.** La commissione Ambiente della Camera approva il decreto che oggi approda in Aula per la fiducia Allargato il perimetro della sanatoria: ammesse le variazioni essenziali al titolo presentato in Comune

#### **Giuseppe Latour**

La sanatoria delle difformità parziali si spinge un po' più in là. E adesso ricomprende le variazioni essenziali. Che vuol dire anche aumenti consistenti di cubatura. La legge di conversione del Dl n. 69/2024 (relatori Dario Iaia, Fratelli d'Italia, ed Erica Mazzetti, Forza Italia) ieri ha chiuso il suo percorso in commissione Ambiente alla Camera; oggi approderà in Aula per la discussione generale. Con tempi serrati, perché il testo va chiuso entro il prossimo 28 luglio, passaggio al Senato compreso. Sicura la questione di fiducia.

Se tra le norme inserite nel provvedimento manca a sorpresa il Salva Milano (si veda l'articolo nella pagina a fianco), tra lunedì e ieri mattina è arrivata l'approvazione di alcune novità pesantissime. Tra queste, spicca un successive) e dovranno essere conemendamento riformulato e firmato da tutta la maggioranza, che allarga di molto il perimetro della sanatoria sulle difformità parziali, introdotta dalla prima versione del provvedimento.

Ne parla proprio il relatore Dario Iaia: «Siamo intervenuti sulla norma che disciplina l'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità ricomprendendo in questa nozione anche le variazioni essenzia-

Regione e Regione e fugare ogni dubbio o motivo di confusione. Si supera il regime della doppia conformità quindi anche per le variazioni essenziali». Il vecchio testo, che faceva riferimento alle difformità parziali (una gradazione minore di divergenza dal titolo edilizio), comportava che ogni Regione desse la una definizione diversa di questa categoria, con grandi scostamenti percentuali.

Ora il Parlamento tira in alto l'asticella, per appianare le differenze a livello nazionale: la categoria delle variazioni essenziali, infatti, comprende anche modifiche importanti al titolo, come aumenti consistenti della cubatura o della superficie di solaio. Restano, comunque, dei paletti. Le variazioni dovranno essere contemporanee al titolo (non superfetazioni formi alla normativa edilizia del tempo dell'intervento e a quella urbanistica della domanda di sanatoria. Insomma, niente colpi di spugna se

Novità sulle varianti realizzate pre-1977 Braga (Pd): «Siamo alla sanatoria ammessa sempre e comunque»

li, al fine di superare le differenze tra non c'è compatibilità con il Prg.

Di fronte a questo nuovo perimetro, decisamente allargato, della sanatoria, la capogruppo alla Camera del Pd, Chiara Braga attacca: «Altro che piccole difformità. Qui si parla di variazioni essenziali: interi piani, nuovi volumi. Siamo ormai alla sanatoria ammessa sempre e comunque. Uno stravolgimento totale. Nemmeno Berlusconi si era mai spinto così in là».

Sulla stessa linea di allargamento c'è, poi, la norma che sblocca le varianti realizzate prima del 1977 e, nello specifico, della legge urbanistica Bucalossi. Per i lavori realizzati prima di questa data non esisteva la possibilità di effettuare varianti in corso d'opera. Quindi, le modifiche realizzate in cantiere non venivano corrette nei progetti depositati in Comune e oggi creano le difformità tra il progetto assentito, le mappe catastali e la realtà degli immobili. Un esempio: una finestra che era sul progetto epoi non è stata realizzata o un cornicione che era di 30 centimetri ma che nella realtà è di mezzo metro.

L'emendamento approvato dice che gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima di gennaio 1977, an-

che se non rientrano nelle tolleranze già disciplinate dal Salva casa, «possono essere regolarizzati». Per dimostrarel'epoca di realizzazione dei lavori si potrà fare ricorso a varie prove: informazioni catastali, riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, altri atti pubblici o privati. Nel caso manchino i documenti, sarà un professionista a dover attestare l'anno dei lavori, sotto la propria responsabilità.

Per sanare l'abuso il proprietario potrà presentare una Scia e pagare una sanzione. Si ricade, in questo caso, nella definizione di parziale difformità. Quando si rientra in una variante essenziale, la difformità non sarà sanabile per questa strada.

Una chance simile, poi, ci sarà anche per casi diversi dalle varianti ante 1977. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, che siano state esaminate dai funzionari del Comune in fase di rilascio dell'abitabilità ma che non siano state contestate, potranno essere sanate come tolleranze costruttive. Quindi, non saranno neppure soggette al pagamento di una sanzione. In questo modo si fa salvo il legittimo affidamento dei cittadini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**DARIO IAIA (FDI)** «Soddisfatti del lavoro svolto in commissione con l'approvazione di una serie di emendamenti che hanno migliorato il testo e che semplificheranno la vita agli italiani»

Tutele per il legittimo affidamento nel caso in cui il Comune abbia rilasciato l'agibilità

# Urgente armonizzare le definizioni regionali

## Le prospettive

La Consulta è intervenuta per criticare la quantificazione della misura della variazione

## Andrea Di Leo

Uno dei temi oggetto di attenzione nella conversione del decreto Salva casa riguarda la definizione di variazione essenziale: come osservato da più parti, è dall'esatta perimetrazione di questa nozione che discende il perimetro dell'ipotesi di parziale difformità ed è a questa definizione che, dopo le modifiche alla Camera, è legato anche il perimetro della nuova regolarizzazione delle varianti ante 1977; quanto all'accertamento di conformità, invece, il nuovo testo include anche le variazioni essenziali.

Non a caso, su questo tema erano stati presentati in sede di conversione (manon approvati) diversi emendamenti che proponevano, tra l'altro, di sostituire l'attuale formulazione ge-

nerica delle ipotesi di variazione essenziale data dal comma 1 dell'articolo 32 (specialmente le lettere b) e c): «aumento consistente della cubatura o della superficie»; «modifiche sostanziali di parametri urbanisticoedilizi») con soglie percentuali fisse, così da uniformare la nozione di variazione essenziale a livello nazionale.

Ad oggi, invece, le Regioni, chiamate a stabilire, in base all'articolo 32 «quali siano le variazioni essenziali» nel rispetto dei criteri lì indicarti, trattandosi di applicare concetti appunto astratti, hanno optato per soglie, di volta in volta, assai differenti (sul punto è esaustivo il dossier dell'Ance). La questione è stata oggetto della sentenza della Corte costituzionale del 4 luglio 2024, n. 119, relativa alla normativa del Piemonte. Tra le numerose questioni oggetto della pronuncia, vi è proprio l'incostituzionalità della disposizione con la

Senza un chiarimento le nuove regole saranno destinate a trovare applicazione disomogenea

quale la regione Piemonte, nel 2022, aveva modificato le proprie norme in tema di variazione essenziale.

La Corte ha così preso posizione su alcuni aspetti. In primo luogo, con riferimento alla lettera b) dell'articolo 32 (criterio concernente cubatura o superficie di solaio), viene osservato che «l'aggettivo consistente si traduce in una percentuale solitamente parametrata sull'incremento superiore a quello delle tolleranze costruttive». In secondo luogo, poi, si richiama il precedente (sentenza 28 gennaio 2022, n. 24), dove si evidenziava che la «confinante» disciplina delle tolleranze «definisce il profilo delle difformità rilevanti, in una prospettiva che non può non essere omogenea sull'intero territorio nazionale» (da cui la dichiarata incostituzionalità della normativa sarda che aveva innalzato tale soglia dal 2% al 5%).

Infine, è stato anche rilevato, avuto riguardo al parametro dell'articolo 32, comma 1, lettera c) («modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi»), che «deve escludersi che l'aggettivo «sostanziali» contenuto nella disciplina statale possa essere compatibile con una normativa regionale di dettaglio che individui un margine di tolleranza così elevato come quello del 20 per cento» (soglia, questa, invece prescelta da diverse norme regionali, ad oggi non interessate da giudizi di legittimità costituzionale).

La sentenza – pur non mettendo in discussione direttamente la struttura dell'articolo 32 del Dpr 380/2001, che inveroè alla radice dell'attuale assenza di una univoca nozione di variazione essenziale – rende, dunque, ancor più urgente l'intervento del legislatore sul tema e ciò proprio per pervenire a quella necessaria omogeneità della nozione di variazione essenziale (che presuppone, evidentemente, criteri puntuali ed univoco al livello nazionale), correttamente evocata dalla Consulta. In assenza, non solo la nuova regolarizzazione delle varianti ante 1977 è, anche dopo le ultime modifiche della Camera, destinata a trovare applicazione disomogenea a livello nazionale, ma le diverse discipline regionali fino ad oggi adottate si troveranno, in base ai principi indicati dalla Consulta, sotto una costante spada di Damocle.

## Le altre novità approvate in commissione Ambiente

## **Stato legittimo**

## Gli abusi su parti comuni non bloccano i lavori

Le difformità e gli abusi presenti sulle parti comuni in condominio non potranno bloccare i lavori di riqualificazione di un appartamento. E, viceversa, le irregolarità presenti su un singolo immobile non potranno intralciare la ristrutturazione delle parti condivise dell'edificio. Una delle novità stabilisce che «ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità incidenti sulle parti comuni dell'edificio». E, allo stesso modo, che «ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità incidenti sulle singole unità immobiliari dello stesso». L'obiettivo è evitare quei problemi che hanno ad esempio caratterizzato il superbonus, quando le difformità presenti su un singolo immobile hanno rischiato di bloccare la riqualificazione delle parti comuni.

#### **Abitabilità**

## Altezze e superfici ridotte Sì alle mini abitazioni

Cambiano i paletti che consentono di stabilire se un'abitazione risponde ai requisiti igienico sanitari: viene superata, in parte, una norma datata 1975. Non arriva una riforma organica dell'abitabilità, ma viene invece previsto che il progettista responsabile dell'intervento potrà asseverare la conformità del suo elaborato alle norme igienico sanitarie in una serie di casi, che fanno eccezione rispetto alle regole generali. Vengono, così, ammessi i locali con un'altezza minima inferiore ai 2,70 metri oggi previsti dalla legge. Si potrà arrivare fino al limite massimo di 2,40 metri. I monolocali potranno scendere sotto la quota attuale (28 metri quadrati), fermandosi a 20 metri quadri, mentre i bilocali potranno passare dagli attuali 38 metri a 28 metri quadri. Queste eccezioni saranno condizionate a interventi di recupero.

## Rigenerazione

## Cambi di destinazione. altre semplificazioni

Altro pezzo rilevante del passaggio in commissione Ambiente della Camera ha riguardato i cambi di destinazione d'uso, che vengono ulteriormente semplificati; erano già stati oggetto di un primo intervento nella versione originale del decreto. È stato, anzitutto, chiarito che saranno considerati cambi di destinazione senza opere quelli che comprendono attività in edilizia libera; questo tipo di interventi, con una norma interpretativa, non viene considerato rilevante. Inoltre, i cambi saranno sempre ammessi, sia "con" che senza opere (la prima versione del testo parlava, invece, solo di cambiamenti senza opere). Diverse audizioni avevano chiesto di rivedere il testo su questo punto. Si apre, poi, la porta ai cambi di destinazione di primi piani e seminterrati: gli strumenti urbanistici potranno ammetterli, nei casi in cui siano consentiti dalla legislazione regionale.

## Le demolizioni

## Cinque mesi in più per rimuovere gli abusi

Altro cambiamento rilevante, sul quale si è molto discusso in commissione Ambiente alla Camera, riguarda l'obbligo di rimuovere gli abusi edilizi entro 90 giorni dall'ingiunzione del Comune. L'amministrazione locale – è questa la novità inserita in un emendamento – potrà disporre un rinvio fino a 240 giorni «nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti negli immobili all'epoca di adozione dell'ordinanza o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico». Ci saranno 150 giorni in più. Si tratta di una modifica che punta a tutelare tutti quei cittadini che vivono in condizioni di difficoltà. Per l'opposizione, però, è una norma che contiene una definizione

aleatoria, difficile da provare in modo certo.

Le nuove regole per gli immobili

## 28 luglio

IL TERMINE PER LA CONVERSIONE Manca poco più di una settimana al termine per la conversione del decreto Salva casa. La scadenza è programmata per il 28 luglio



## METTERE IN SICUREZZA LA CITTÀ Giuseppe Sala, sindaco di Mila-

no: «Cercheremo di velocizzare il Piano di governo del territorio per mettere in sicurezza gli interessi della città»

# Salva casa, arriva la fiducia Sanatoria a prezzi di saldo

Edilizia. La Camera dà il primo via libera al decreto n. 69. Oggi voto finale poi il passaggio al Senato Per chi regolarizza costi molto più bassi: la sanzione massima scende da 30mila a 10mila euro

#### **Giuseppe Latour**

Il Salva casa sta per diventare legge. Dopo avere incassato la fiducia ieri (180 sì, 99 no e tre astenuti), il decreto n. 69/2024 sarà approvato oggi in prima lettura da Montecitorio nella versione uscita dalla commissione Ambiente della Camera. E passerà al Senato, per un esame sprint: entro il 28 luglio dovrà andare in Gazzetta Ufficiale. A questo punto, insomma, non sono più possibili correzioni. Così, il ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini commenta: «Ottima notizia per milioni di italiani».

Confermate tutte le novità anticipate in questi giorni, come la sanatoria estesa agli aumenti di cubatura e la possibilità di rendere abitabili le mini-abitazioni, con il passare delle ore emergono nuovi dettagli tecnici sui contenuti delle modifiche portate dal Parlamento. Le tolleranze, ad esempio, saranno applicabili anche ai requisiti igienico sanitari. In altre parole, anche per le altezze e le superfici minime (ma anche per i rapporti aeroilluminanti, disciplinati dal decreto 5 lu-

Cosa cambia

L'ALLARGAMENTO

più pesanti

Sanabili irregolarità

La sanatoria delle difformità

parziali si spinge un po' più in

variazioni essenziali. Che vuol

là e adesso ricomprende le

dire anche aumenti

consistenti di cubatura.

rispettare la nuova doppia

conformità alleggerita: norme

Dovranno, comunque,

edilizie del tempo di

urbanistiche della

domanda.

presentazione della

esecuzione del lavoro e

glio 1975 del ministero della Sanità) bisognerà considerare un margine di errore del 2 per cento.

Queste tolleranze (cioè, la differenza tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato) saranno applicabili anche ai nuovi parametri di abitabilità, nella versione rivista proprio dalla legge di conversione del decreto Salva casa. Quindi, l'altezza minima potrà essere leggermente inferiore ai 2,40 metri (ci si potrà attestare intorno ai 2,35 metri) e le superfici minime potranno andare leggermente sotto la quota di 20 metri quadrati per i monolocali e 28 metri quadrati per i bilocali (rispettivamente, si potrà arrivare poco oltre i 19,5 metri quadrati

e poco sotto i 27,5 metri quadrati).

Nella versione finale del decreto, poi, entra un consistente sconto a beneficio di chi vorrà regolarizzare il suo immobile, utilizzando il nuovo accertamento di conformità. Sono state, cioè, tagliate le sanzioni, seguendo una filosofia simile a quella adottata per la riduzione del perimetro dei lavori di adeguamento che i Comuni potranno richiedere nell'ambito delle sanatorie (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri): l'operazione di regolarizzazione, tra sanzioni e adeguamenti alle diverse norme, dovrà complessivamente costare di meno ai cittadini.

Il testo finale del provvedimento, allora, stralcia il passaggio che misurava la sanzione possibile a carico di chi regolarizza le opere. Il vecchio testo parlava di una oblazione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro. Non sarà più così. E va ricordato che, in base a quel criterio di calcolo, era facile immaginare che le sanzioni, nella maggior parte dei casi, si sarebbero attestate sui livelli massimi o, comunque, vicine al

massimo, almeno per la sanatoria delle opere più importanti.

Il nuovo sistema sanzionatorio è più complesso, ma per tutti gli esperti è destinato a produrre sanzioni estremamente più basse rispetto alla prima versione del decreto. Per il permesso di costruire in sanatoria si pagherà il doppio del contributo di costruzione: si tratta di un contributo variabile da Comune a Comune che, però, è nell'ordine di poche decine di euro al metro (o, ai livelli più alti, è poco sopra i cento euro al metro).

Allo stesso modo, per la Scia in sanatoria la sanzione sarà pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, come era in passato, ma con due importanti differenze. La prima è che questo incremento dovrà essere valutato «dai competenti uffici dell'agenzia delle Entrate». La seconda è che la sanzione sarà quantificata in una misura non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro. Esattamente, due terzi in meno di quanto indicato dalla prima versione del provvedimento.



I dialoghi. Ultime trattative in corso per trovare una soluzione normativa

## Salva Milano, il Comune studia la soluzione

## Il nodo degli emendamenti

Il Piano di governo del territorio sarà modificato per evitare altre inchieste

Sara Monaci

MILANO

Per il Comune di Milano si assottigliano le speranze di ricevere da Romauna soluzione per lo scottante tema dei presunti abusi edilizi contestati dalla procura. I vertici di Palazzo Marino stanno pertanto ipotizzando di rimettere mano al Pgt, il piano di governo del territorio che per un quinquennio rappresenta il punto di riferimento dello sviluppo urbanistico cittadino, le cui linee guida sono state presentate nell'ottobre 2023. Il sindaco Giuseppe Sala ha detto di voler aspettare, ma di guardare anche ad altre soluzioni: «Adesso c'è l'intenzione di recuperarel'emendamento, vediamo se succede o meno. Quello che noi a questo punto faremo credo che sarà riprendere e cercare di velocizzare il Piano di governo del territorio per trovare una formula che metta in sicurezza gli interessi della città e di chi costruisce – ha aggiunto –. Rimarremo esposti però ai rischi del passato. Poi valuteremo come gestirli».

Gli occhi ora sono puntati sul prossimo appuntamento parlamentare, la conversione del dl Infrastrutture. I partiti di maggioranza, soprattutto la Lega, avevano promesso di realizzare una norma ad hoc, almeno per sanare il pregresso, ma non essendoci riusciti per via di un mancato accordo tra partiti di centrodestra con il decreto Salva-casa, adesso dicono di volerci riprovare con il dl Infrastrutture, appunto. Un'idea esplicitata a caldo dal sottosegretario alla presidenza del Consiglio dei ministri Alessandro Morelli, qualche giorno fa, ma già in parte ritirata dal ministro alle Infrastrutture Matteo Salvini, che invece ha detto di «non sapere» come andrà a finire, pur sottolineando di averci provato.

Ultimi tentativi di accordo saranno fatti tra la fine di questa e l'inizio della prossima settimana. Intanto, ieri il Governo ha dato via libera a un ordine del giorno di Noi Moderati e Forza Italia, sottoscritto anche da Lega e Fdi, che impegna il Governo ad «adottare iniziative normative volte a risolvere le problematiche» derivanti dalla «condizione di incertezza normativa in corso» che «rende vulnerabili i provvedimenti urbanistici e amministrativi, in tutte le grandi città italiane, prima fra tutte la città di Milano».

Le parole provenienti dalla politica romana per Milano suonano, comunque, vaghe, tanto che Sala sottolinea come «non possiamo aspettare in eterno. Acceleriamo sul Pgt perché è chiaro che i tempi ormai sono veramente limitati». L'amministrazione comunale immagina dunque di rivedere il Piano di governo del territorio, anche se ancora è difficile capire come, visto che i dubbi normativi rimangono.

Milano ha scelto di realizzare negli ultimi 10 anni edifici superiori ai 25 metri utilizzando l'autocertificazione modello "Scia", una via molto semplificata rispetto al più lungo e complesso Piano attuativo. Una via che ha favorito gli investimenti, anche da parte di fondi immobiliari stranieri, ora congelati per via dell'incertezza normativa, visto che la procura ha avviato numerose inchieste sostenendo che ristrutturazioni e costruzioni di tali dimensioni debbano



Odg impegna il Governo ad adottare norme per superare le incertezze nelle grandi città, prima fra tutte Milano

essere realizzati con Piani attuativi o Permessi a costruire con convenzione tra pubblico e privato. Ci sono almeno 150 progetti che rischiano uno stop per molti anni, mentre per il 2024 le minori entrate da oneri di urbanizzazione dovrebbero arrivare per Palazzo Marino a 130 milioni.

Oggi il Pgt è nella fase di confronto con gli stakeholders. Poi doveva andare definitivamente in giunta e essere approvato dal consiglio comunale. Maitempi si allungano anche in questo caso, visto che si ipotizzano importanti modifiche che vanno nella direzione di tutelarsi rispetto ad altre possibili inchieste. Per quanto riguarda il pregresso invece, senza una norma interpretativa o un condono, non resta che aspettare il parere di un giudice.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**ALTEZZE** 

Abitabili anche

le mini abitazioni

Cambiano i paletti che

consentono di stabilire se

un'abitazione risponde ai

requisiti igienico sanitari.

Vengono, così, ammessi i

locali con un'altezza minima

previsti dalla legge. Si potrà

inferiore ai 2.70 metri oggi

arrivare fino al limite

monolocali potranno

massimo di 2,40 metri. I

scendere sotto la quota

attuale (28 metri quadrati),

fermandosi a 20 metri quadri.

Le nuove tolleranze abbassano ancora i parametri minimi di abitabilità degli immobili

### **STATO LEGITTIMO** Gli abusi non bloccano i lavori

Le difformità e gli abusi presenti sulle parti comuni in condominio non potranno bloccare i lavori di riqualificazione di un appartamento. E, viceversa, le irregolarità presenti su un singolo immobile non potranno intralciare la ristrutturazione delle parti condivise dell'edificio. L'obiettivo è evitare i problemi che hanno caratterizzato il superbonus.

## **RIQUALIFICAZIONE** Cambi d'uso semplificati

I cambi di destinazione d'uso, vengono ulteriormente semplificati. È stato. anzitutto, chiarito che saranno considerati cambi di destinazione senza opere quelli che comprendono attività in edilizia libera: questo tipo di interventi, con una norma interpretativa, non viene considerato rilevante. Inoltre, i cambi saranno sempre ammessi, sia "con" che senza opere.

## Lo stato legittimo degli immobili basato sull'ultimo titolo ora è più restrittivo

## I nuovi limiti

Raggio d'azione ridotto per l'agevolazione introdotta dalla prima versione del Dl

#### Andrea Ceriani Guido Inzaghi

Tra le novità introdotte nel procedimento di conversione del Dl 69/2024 (il Salva casa) si manifesta di particolare interesse la modifica all'articolo 9-bis del Testo unico edilizia, deliberata il 16 luglio dalla commissione Ambiente della Camera.

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.

Il Salva casa, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 29 maggio scorso, aveva introdotto un'importante innovazione rispetto alla disciplina previgente, disponendo 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 ritracciare e considerare tutti gli atti interessanti la vita dell'immobile, sempreché l'ultimo titolo:

1 interessasse l'intero edificio o l'intera unità immobiliare;

2 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.

In sede di conversione, la commissione Ambiente ha approvato un emendamento che modifica la di-

Diventa decisivo che sia stata verificata non solo l'esistenza ma anche la legittimità dei titoli precedenti

sposizione introdotta con il decreto: 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 quindi più che l'ultimo titolo sia idoneo a verificare l'esistenza dei suoi precedenti, ma occorre ora che l'amministrazione abbia 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 fumosa) 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 e 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.

È inoltre degno di nota l'inserimento del nuovo comma 1-ter dell'articolo 9-bis Dpr 380/2001, nel quale 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.

Infine, 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 sia desumibile anche nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo di cui non siano disponibili la copia o gli estremi.

## L'ACCORDO

## Infrastrutture nelle aree sisma

Intesa, presso la sede della struttura commissariale sisma 2016, tra il commissario straordinario, Guido Castelli, il coordinatore della struttura di missione sisma 2009, Mario Fiorentino, e Alfredo Maria Becchetti, presidente di Infratel Italia. Arriva. così, una convenzione per potenziare l'infrastrutturazione di base, finalizzata all'aumento della resilienza della connessione nei 183 Comuni del cratere prevista del progetto di innovazione digitale per le aree del sisma 2009 e del 2016.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**TOLLERANZE ESTESE** 

Le tolleranze saranno applicate anche ai requisiti di abitabilità, come altezze e superfici. In questo caso. saranno del 2 per cento.

a cura di Giuseppe Latour

#### Le violazioni ammesse

## Cinque scaglioni per le nuove tolleranze

Cambiano le tolleranze costruttive, cioè la differenza tra quanto autorizzato in Comune e quanto realizzato in cantiere. Entro certi limiti queste differenze sono ammesse. Nella prima versione del decreto è stato stabilito che, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio scorso, sono ammesse tolleranze del 2% delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati; del 3% per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati; del 4% per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati; del 5% per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati. In fase di conversione è stata inserita un'altra categoria: la tolleranza viene portata al 6% per le unità sotto i 60 metri quadrati.

#### L'abitabilità

## Altezze e superfici ridotte Sì alle mini abitazioni

Non c'è l'attesa riforma dei requisiti di abitabilità fissati da un decreto del ministero della Sanità del 5 luglio 1975, ma c'è un primo passaggio che va nella direzione di facilitare il riutilizzo degli spazi di molti immobili. Diventa possibile certificare l'abitabilità di un immobile con altezze di 2,40 metri (e non più 2,70 metri) e superfici minime di 20 metri quadri per i monolocali (prima erano 28 metri quadri) e 28 metri quadri per i bilocali (prima erano 38 metri quadri). Anche per queste misure ci sarà la tolleranza del 2%, quindi sarà possibile lasciare per strada qualche altro centimetro. L'abitabilità di questi immobili è, comunque, condizionata alla presentazione di un progetto che garantisca il miglioramento delle loro caratteristiche di salubrità.

**MAURIZIO LUPI** 

**NOI MODERATI** 

l'incertezza sulle

urbanistiche che

paralisi» che non

si ferma a Milano

ha creato una

situazione di

norme

Bisogna «risolvere

## I permessi

## Pergole bioclimatiche in edilizia libera

Il decreto prevede un capitolo dedicato all'edilizia libera. Arrivano, in questo passaggio, chiarimenti su due tipologie di interventi. In primo luogo, sulle vetrate panoramiche amovibili (le Vepa). Potranno essere realizzate, senza permessi, a chiusura di logge rientranti all'interno di edifici e di porticati, purché questi non siano gravati da diritti di uso pubblico. Le Vepa, insomma, non potranno chiudere spazi pubblici. Gli altri chiarimenti arrivano sulle tende da sole e simili. Tutte le opere realizzate a protezione dagli agenti atmosferici entrano nel perimetro dell'edilizia libera, nonostante le molte contestazioni sul tema, arrivate dalla giurisprudenza. In questa categoria, in fase di conversione, sono state ricomprese anche le pergole bioclimatiche, cioè quegli elementi realizzati a protezione dagli agenti atmosferici con l'utilizzo di strutture orientabili.

## Le altre tolleranze

## La difformità di porte e muri è sanabile

Con il decreto vengono ammessi e sono assolutamente legittimi il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere. Tutti questi lavori dovranno essere stati realizzati entro il 24 maggio scorso: si tratta delle cosiddette tolleranze esecutive. In questo elenco ci sono alcune delle chance più interessanti. Diventa, così, ammissibile una collocazione diversa rispetto ai titoli comunali delle porte.

## **A Milano** altro sequestro per abuso edilizio

#### Senza l'emendamento

Otto indagati e sigilli alle tre torri di Parco delle Cave, realizzate con la Scia

Sara Monaci

MILANO

Senza un emendamento "salva-Milano", prosegue l'attività di indagine della procura per i presunti reati di abuso edilizio nel capoluogo lombardo. Ieri è stato effettuato un altro sequestro preventivo, in via Cancano 5, per il quale otto persone risultano indagate, tra cui il progettista della proprietaria dell'area e attuale assessore all'Urbanistica del Comune di Torino, Paolo Mazzoleni, il dirigente dello Sportello unicoper l'edilizia Andrea Viaroli e il responsabile del procedimento Riccardo Rinaldi.

I sigilli sono stato posti alle tre torri affacciate sul laghetto Cabassi al Parco delle Cave, un «importante intervento edificatorio», come lo definisce il gip, costituito da 77 appartamenti, per il quale viene contestato il fatto che sia stato realizzato «con una Scia che si collega a un'attività rimessa all'iniziativa del privato», senza «un'adeguata valutazione» dell'impatto dell'opera sul territorio. Ancora una volta dunque, come nei casi precedenti, viene contestato il fatto che non ci sia stato un adeguato Piano attuativo, cioè un'istruttoria «sull'impatto del gran numero di abitazioni di futura realizzazione» e sulla necessità di «opere pubbliche, uffici pubblici, parchi, strade, fognature, elettrificazione, servizio idrico, conduttore di erogazione del gas».

La presunta lottizzazione abusivaèiniziatanel 2019, con la ricostruzione di un ex impianto industriale delle Pompe Peroni: l'area di 10mila metri quadrati è stata spacchettata in due lotti, il primo per le torri residenziali da 27 e 43 metri, il secondo destinato ad un supermercato Lidl.

Tra le contestazioni c'è anche la «qualificazione illegittima» dell'intervento come una ristrutturazione e non come nuova costruzione, con una conseguente monetizzazione degli oneri di urbanizzazione sottostimata.

Al momento sono tre le inchieste che la procura di Milano ha chiuso: quella di piazza Aspromonte, di ParkTowers e di via Stresa. Questa è la quarta ordinanza emessa da un gip. Si indaga intanto su altri dodici dossier, anche se potenzialmente sono molte decine i casi ritenuti rilevanti per gli inquirenti.

Il salva-Milano era particolarmente atteso per questo: perché il Comune, e probabilmente anche la Procura, si aspettava un indirizzo più chiaro sull'interpretazione delle norme.

Adesso la visione tra amministrazione comunale e inquirenti rimane spaccata, con il Comune che pensa di aver agito correttamente, seguendo il codice dell'Edilizia e la norma regionale che consente al Pgt comunale di stabilire le proprie regole urbanistiche, e la Procura che ritiene che il punto di riferimento normativo sia ancora la legge Ponte, la quale stabilisce che per le costruzioni superiori ai 25 metri ci voglia unpiano particolar eggiato o un permesso, non certo una Scia che corrisponde ad un'autocertificazione.

Sedallapoliticanonarriveranno risposte il Comune è intenzionato a modificare il proprio Pgt. Ieri ha parlato anche il governatore della Lombardia Attilio Fontana: «Credo che sia giunto il momento di fare chiarezza, di dare un'interpretazione». Un pensiero non in linea però con il suo segretario di partito, Matteo Salvini, che avrebbe voluto invece un condono per il pregresso, in attesa di un tavolo per definire nuove regole, con tempi molto più lunghi.

# Dalla Camera assist alle Regioni per il recupero dei sottotetti

#### Rigenerazione

Il riutilizzo di questi spazi è consentito seguendo le indicazioni locali

#### Filippo Di Mauro **Guglielmo Saporito**

La Camera, convertendo il decreto Salva casa (69/2024), accelera il recupero dei sottotetti per ricavare spazi abitabili. Questo avviene grazie ad una modifica all'articolo 2 bis del Dpr 380/2001 (il Testo Unico edilizia).

Per "sottotetto" si intende l'ultimo piano degli edifici, compreso tra le falde di copertura dell'immobile (tetto) e il sottostante solaio, anche se non calpestabile. La casistica è ampia: si va dalle camere d'aria alle soffitte, dai depositi agli stenditoi o similari. Spesso sono locali privi di finestre, accessibili attraverso scale interne, con regime di proprietà condominiale oppure esclusivo di chi abiti il piano sottostante e vi abbia accesso anche attraverso una semplice botola.

Senza affrontare il problema dei rapporti condominiali, il testo approvato dalla Camera ritiene che il recupero dei sottotetti vada urbanisticamente «comunque» consentito, seguendo le indicazioni delle Regioni. Queste ultime hanno già di frequente legiferato, ritenendo abitabili (seppur con forti difficoltà) i locali con altezza minima inferiore a 2,70 metri. Ora la legge di conversione agevola quecoordinate, entrambe nell'articolo 1: la prima, modifica l'articolo 2 bis del Dpr 380/2001 ed ammette in generale il recupero abitativo dei sottotetti; la seconda, modifica l'articolo 24 del Dpr e prevede che le residenze possano avere un'altezza minima inferiore agli attuali 2,70 metri con il limite, incomprimibile, di 2,40 metri. Tale ultima altezza diventerà il nuovo requisito minimo di abitabilità dei locali.

Per ciò che riguarda i sottotetti, con una previsione generale si ammette la possibilità di considerarli abitazioni urbanisticamente legittime, anche se inizialmente non ne era previsto l'uso residenziale. Il Parlamento si preoccupa, infatti, del contrasto che può sorgere sia tra proprietari di edifici confinanti, che tra proprietari nello stesso condominio, per ciò che riguarda il cambio di destinazione (e l'aumento di valore) dell'ultimo livello nella costruzione.

L'articolo 1 bis comma 1 quater del Dpr 380 prevedrà, quando anche il Senato approverà la modifica, che il sottotetto può diventare abitabile senza violare le distanze e le altezze previste nel titolo origi-



Anche le nuove regole sui requisiti minimi di abitabilità puntano al riuso dei sottotetti



Deroghe alle norme su distanze e altezze ma non ci potranno essere modifiche a forma e superficie

sta elasticità attraverso due norme nario che prevedeva solo il sottotetto. La norma in corso di approvazione 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. Ciò tuttavia non significa che il sottotetto debba rimanere identico, con la stessa altezza inizialmente prevista nella licenza edilizia o nel permesso di costruire. Infatti il legislatore vuole che rimangano immutati solo la forma e la superficie del sottotetto, senza riferimenti al volume. Ciò significa che il sottotetto può aumentare di volume o abbassando il solaio di calpestio (se l'altezza del piano inferiore lo consente), oppure aggiungendo un cordolo strutturale perimetrale che rafforzi l'intero manufatto.

> In particolare, il Dm infrastrutture 14 gennaio 2008 prevede che una variazione dell'altezza dell'edificio per la realizzazione di cordoli non va considerata sopraelevazione o ampliamento. Di conseguenza, come sottolinea anche la giurisprudenza (Consiglio di Stato 3092/2024), la modifica che renda residenziali i sottotetti può avvenire rispettando l'impianto preesistente della costruzione, ed aggiungendo elementi di rafforzamento strutturale, che a loro volta possono generare un aumento di volume e maggiori altezze interne. In sintesi, il legislatore è orientato a riconoscere vivibilità anche al locali con altezza ridotta, riqualificando i sottotetti attraverso opere utili anche a consolidare il manufatto.



## Con Il Sole 24 Ore ogni giorno è un appuntamento.

Segui i tuoi interessi e scopri tutti gli approfondimenti.

GLI APPUNTAMENTI DEL SOLE 24 ORE DELLA PROSSIMA SETTIMANA



Tutto il meglio sulla Sostenibilità Analisi, scenari, numeri per comprendere i fenomeni che regolano gli impatti ESG sulle aziende, l'economia circolare,

il climate change, le politiche energetiche

Pazzi per la matematica: i numeri sono fritti! Indossa il cappello da cuoco, afferra matite colorate e fogli di carta per le prove

di calcolo e apriamo la cucina!

Martedì

English for Everyone completa In edicola il secondo volume della collana

Giovedì



Venerdì

Ti sei laureato a pieni voti?

Mercoledì

Un abbonamento da 110 e lode!

di abbonamento digitale gratuito

Invia la tua candidatura. Per te, sei mesi

Premio letterario di saggistica economica e sociale Candida subito il tuo libro, il tuo podcast o

videopodcast. Hai tempo fino al 30 settembre!

Riccardino di Andrea Camilleri A partire dal 27 luglio, ogni settimana in edicola con Il Sole 24 Ore le opere di uno dei più grandi maestri della narrativa italiana



Sabato

Domenica

Domenica Tutte le domeniche l'inserto culturale del Sole 24 Ore

E TANTI ALTRI APPUNTAMENTI:

Dal 5 Ottobre al Mudec, Milano



"Come una marea - Il caso Franco Mastrogiovanni" di Francesca Zanni ed Enrico Bergianti Un viaggio nei paradossi del sistema del TSO italiano 24 Ore Cultura La grande mostra "Niki de Saint Phalle"

24 Ore Professionale Casa - Acquisto e vendita In edicola dal 16 Luglio

25 Luglio 2024



Non perdere neanche un appuntamento, abbonati su **ilsole 24 ore.com/appuntamenti**Tutti i supplementi sono a disposizione gratuitamente via web o app per gli abbonati al Sole 24 Ore digitale.

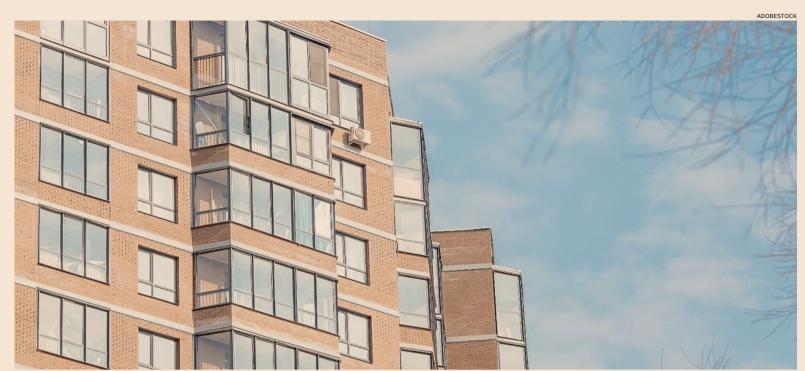


## Le regole per gli immobili

## 10.328 euro

#### I COSTI DELLA SANATORIA

Le sanzioni previste per la sanatoria sono state ridotte e sono passate da un massimo di circa 30mila a poco più di 10mila euro



Il calendario. Il decreto approvato ieri alla essere licenziato dal Senato senza modifiche entro il prossimo 28 luglio, quando scade il termine per la conversione

# Sanatorie e mini abitazioni, 20 novità per il Salva casa

**Edilizia.** Dalla Camera via libera al decreto 69: diventano sette le strade per regolarizzare opere difformi Nel testo finale norme per la riqualificazione degli spazi e per rafforzare la commerciabilità degli immobili

## **Giuseppe Latour**

Il Salva casa cambia pelle. E diventa qualcosa di molto più complesso di quello che, a fine maggio, era stato presentato dal ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini, come un intervento mirato a gestire le piccole difformità, presenti in milioni di immobili in tutta Italia. Venti modifiche portate dalla Camera dei deputati, in fase di conversione, hanno creato un testo nuovo, una sorta di Salva casa bis, all'interno del quale, tra le molte novità, è entrata una sanatoria dai contorni molto più larghi, insieme a nuovi criteri di abitabilità, che consentiranno di utilizzare immobili con altezze minime e superfici ridotte lizzate prima del 1977, anno della rispetto al passato.

arrivato l'atteso via libera finale alla il legittimo affidamento di chi ha legge di conversione del decreto n. 69/2024, nella versione approvata dalla commissione Ambiente di Montecitorio, nella quale manca il Salva Milano (relatori Dario Iaia di Fratelli d'Italia ed Erica Mazzetti di Forza Italia). La prossima settimana il testo passerà al Senato per una lettura rapidissima e senza modifiche. Entro il 28 luglio dovrà approdare in Gazzetta Ufficiale. Poi, inizierà il lavoro di applicazione di queste regole, demandato in larga parte alle

amministrazioni comunali. Per Salvini si tratta di una «rivoluzione liberale» che aiuterà milioni di italiani. Per Fratelli d'Italia è un decreto che porta «semplificazioni, snellimento della burocrazia e regole di buon senso». Per l'opposizione è un condono che aprirà la strada alla speculazione immobiliare.

Restando sui contenuti, e fuori dalle polemiche politiche, è evidente l'intento di alleggerire il carico burocratico per i cittadini. Le possibilità di sanatoria, con il passare dei giorni, si sono moltiplicate. Partiti dalla sola sanatoria sulle piccole difformità, sono state introdotte corsie preferenziali per la regolarizzazione di opere in variante realegge Bucalossi. Allo stesso tempo, Dopo la fiducia di giovedì, ieri è è arrivata una norma che garantisce

> Fratelli d'Italia parla di un DI che porta

semplificazioni

è un condono

Per l'opposizione

ottenuto l'abitabilità del suo immobile dal Comune, con un'altra sanatoria. Poi, con la scelta politicamente più impegnativa, è stata prevista la possibilità di regolarizzare le variazioni essenziali, quindi anche gli aumenti di cubatura, purché siano compatibili con il piano regolatore del Comune e con la nuova doppia conformità alleggerita.

Sempre dal lato delle regolarizzazioni è stato esteso il perimetro delle tolleranze. I quattro scaglioni di tolleranze costruttive, previsti dalla prima versione del decreto, sono diventati cinque, includendo anche le case sotto i 60 metri quadri di superficie. Allo stesso tempo, le tolleranze sono diventate applicabili anche alle norme igienico sanitarie. Quindi, anche ad altezze e superfici minime. Ci sono, poi, le tolleranze esecutive, pensate per regolarizzare muri o aperture interne eseguite in modo difforme in cantiere: sono rimaste identiche tra il decreto e la legge di conversione. In totale, le strade per sanare irregolarità di vario tipo sono ora sette.

L'altro intento evidente è quello di spingere sul riutilizzo degli immobili già realizzati, soprattutto nelle grandi città. In questa direzione vanno i nuovi criteri di abitabilità, chiesti a gran voce da imprese e professionisti da anni, ma anche le norme sul recupero dei sottotetti (si veda l'articolo a pagina 5) e quelle sui cambi di destinazione d'uso per le singole unità immobiliari, semplificati sia nelle versione "con" che senza opere.

Per garantire la commerciabilità dei beni, c'è un ampio capitolo dedicato allo stato legittimo, con il nuovo paracadute che protegge i singoli immobili dagli abusi sulle parti comuni in condominio (e viceversa). Anche se, su questo, è arrivata qualche restrizione (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri). Mentre, sul fronte delle semplificazioni, vanno citati i chiarimenti in materia di edilizia libera per vetrate panoramiche amovibli, tende da sole e pergole bioclimatiche.

Ci sono, poi, altri capitoli a completare il quadro, come quello degli immobili abusivi. Le risorse derivate dalla regolarizzazione delle difformità e dall'alienazione di immobili interessati da abusi saranno destinate dai Comuni, in parte, proprio alla demolizione di opere abusive e al completamento o alla demolizione di opere incompiute. Una novità "Sblocca incompiute", quest'ultima, proposta in sede di conversione dal sottosegretario al ministero delle Infra-

strutture, Tullio Ferrante.



**MATTEO SALVINI** LEGA «Milioni di italiani da anni impazziscono per tre centimetri di difformità». Con questo decreto tornano padroni

di casa loro»

### Le novità chiave del decreto convertito

### La sanatoria

## Regolarità semplificata per molte difformità

Il cuore del Salva casa è il nuovo articolo 36 bis, che contiene il cosiddetto «accertamento di conformità». Si tratta di una norma che, in partenza, era limitata alle piccole difformità rispetto ai titoli presentati in Comune. Con il passaggio parlamentare ha, però, incamerato anche difformità più pesanti, definite come «variazioni essenziali». Adesso, è possibile sanare anche gli aumenti di cubatura. Resta necessaria una doppia conformità semplificata. Bisognerà provare il rispetto delle norme edilizie del tempo di realizzazione dell'opera da sanare e il rispetto delle norme urbanistiche del tempo di presentazione della domanda. La sanatoria, insomma, non prevede deroghe in bianco. Ridotte le sanzioni da pagare che, a seconda dei casi, saranno pari al doppio del contributo di costruzione o al doppio dell'incremento di valore dell'immobile fino a un massimo di 10mila euro.

## La commerciabilità

## Diventa più facile provare lo stato legittimo

Anche sullo stato legittimo arrivano semplificazioni e cambiamenti tra decreto e legge di conversione. Il principio stabilito dal Dl è che è possibile provare lo stato legittimo di un immobile (cioè, la catena di permessi che attestano la legittimità dell'immobile e le sue successive modifiche) solo guardando all'ultimo titolo presentato. In questo modo, si semplifica la vita ai cittadini che non devono più, come avvenuto per il superbonus, perdere tempo in complicati accessi agli atti in Comune. La conversione ha, però, limitato questa chance, precisando che l'ultimo titolo deve avere caratteristiche particolari. Al momento del suo rilascio, infatti, l'amministrazione deve avere verificato esplicitamente la legittimità dei titoli pregressi.

## Il riuso degli immobili Sempre ammessi i cambi di destinazione

Il decreto Salva casa punta a garantire il recupero di immobili attraverso vari strumenti. E interviene a disciplinare anche i cambi di destinazione d'uso relativi a singole unità immobiliari. Questo tipo di cambio è sempre consentito sia in caso di cambi "orizzontali" (per esempio, da residenza a studi e uffici professionali) sia in quelli "verticali" (come da residenza ad albergo). In quest'ultimo caso ci sono, però, alcune condizioni e limitazioni. Il cambio di destinazione è sempre consentito sia "con" che senza opere. I lavori in edilizia libera sono, comunque, assimilati a cambi di destinazione in assenza di opere. Per le unità immobiliari al piano terra o nei seminterrati non è stata prevista una liberalizzazione. Il decreto stabilisce soltanto che il cambio di destinazione d'uso sarà disciplinato dalla legislazione regionale e ammesso quando lo prevedano le Regioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Le altre sanatorie

## Conformità rapida per le varianti ante 1977

Per alcune difformità la sanatoria del Salva casa avrà una corsia preferenziale. È il caso delle varianti ante 1977. Si tratta di una data chiave, perché prima di quell'anno non era possibile regolarizzare con una norma specifica le varianti realizzate direttamente in cantiere. Molti immobili, allora, hanno irregolarità legate a questa circostanza. Sarà sufficiente certificare la data di realizzazione dell'intervento, attraverso un professionista, e poi pagare la sanzione, nella stessa misura di quella prevista per l'accertamento di conformità. Procedura più rapida anche per un'altra situazione: quella di chi abbia ottenuto dal Comune, senza contestazioni, l'abitabilità del proprio immobile. In questo caso

varranno le regole delle tolleranze costruttive.

## **CONTRARI**

## Legambiente: «Quarto condono edilizio firmato Meloni-Salvini»

«Siamo in presenza di novità a favore di chi ha costruito abusivamente che non erano previste in nessuno dei tre condoni precedenti». Stefano Ciafani, presidente nazionale di Legambiente, ha parole durissime sul decreto appena approvato dalla Camera. «Salta, infatti, la doppia conformità anche per le variazioni rilevanti su immobili costruiti in aree vincolate e addirittura in parchi e aree protette. Se, com'è purtroppo prevedibile, il Senato approverà il testo licenziato a Montecitorio, dov'è confermato anche il meccanismo del silenzioassenso da parte dei Comuni entro 45 giorni dalla domanda, quello di Meloni-Salvini passerà alla storia come il quarto condono nazionale edilizio del nostro Paese. L'esatto contrario di quello che sarebbe necessario». Sono molte le norme che non piacciono al presidente di Legambiente. A partire dalla sanatoria estesa alle variazioni essen-

ziali: «Verrebbero così condonati anche gli aumenti consistenti di cubature e persino interventi difformi realizzati in aree a rischio sismico». Ancora, «la cancellazione dell'articolo 32, comma 3, terzo periodo del Testo unico dell'edilizia garantisce l'applicazione della procedura semplificata per l'accertamento di conformità anche agli interventi su immobili con vincoli ma anche su quelli costruiti in difformità dal titolo edilizio in parchi o aree protette, nazionali e regionali». Non piacciono nemmeno le novità su cambi di destinazione d'uso e abitabilità. In conclusione, «invece delle riforme che servirebbero, compresa quella del dpr 380/2001 e delle necessarie semplificazioni, a cui Legambiente è da sempre favorevole, si procede con colpi di mano, senza valutarne davvero le conseguenze».

-Gi.L.

## **FAVOREVOLI**

## Confedilizia: «Giudizio positivo sul testo approvato. Ora il Salva Milano»

«Un testo coerente con quanto ci si prefiggeva di realizzare, ovvero non un condono, ma un provvedimento che tentasse di risolvere le situazioni di difficoltà che hanno molte unità immobiliari, problemi non attribuibili al proprietario ma risalenti spesso a molti anni addietro». Sono le chiarissime parole del presidente Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa che plaude all'impianto del decreto Salva casa, riconoscendone i meriti.

«Incisivo l'intervento sulla doppia conformità di cui si auspica però il definitivo superamento, per evitare il paradosso di dover demolire quanto è, invece, realizzabile secondo la vigente normativa. In tema di tolleranze costruttive andava eliminato il limite temporale del 24 maggio 2024, ma si tratta di ulteriori specificazioni tecniche in un impianto generale che va bene. Anche la possibilità di rendere abitabili le mini-case, fotografa situazioni di fatto e non è decisione che va vista con sguardo malizioso perché è fatto salvo il rispetto dei requisiti igienico sanitari». E se lo sguardo è positivo anche rispetto all'intervento sui cambi di destinazioni d'uso perché risolve il tema dei tanti locali vuoti, ex esercizi commerciali, ora inutilizzati, il presidente Confedilizia Spaziani Testa chiude con l'auspicio che anche il Salva Milano possa essere approvato rapidamente. «A noi risulta che ci sia la necessità di intervenire. Confidiamo in una soluzione rapida che risolva la problematica a Milano, ma soprattutto ne prevenga altre simili».

-Annarita D'Ambrosio

**Primo Piano** Edilizia

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

2,40 m Altezza minima

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

10,328 Sanzione top

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

# Salva casa, le sei sanatorie che fissano costi e procedure

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

#### Cristiano Dell'Oste Giuseppe Latour

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

Delle sei sanatorie, tre riguardano infrazioni realizzate entro il 24 maggio scorso e "tollerate" dalla legge: le tolleranze esecutive e quelle costruttive, alle quali il Parlamento ha aggiunto la tolleranza unica del 2% sui requisiti igienico-sanitari (ad esempio la dimensione minima delle stanze, le altezze e i rapporti aero-illiminanti tra finestre e superfici). Le altre tre sanatorie si riferiscono alle varianti effettuate prima del 1977, alle violazioni già constatate dal Comune e agli abusi sanabili con l'accertamento di conformità: le difformità parziali e le variazioni essenziali.

## Le tolleranze gratuite

Nei casi più fortunati, il proprietario – per mettersi in regola – non dovrà fare nulla finché non avrà bisogno di presentare al Comune un nuovo titolo abilitativo quando vuole ristrutturare, frazionare o modificare l'immobile.

L'effetto positivo si rifletterà anche sulle compravendite, perché al momento della cessione sarà suffi-

ciente dichiarare la presenza di irregolarità considerate quali semplici tolleranze, senza versare sanzioni. È presto per misurare il potenziale effetto sul mercato immobiliare, magli operatori hanno già iniziato a registrare un aumento dell'interesse (si veda l'articolo in basso).

## Stessa infrazione, iter diversi

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



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

#### **PAROLA CHIAVE**

## **#Mini case**

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

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

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

Può capitare però che la stessa vio-

lazione 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 ha maglie più larghe della normativa precedente al decreto, ma richiede sempre il rispetto della doppia conformità "attenuata".

#### Sanzioni ridotte a un terzo

Peraltro, l'accertamento di conformità con la conversione del decreto è stata estesa anche alle variazioni essenziali. E anche in tema di costi la conversione è andata incontro ai proprietari, prevedendo un forte sconto per chi dovrà pagare le sanzioni: il tetto massimo, che prima era superiore a 30mila euro, è stato ridotto a un terzo.

## Verifiche affidate ai tecnici

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

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

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Le sei alternative

## **MODIFICHE IN CANTIERE** Tolleranze esecutive

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



#### Gli esempi • La finestra spostata.

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

secondo il decreto salva Casa. • La porta interna. In

tra le tolleranze esecutive

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

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

## La procedura

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

#### **SCAGLIONI PER DIMENSIONI** Tolleranze costruttive

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

se contenuti entro i

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



#### Gli esempi

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

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

• Lavori post 24 maggio. La costruzione di un'abitazione di 80 metri quadrati si è chiusa il 30 giugno 2024 con la realizzazione di una stanza più ampia di 3 metri quadrati rispetto a quanto indicato nel titolo abilitativo. Essendo un intervento realizzato dopo il 24 maggio 2024, non beneficia delle maggiori soglie di tolleranza introdotte con il DI Salva casa (5% per immobili tra 60 e 99 metri quadrati), ma di quella del 2%: 1.6 metri quadrati massimi nell'esempio, e costituisce dunque una violazione edilizia che, ove possibile, è sanata con accertamento di conformità (articolo 36-bis del Testo unico dell'edilizia)

## La procedura

Analoga a quella per le altre tolleranze (vedi sopra)

## **ALTEZZE E SUPERFICI** Tolleranze sui requisiti

igienico-sanitari Le modifiche votate alla Camera al decreto Salva casa fanno sì che

gli scostamenti fino al 2% rispetto alle misure progettuali valgano anche per le misure minime dettate dalle norme sulle distanze e sui requisiti igienicosanitari (nuovo comma 1-ter dell'articolo 34-bis e del Testo unico dell'edilizia).

## Abusi minori, cambi d'uso e più offerta: con le nuove regole il mercato cerca la spinta

## Gli agenti immobiliari

Regolarizzazioni più snelle libereranno la circolazione di unità oggi invendibili

## Michela Finizio

Per gli agenti immobiliari il decreto Salva casa – approvato mercoledì in via definitiva dal Parlamento – può diventare in alcuni casi una spinta, in altri addirittura la chiave di volta. Mentre il mercato rallenta, con il freno tirato sulle compravendite e sempre meno unità da affittare, le opportunità messe a disposizione dalla sanatoria riaccendono le speranze.

Ouasi tutti gli immobili hanno difformità, nella maggior parte dei casi lievi, da sanare prima della vendita, confermano gli affiliati della rete Re/Max, commentando l'impatto del nuovo provvedimento. Lo ribadisce anche Tommaso Andreani, presidente Fiaip di Pesaro-Urbino: «L'85-90% delle abitazioni che ci viene proposto presenta irregolarità». I disallineamenti si incontrano in tutta Italia. «Al momento in portafoglio avrò una decina di unità che attendono la sanatoria per trovare una collocazione sul mercato», racconta Carlo Perseghin, presidente Fiaip di

Bolzano, «In città è quasi impossibile trovare un immobile in regola nel centro, ma anche in edifici degli anni Novanta in zone semi-periferiche», dice Maria Pia Barbagallo, presidente Fiaip Sicilia, che opera su Catania.

Finestre che non corrispondono al progetto, modifiche interne (tramezzi), verande o ballatoi chiusi in modo abusivo, mansarde o taverne rese abitabili in assenza dei requisiti, errori esecutivi, variazioni geometriche non dichiarate: sono tutte difformità che spesso oggi rendono migliaia di immobili invendibili. Soprattutto nelle grandi città, dove la densità abitativa è più elevata.

L'annuncio del Salva casa negli ultimi mesi ha messo in stand-by le decisioni dei proprietari interessati: «Si cerca di capire se le nuove tolleranze potranno essere d'aiuto», aggiungono gli agenti Re/Max. Finora la messa in regola rischiava di diventare onerosa. Chi opera sul campo racconta di aver dovuto chiedere l'accesso ad atti che risalgono al 1939, quando le normative erano assai diverse. «A Milano per una richiesta di accesso agli atti ci voleva fino a un anno di tempo», racconta il presi-

I criteri rivisitati aprono al recupero di alloggi frazionati, mini case e sottotetti; il silenzioassenso riduce i tempi

Altri dicono di essersi imbattuti in atti di provenienza datati, senza corrispondenza con lo stato di fatto. Per chi vende oggi non è obbliga-

torio avere un certificato di regolarità edilizia e accade spesso che la trattativa si blocchi davanti a questo tipo di sorprese. La nuova normativa snellirà le regolarizzazioni, incentivando a procedere in sanatoria per mettere sul mercato unità oggi invece non commercializzabili, anche a fini locativi (anche se spesso capita già ora di vedere annunci di mini-alloggi in affitto senza i requisiti minimi). Traducendosi in una maggiore offerta sul mercato che potrebbe impattare in modo positivo anche su prezzi e canoni.

Le novità saranno attuate dopo l'estate. Ma è già possibile immaginare alcuni riflessi sul mercato abitativo. Innanzitutto attraverso i cambi di destinazione d'uso potrebbero trovare nuova vita immobili oggi inutilizzati. «A Torino – racconta Claudia Gallipoli – ci sono zone intere abbandonate dal commercio, per lo più unità A/10 ai piani terra che non raggiungono i 2,7 metri di altezza e che ora potranno diventare abitativi, grazie ai nuovi requisiti». L'opzione potrebbe giocare un ruolo fondamentale anche altrove.

Le norme ritenute più interessanti dagli agenti immobiliari sono due: l'aumento della tolleranza al 6% per

dente Fiaip di Milano, Marco Mosca. le unità sotto i 60 metri quadrati e l'alleggerimento dei criteri di abitabilità legati all'altezza (da 2,7 a 2,4 metri) e alla superficie minima (da 28 a 20 mq per i monolocali e da 38 a 28 mg per i bilocali). «Oueste nuove opzioni potrebbero sbloccare nuove situazioni», afferma Mosca.

Gli agenti Re/Max fanno alcuni esempi: alcuni appartamenti frazionati, anche nel centro della Capitale, potranno essere riaccatastati come monolocali, ideali per l'investimento; sottotetti e mansarde, che hanno sempre rappresentato il grosso delle domande in sanatoria, potranno essere recuperati come abitabili; i mini-alloggi e la conversione di semiterrati o garage in abitazioni potranno portare nuova linfa nelle città ad alta tensione abitativa.

Infine sarà l'applicazione del silenzio-assenso sui permessi in sanatoria a rendere davvero più snelle le procedure. Difficilmente gli enti locali riusciranno a dare riscontro ad una notevole quantità di richieste inviate in tempi stretti, ma il dirigente oil responsabile del competente ufficio comunale dovrà pronunciarsi entro 45 giorni, decorsi i quali la richiesta si intenderà comunque accolta. A quel punto spetterà solo al tecnico certificare che gli abusi da sanare sono stati realizzati prima del 24 maggio scorso, la data - fissata dal Salva casa - da cui scatta la sanatoria.

## Non solo sanatorie

#### Semplificazioni diffuse per la rigenerazione

Il decreto Salva casa approvato mercoledì scorso al Senato (nella foto) non contiene solo le sei sanatorie. Diverse misure del provvedimento puntano a

favorire la riqualificazione degli immobili. Succede per le semplificazioni sui cambi di destinazione d'uso delle singole unità, che avranno una strada facilitata sia "con" che senza opere. Per i sottotetti viene

introdotta una norma che deroga alle distanze minime e protegge le Regioni che hanno legiferato sul tema. Soprattutto, però, ci sono i nuovi requisiti di abitabilità, pensati per il recupero di spazi all'interno delle città.

Schede a cura di SI - Studio Inzaghi



#### Gli esempi

- Stanza sotto i 9 metri. In un appartamento, a seguito di lavori eseguiti nel 2010 con titolo abilitativo, è stata ricavata una camera singola che misura 3 metri per 2,95 (superficie 8,85 metri quadrati, inferiore ai 9 metri quadrati richiesti dal Dm del 1975 a livello di requisiti igienicosanitari): la violazione rientra nelle nuove tolleranze.
- Altezza inferiore. Due stanze, ricavate nel sottotetto di una palazzina durante un intervento di ristrutturazione effettuato nel 2000, hanno un'altezza di 2,38 metri. Nelle more della definizione dei nuovi requisiti igienicosanitari, il tecnico progettista abilitato può asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie se l'altezza dei locali è almeno 2,40 metri. Un'altezza di 2,38 metri rientra nella tolleranza del 2%.
- Superfici finestrate. A seguito dell'abbattimento della parete del corridoio, eseguito dieci anni fa, in un appartamento si è creata una stanza di 30 metri quadrati con una porta finestra dalla superficie di 3,08 metri. La superficie finestrata non rispetta il requisito igienico-sanitario del rapporto aero-illuminante di 1/8 (dovrebbe essere almeno di 3,75 metri, riducibili a 3,675 con la tolleranza del 2%)

## La procedura

Analoga a quella per le altre tolleranze (vedi sopra)

## **CONFORMITÀ ATTENUATA**

Accertamento di conformità: difformità parziali e varianti essenziali

Le modifiche al decreto in sede di

conversione dalla Camera, hanno esteso la possibilità di ottenere la sanatoria prevista dall'articolo 36-bis del Testo unico dell'edilizia anche per le variazioni essenziali definite dall'articolo 32 dello stesso Testo unico e dalle norme regionali – se l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria e alle norme edilizie vigenti all'epoca della realizzazione dell'intervento (cosiddetta doppia conformità attenuata)



## Gli esempi

• Due balconi in più. In fase di costruzione di una palazzina di tre appartamenti, contrariamente a quanto indicato nel titolo abilitativo, per i due alloggi del primo e secondo piano sono stati realizzati due piccoli balconi in facciata. La difformità parziale rientra nel nuovo accertamento di conformità e potrà essere sanata in presenza della doppia conformità attenuta

#### prevista dalla norma

- La loggia chiusa. Al momento della costruzione di un'abitazione monofamiliare di 150 metri quadrati, una loggia di 30 metri quadrati, che nei progetti in Comune doveva essere aperta, è stata chiusa ricavando un locale destinato a soggiorno. La violazione può essere qualificata come variazione essenziale in relazione al progetto approvato secondo le norme regionali ed è sanabile in base al decreto, come modificato in sede di conversione dalla Camera, a patto che rispetti la doppia conformità attenuata
- Il piano intermedio nel deposito. Nel corso della costruzione di un immobile a uso deposito di 400 metri quadrati, autorizzato con permesso di costruire, è stato realizzato un piano intermedio di 75 metri quadrati calpestabili a uso uffici e servizi igienici, in variazione essenziale dal permesso di costruire rilasciato secondo il Testo unico dell'edilizia e la norma regionale (Consiglio di Stato, n. 8451/2023). La variazione essenziale è sanabile in base al DI Salva casa in presenza della doppia conformità attenuata

#### La procedura

Per sanare gli interventi realizzati in parziale difformità dal titolo edilizio o che si qualificano come variazioni essenziali, è possibile ottenere il permesso di costruire in sanatoria o presentare la Scia in sanatoria, in caso di doppia conformità attenuata, previo pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di costruzione, o per gli interventi edilizi realizzati in assenza o in difformità da Scia pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, in una misura non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro. In sede di esame della richiesta di sanatoria il Comune può condizionarne il rilascio alla realizzazione degli interventi edilizi, anche strutturali, per l'adeguamento alla normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza

## **IRREGOLARITÀ STORICHE** Varianti realizzate prima del 1977

Un'altra modifica introdotta con la conversione del decreto stabilisce che le varianti in corso d'opera e in parziale difformità dai titoli rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge 10/1977 (30 gennaio 1977), che non ricadono tra le tolleranze, possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una Scia e il pagamento di una sanzione pecuniaria, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore. La data di realizzazione delle varianti in corso d'opera deve essere provata con la documentazione idonea ad accertare lo stato legittimo dell'immobile o. in mancanza. deve essere attestata con dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato (nuovo articolo 34-ter del Testo unico dell'edilizia)



## Gli esempi

## • Il magazzino convertito.

- Durante i lavori di recupero edilizio di una cascina, regolarmente assentiti nel 1974, sono state realizzate due stanze al posto di un locale di sgombero al pianterreno, senza mai comunicare la variante. Il committente non ha prove documentali per dimostrare l'epoca di realizzazione della modifica. La variante ha determinato un modesto incremento di cubatura qualificabile come parziale difformità e rientra nel decreto Salva casa se il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità
- Il balcone della villetta. In una villetta costruita nel 1970. diversamente da quanto indicato negli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo, in fase di costruzione è stato realizzato un unico balcone continuo sulla facciata anziché due balconi separati di minor metratura. La variante, come risulta da foto d'epoca, è anteriore al 30 gennaio 1977 e rientra nella possibilità di sanatoria del decreto introdotta alla Camera

#### La procedura

È permesso regolarizzare l'intervento presentando una Scia e pagando, a titolo di oblazione, le sanzioni previste in caso di accertamento di conformità indicate al punto 5. Non occorre tuttavia il rispetto della doppia conformità attenuata



#### **INFRAZIONI GIÀ RILEVATE** Difformità non contestate dal Comune

Le modifiche votate con la conversione del DI salva Casa permettono di ricomprendere tra le tolleranze costruttive (articolo 34bis del Testo unico dell'edilizia) le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate ma non contestate dai funzionari in sede di verifica di conformità edilizia e di rilascio di agibilità (nuovo comma 4 dell'articolo 34-ter)



## L'esempio

• Il soppalco nel loft. Durante la ristrutturazione di un loft di 200 metri quadrati con ampie vetrate è stato realizzato un soppalco di 9 metri quadrati non indicato nel titolo abilitativo. Il tecnico comunale, durante il suo sopralluogo, ne ha accertato l'esistenza senza ordinarne la demolizione e rilasciando l'agibilità. Il caso ricade nelle parziali difformità "non contestate" e, secondo le modifiche introdotte al decreto dalla Camera, è trattato come una tolleranza costruttiva (pur determinando un aumento di cubatura non ricompreso nella tolleranza del 4% prevista per gli immobili tra i 100 e i 300 metri quadrati)

## La procedura

La parziale difformità in esame, per espressa previsione normativa è trattata come una «tolleranza costruttiva», da dichiarare secondo la procedura sopra indicata per le altre tolleranze.

## I Comuni potranno estendere le infrazioni regolarizzabili

## L'apertura in conversione

L'ok a varianti nei piani urbanistici aprirà le porte al condono di nuovi abusi

## **Guido Inzaghi**

Il testo del decreto Salva casa convertito in legge introduce una novità idonea a mutare la stessa percezione degli abusi edilizi, allargando la possibilità di sanare quelli più rilevanti e assicurando la commerciabilità di tanti immobili pressoché invendibili.

Certo si tratta di abusi formali, ossia conformi alla disciplina urbanistica oggi vigente e comunque realizzati a partire da un titolo edilizio esistente (non sono compresi nelle agevolazioni gli abusi totali), ma dei quali prima di oggi il Comune doveva ordinare la demolizione.

Procediamo con ordine. Il testo originario del Dl 69/2024 aveva già ampliato le possibilità di sanare le irregolarità edilizie eliminando il rigido requisito della duplice conformità urbanistico-edilizia la quale, prima, doveva sussistere identica sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia a quello della presentazione della sanatoria.

Il nuovo articolo 36-bis del Dpr 380/2001 spezza la simmetria della previsione, ritenendo sufficiente che all'epoca dell'abuso sussistesse la sola

conformità edilizia (inerente le modalità costruttive, le normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili) e, a quella della domanda, basti la conformità urbanistica (attinente le volumetrie e gli indici edificatori, le destinazioni d'uso, gli standard).

Nella versione originaria del decreto, la sanatoria era però agevolata solo per le opere minori (soggette a Scia semplice ex articolo 22, commi 1 e 2, del Dpr 380) e per le difformità parziali (di difficile definizione e comunque di lieve entità). Ora, invece, la regolarizzazione semplificata è estesa alle difformità essenziali disciplinate dall'articolo 32 del Dpr 380 e dalle leggi regionali.

Come evidenziato dalle schede a fianco si tratta di abusi rilevanti:

- il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard;
- l'aumento consistente della cubatura o della superficie;
- le modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato o della localizzazione dell'edificio;
- il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica.



Con la conversione del provvedimento diventa possibile rimediare anche alle difformità essenziali

Per queste il Salva casa nel testo definitivo continua a imporre:

- 1 l'ottenimento del permesso di costruire (con possibile silenzio assenso decorsi 45 giorni in assenza di sospensione istruttoria e previo parere favorevole sugli eventuali vincoli paesaggistici o culturali) o la maturazione dei termini della Scia;
- 2 il pagamento di una oblazione (pari al doppio del contributo di costruzione o pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile in misura non superiore a 10.328 euro per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità da Scia oltre, per i beni vincolati, al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione);
- 3 la realizzazione delle opere di adeguamento sia alla disciplina edilizia eventualmente sopravvenuta rispetto alla data di realizzazione dell'abuso (quando la conformità edilizia doveva sussistere per ottenere la sanatoria), sia alla rimozione delle opere che non possano essere sana-te.

È indubbio che le nuove previsioni superano il paradosso per cui l'ordinamento obbligava alla demolizione di un edificio abusivo (al momento della sua realizzazione) che, in quanto conforme alle regole sopravvenute, poi avrebbe potuto essere ricostruito identico. Dovrà però prestarsi attenzione affinché, per questa via, i Comuni con varianti calibrate ai propri piani urbanistici promuovano il condono degli abusi esistenti, così stimolandone di nuovi.



# **PAGINA DOPO PAGINA**

La scienza dell'astronomia ha da sempre l'obiettivo di comprendere l'universo. Tante domande a cui Il libro dell'astronomia ha l'obiettivo di rispondere, attraverso diagrammi, immagini e didascalie che rendono più semplici da comprendere anche le teorie più complesse.

IN EDICOLA **da giovedì 1 agosto** con il sole 24 ore **a € 12,90**\*. \*Oltre al prezzo del quotidiano. Offerta in edicola fino al 01/09/2024.











Data stampa: **31.7.2024** Ore: **09.28** Utente: **Luca De Stefani** 

Schede di Aggiornamento

## Direttiva UE sulle "Case green" - Principali novità

/ Arianna ZENI (1)

(Documento aggiornato a luglio 2024)

La Scheda fornisce un riepilogo delle principali disposizioni introdotte dalla direttiva europea sulla prestazione energetica nell'edilizia.

#### 1 PREMESSA

È stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* dell'Unione europea, serie L, 8.5.2024, la direttiva (UE) 2024/1275 del Parlamento europeo e del Consiglio del 24.4.2024, sulla prestazione energetica nell'edilizia nota come direttiva "Case *green*" (*Energy Performance of Buildings Directive*) che si pone l'obiettivo di ridurre l'emissione di gas serra (GHG) attraverso il miglioramento dell'efficientamento energetico degli edifici all'interno dell'Unione europea (2) (3). Lo scopo è quello di trasformare gli edifici esistenti degli Stati membri in "edifici a emissioni zero" entro il 2050, intendendosi tali quelli "*ad altissima prestazione energetica, determinata conformemente all'allegato I* [n.d.r. della stessa direttiva], *con un fabbisogno di energia pari a zero o molto basso, che produce zero emissioni in loco di carbonio da combustibili fossili e un quantitativo pari a zero, o molto basso, di emissioni operative di gas a effetto serra conformemente all'articolo 11" della direttiva 2024/1275 (4).* 

A tal fine, ogni Stato membro deve stabilire un piano nazionale di ristrutturazione degli edifici per garantire la ristrutturazione del parco nazionale di edifici residenziali e non residenziali, sia pubblici che privati (art. 3 della direttiva (UE) 2024/1275) (5).

#### Entrata in vigore

Ai sensi dell'art. 37, la direttiva (UE) 2024/1275 entra in vigore il ventesimo giorno successivo alla pubblicazione nella *G.U.UE* (quindi il 28.5.2024), seppur l'applicazione di alcune disposizioni in essa contenute si renderanno applicabili a partire dal 30.5.2026.

Contestualmente, a decorrere dal 30.5.2026, è abrogata la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizi.

#### 2 AMBITO OGGETTIVO DELLA DIRETTIVA

La direttiva (UE) 2024/1275 contiene disposizioni che riguardano:

- il quadro comune generale di una metodologia per il calcolo della prestazione energetica integrata degli edifici e delle unità immobiliari;
- · l'applicazione di requisiti minimi di prestazione energetica di edifici e unità immobiliari di nuova costruzione;
- l'applicazione di requisiti minimi di prestazione energetica a:
  - o edifici esistenti e unità immobiliari esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti;
  - elementi edilizi che fanno parte dell'involucro dell'edificio e che hanno un impatto significativo sulla prestazione energetica dell'involucro dell'edificio quando sono rinnovati o sostituiti;
  - o sistemi tecnici per l'edilizia qualora siano installati, sostituiti o siano oggetto di un intervento di miglioramento;
- "l'applicazione di norme minime di prestazione energetica agli edifici esistenti e alle unità immobiliari esistenti, in conformità degli articoli 3 e 9";
- il calcolo e la comunicazione del potenziale di riscaldamento globale nel corso del ciclo di vita degli edifici;
- l'energia solare negli edifici;
- i passaporti di ristrutturazione;
- i piani nazionali di ristrutturazione degli edifici;
- le infrastrutture di mobilità sostenibile all'interno e in prossimità degli edifici;
- gli edifici intelligenti;
- la certificazione della prestazione energetica degli edifici o delle unità immobiliari;
- l'ispezione periodica degli impianti di riscaldamento, degli impianti di ventilazione e degli impianti di condizionamento d'aria negli edifici;
- i sistemi di controllo indipendenti per gli attestati di prestazione energetica, i passaporti di ristrutturazione, gli indicatori della predisposizione degli edifici all'intelligenza e i rapporti di ispezione;
- le prestazioni relative alla qualità degli ambienti interni degli edifici.

La direttiva potrà essere oggetto di riesame da parte della Commissione entro il 31.12.2028 (art. 28 della direttiva (UE) 2024/1275).

#### 3 PIANO NAZIONALE DI RISTRUTTURAZIONE DEGLI EDIFICI

Come anzidetto, per raggiungere gli obiettivi previsti nella direttiva entro il 2050, ogni Stato membro dovrà stabilire un piano nazionale di ristrutturazione degli edifici (residenziali e non residenziali, pubblici e privati), al fine di ottenere un parco immobiliare decarbonizzato e ad alta efficienza energetica entro il 2050 (artt. 35 par. 1 e 3 della direttiva (UE) 2024/1275).

Ogni piano nazionale di ristrutturazione, per il quale la prima proposta deve essere trasmessa alla Commissione entro il 31.12.2025, ai sensi dell'art. 3 par. 3 della direttiva (UE) 2024/1275, deve comprendere:

- una rassegna del parco immobiliare nazionale per tipi di edifici (deve ricomprendere, tra le altre cose, le epoche di costruzione, le zone climatiche nelle quali sono situati, le attestazioni di prestazione energetica);
- una tabella di marcia degli obiettivi nazionali in vista del raggiungimento della neutralità climatica nel 2050, che comprenda gli obiettivi nazionali per il 2030, il 2040 e il 2050 per quanto riguarda:
  - o il tasso annuo di ristrutturazione energetica;
  - il consumo di energia primaria e finale del parco immobiliare nazionale con le relative riduzioni delle emissioni di gas a effetto serra operative;
  - le scadenze specifiche entro le quali gli edifici non residenziali dovranno rispettare soglie massime di prestazione energetica inferiori, a norma dell'art. 9, par. 1 della direttiva, entro il 2040 e il 2050, in linea con il percorso di trasformazione del parco immobiliare nazionale in edifici a emissioni zero;
  - una stima affidabile del risparmio energetico atteso e dei benefici in senso lato, compresi quelli connessi alla qualità degli ambienti interni;
- una rassegna delle politiche e delle misure, attuate e previste, a sostegno dell'esecuzione della suddetta tabella di marcia:
- una panoramica del fabbisogno d'investimenti per l'attuazione del piano nazionale di ristrutturazione, delle fonti e delle misure di finanziamento, delle risorse amministrative per la ristrutturazione degli edifici;
- le soglie per le emissioni operative di gas a effetto serra e per il consumo annuo di energia primaria di un edificio a emissioni zero, nuovo o ristrutturato;
- le norme minime di prestazione energetica per gli edifici non residenziali, sulla base delle soglie massime di prestazione energetica previste dall'art. 9 par. 1 della direttiva;
- "la traiettoria nazionale per la ristrutturazione del parco immobiliare residenziale, compresi i traguardi per il 2030 e il 2035 per il consumo medio di energia primaria in kWh/(m².a) a norma dell'articolo 9, paragrafo 2";
- "una stima affidabile del risparmio energetico atteso e dei benefici in senso lato, compresi quelli connessi alla qualità degli ambienti interni".

#### Tempistiche

Ogni Stato membro deve trasmettere alla Commissione:

- entro il 31.12.2025, la prima proposta di piano di ristrutturazione degli edifici (6),
- ogni 5 anni, la propria proposta di piano nazionale di ristrutturazione degli edifici,

#### utilizzando l'apposito modello all'Allegato II della direttiva.

La Commissione procede alla valutazione di dette proposte e può successivamente formulare raccomandazioni specifiche al singolo Stato membro. Le raccomandazioni della Commissione possono essere o meno (7) tenute in considerazione dallo Stato membro.

#### 4 LIMITAZIONI ALL'INSTALLAZIONE DI CALDAIE

Entro l'1.1.2025, gli Stati membri dovranno adottare le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative per eliminare qualunque tipo di incentivo finanziario per "l'installazione di caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, ad eccezione di quelle selezionate per gli investimenti, prima del 2025, conformemente al regolamento (UE) 2021/241, all'articolo 7, paragrafo 1, lettera h), punto i), terzo trattino, del regolamento (UE) 2021/1058 e all'articolo 73 del regolamento (UE) 2021/2115 del Parlamento europeo e del Consiglio" (artt. 17 par. 15, 13 par. 7 e 35 par. 1 della direttiva (UE) 2024/1275) (8).

In aggiunta, l'art. 13 della direttiva (UE) 2024/1275 contiene indicazioni specifiche sui requisiti che devono avere gli impianti che vengono installati o sostituiti negli edifici nuovi o ristrutturati.

L'art. 13 par. 3, in particolare, stabilisce che "Gli Stati membri impongono che i nuovi edifici, laddove tecnicamente ed economicamente fattibile, siano dotati di dispositivi autoregolanti che controllino separatamente la temperatura in ogni vano o, quando giustificato, in una determinata zona riscaldata o raffreddata dell'unità immobiliare e, se del caso, di bilanciamento idronico. L'installazione di tali dispositivi autoregolanti e, se del caso, del bilanciamento idronico negli edifici esistenti è richiesta al momento della sostituzione dei generatori di calore o di freddo, laddove tecnicamente ed economicamente fattibile."

Con riguardo agli edifici non residenziali, in particolare, gli impianti di riscaldamento, gli impianti di condizionamento d'aria oppure gli impianti di riscaldamento e ventilazione combinati di ambienti o gli impianti di condizionamento dell'aria e ventilazione combinati devono avere sistemi di automazione e controllo:

- entro il 31.12.2024, se hanno potenza nominale utile superiore a 290 kW;
- entro il 31.12.2029, se hanno potenza nominale utile superiore a 70 kW (9).

Per i medesimi impianti degli edifici non residenziali, inoltre, l'art. 13 par. 12 stabilisce che siano dotati di controlli automatici dell'illuminazione:

- entro il 31.12.2027 se hanno potenza nominale utile superiore a 290 kW;
- entro il 31.12.2029 se hanno potenza nominale utile superiore a 70 kW.

#### 5 ADOZIONE DI UNA METODOLOGIA DI CALCOLO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Ai sensi dell'art. 4 della direttiva (UE) 2024/1275, gli Stati membri dovranno adottare e applicare una metodologia di calcolo della prestazione energetica degli edifici in conformità del quadro generale comune di cui all'allegato I.

#### 5.1 ADOZIONE DEI REQUISITI MINIMI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il successivo art. 5 della direttiva (UE) 2024/1275 definisce poi le misure che gli Stati membri devono adottare affinché siano fissati i requisiti minimi di prestazione energetica (calcolata conformemente alla metodologia comune di cui all'art. 4 della direttiva) per gli edifici o le unità immobiliari al fine di raggiungere almeno livelli ottimali in funzione dei costi (calcolati conformemente al quadro metodologico comparativo di cui all'art. 6 della direttiva) e, ove pertinente, "valori di riferimento più rigorosi, ad esempio requisiti degli edifici a energia quasi zero e requisiti degli edifici a emissioni zero".

In particolare, gli Stati membri:

- adottano le misure necessarie per fissare i requisiti minimi di prestazione energetica per gli elementi edilizi che fanno parte dell'involucro dell'edificio e che hanno un impatto significativo sulla prestazione energetica dell'involucro dell'edificio quando sono sostituiti o rinnovati;
- possono fissare i requisiti "per gli elementi edilizi a un livello tale da facilitare l'installazione efficace di impianti di riscaldamento a bassa temperatura negli edifici ristrutturati".

Nel determinare i suddetti requisiti, gli Stati:

- possono distinguere gli edifici già esistenti da quelli di nuova costruzione, nonché tra diverse tipologie edilizie (possono altresì adattare i requisiti agli immobili di interesse storico o artistico);
- devono tenere conto della qualità degli ambienti interni (ad esempio la loro ventilazione), delle condizioni dei locali, dell'uso cui è destinato l'immobile e della sua età.

I requisiti minimi di prestazione energetica fissati dagli Stati possono essere rivisti periodicamente e possono essere aggiornati conformemente ai progressi tecnici del settore edile.

#### 5.2 IMMOBILI ESCLUSI

I requisiti minimi di prestazione energetica possono non essere fissati dagli Stati per:

- gli edifici di proprietà delle forze armate o del governo centrale e destinati a scopi di difesa nazionale (con l'eccezione degli alloggi individuali o degli edifici adibiti ad uffici);
- gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- i fabbricati temporanei con un tempo di utilizzo non superiore a 2 anni, i siti industriali, le officine e gli edifici agricoli non residenziali a basso fabbisogno energetico;
- gli edifici agricoli non residenziali usati in un settore disciplinato da un accordo nazionale settoriale sulla prestazione energetica:
- gli edifici residenziali che sono usati o sono destinati ad essere usati meno di quattro mesi all'anno o, in alternativa, per un periodo limitato dell'anno e con un consumo energetico previsto inferiore al 25% del consumo che risulterebbe dall'uso durante l'intero anno;
- i fabbricati indipendenti con una superficie utile coperta totale inferiore a 50 m<sup>2</sup>.

#### 5.3 REQUISITI MINIMI DI PRESTAZIONE ENERGETICA PER EDIFICI NON RESIDENZIALI

L'art. 9 della direttiva (UE) 2024/1275 definisce, tra le altre cose, le norme minime di prestazione energetica per gli edifici non residenziali.

In particolare, dette norme devono garantire che gli edifici non residenziali non superino una determinata soglia massima di prestazione energetica, che viene stabilita sulla base del parco immobiliare non residenziale all'1.1.2020.

Gli Stati membri, tuttavia, possono decidere di non applicare le norme minime di prestazione energetica a determinate categorie di edifici non residenziali (come quelli gravemente danneggiati da calamità naturali).

#### 5.4 TRAIETTORIE PER LA RISTRUTTURAZIONE PROGRESSIVA DEL PARCO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

Ai sensi dell'art. 9 della direttiva (UE) 2024/1275, entro il 29.5.2026, ogni Stato deve stabilire una "traiettoria nazionale per la ristrutturazione progressiva del parco immobiliare residenziale in linea con la tabella di marcia nazionale, gli obiettivi 2030, 2040 e 2050 contenuti nel piano nazionale di ristrutturazione degli edifici dello Stato membro e con lo scopo di trasformare il parco immobiliare nazionale in un parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050".

L'obiettivo per ogni Stato è che il consumo medio di energia primaria in kWh/(m².a) dell'intero parco immobiliare residenziale:

- diminuisca di almeno il 16% rispetto al 2020 entro il 2030;
- diminuisca di almeno il 20-22% rispetto al 2020 entro il 2035;

• entro il 2040, e successivamente ogni cinque anni, "sia equivalente o inferiore al valore determinato a livello nazionale derivato da un progressivo calo del consumo medio di energia primaria dal 2030 al 2050 in linea con la trasformazione del parco immobiliare residenziale in un parco immobiliare a emissioni zero".

#### 5.5 INCENTIVI PER I SOGGETTI SVANTAGGIATI

Per poter raggiungere gli obiettivi in termini di prestazione energetica degli edifici, ai sensi dell'art. 9 par. 6 della direttiva (UE) 2024/1275, gli Stati possono prevedere:

- agevolazioni finanziarie per le famiglie vulnerabili, per le persone in condizioni di povertà energetica e per coloro che vivono in alloggi di edilizia popolare, in conformità dell'art. 24 della direttiva (UE) 2023/1791;
- assistenza tecnica, anche attraverso sportelli unici, con particolare attenzione alle famiglie vulnerabili e, se del caso, alle persone che vivono in alloggi di edilizia popolare, conformemente all'art. 24 della direttiva (UE) 2023/1791;
- incentivi finanziari per le ristrutturazioni profonde, a norma dell'art. 17 direttiva (UE) 2024/1275;
- l'eliminazione degli ostacoli di natura non economica, tra cui la divergenza di interessi;
- il monitoraggio dell'impatto sociale, in particolare sulle famiglie più vulnerabili.

#### **6 ENERGIA SOLARE NEGLI EDIFICI**

L'art. 10 della direttiva (UE) 2024/1275 contiene misure finalizzate alla diffusione dell'energia solare negli edifici, in particolare per quelli nuovi.

L'installazione degli impianti solati da parte degli Stati membri, i quali devono tenerne conto nel piano nazionale di ristrutturazione degli edifici, è calendarizzata come di seguito indicato:

- entro il 31.12.2026, su tutti i nuovi edifici pubblici e non residenziali con una superficie coperta utile superiore a 250 m<sup>2</sup>;
- su tutti gli edifici pubblici con superficie coperta utile superiore a:
  - o 2.000 m<sup>2</sup> entro il 31.12.2027;
  - o 750 m<sup>2</sup> entro il 31.12.2028;
  - 250 m<sup>2</sup> entro il 31.12.2030;
- entro il 31.12.2027, sugli edifici non residenziali esistenti con una superficie coperta utile superiore a 500 m<sup>2</sup>, se l'edificio è sottoposto a una ristrutturazione importante o a un'azione che richiede un'autorizzazione amministrativa per ristrutturazioni edilizie, lavori sul tetto o l'installazione di un sistema tecnico per l'edilizia;
- entro il 31.12.2029, su tutti i nuovi edifici residenziali;
- entro il 31.12.2029, su tutti i nuovi parcheggi coperti adiacenti agli edifici.

#### 7 PASSAPORTO DI RISTRUTTURAZIONE

L'art. 12 della direttiva (UE) 2024/1275 prevede che, entro il 29.5.2026, gli Stati membri introducano un sistema per i passaporti di ristrutturazione:

- con i requisiti definiti dall'Allegato VIII alla medesima direttiva;
- utilizzato su base volontaria dai proprietari delle unità immobiliari (salvo che lo Stato membro non decida di renderlo obbligatorio) (10);
- che può essere redatto in formato digitale e rilasciato contestualmente all'attestato di prestazione energetica se lo prevede il singolo Stato.

#### Requisiti dei passaporti di ristrutturazione

Il passaporto di ristrutturazione deve contenere, tra le altre cose elencate nell'Allegato VIII alla direttiva (UE) 2024/1275:

- le informazioni sull'attuale prestazione energetica dell'edificio;
- una tabella di marcia, con una o più rappresentazioni grafiche e relative fasi;
- informazioni sui pertinenti requisiti nazionali, quali i requisiti minimi di prestazione energetica per gli edifici, le norme e le regole minime di prestazione energetica nello Stato membro sull'eliminazione graduale dei combustibili fossili utilizzati negli edifici per il riscaldamento e il raffrescamento, comprese le date di applicazione.

#### **8 COLONNINE DI RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI**

L'art. 14 della direttiva (UE) 2024/1275 contiene indicazi<mark>oni sul numero di punti di ricarica per veicoli elettrici che devono essere installati negli edifici.</mark>

Il numero delle "colonnine di ricarica", oltre che dei posti bici, in particolare, varia in funzione:

- della tipologia di edificio (residenziale o non residenziale, nuovo oppure oggetto di ristrutturazione pesante);
- del numero dei posti auto negli edifici.

#### 9 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ogni Stato dovrà istituire un sistema di certificazione energetica degli edifici, i quali dovranno essere muniti di un attestato di prestazione energetica.

Ai sensi dell'art. 19 della direttiva (UE) 2024/1275 "L'attestato di prestazione energetica comprende la prestazione energetica di un edificio espressa in kWh/(m².a) da un indicatore numerico del consumo di energia primaria, e valori di riferimento quali i requisiti minimi di prestazione energetica, norme minime di prestazione energetica, requisiti degli edifici a energia quasi zero e requisiti degli edifici a emissioni zero, al fine di consentire ai proprietari o locatari dell'edificio o dell'unità immobiliare di valutare e raffrontare la prestazione energetica".

L'attestato di prestazione energetica, inoltre:

- entro il 29.5.2026 (11), dovrà essere conforme a quello dell'Allegato V della direttiva (UE) 2024/1275 (si veda il fac-simile di seguito);
- avrà classe da A (12) a G (dove la classe A corrisponde agli edifici ad emissioni zero e la classe G corrisponde agli edifici con le prestazioni peggiori del parco immobiliare nazionale al momento di introduzione della scala);
- · dovrà essere rilasciato in formato digitale:
  - o per gli edifici o le unità immobiliari quando sono costruiti, sottoposti a ristrutturazione profonda, venduti o locati ad un nuovo locatario o il cui contratto di locazione è rinnovato e per gli edifici esistenti di proprietà pubblica o occupati da enti pubblici (art. 20 par. 1);
  - da esperti indipendenti sulla base di una visita in loco che può essere effettuata anche con mezzi virtuali (art. 19 par.
     4);
- ha validità di 10 anni al massimo (art. 19 par. 13);
- può essere escluso per talune tipologie di edifici (art. 20 par. 6);
- negli edifici occupati da enti pubblici e abitualmente frequentati dal pubblico, deve essere affisso in un luogo visibile al pubblico, mentre negli edifici non residenziali deve essere affisso in un luogo visibile (art. 21 par. 1 e 2).

#### Fac simile - Modello dell'attestato di prestazione energetica (Allegato V della direttiva UE 2024/1275)

- 1. Sulla prima pagina dell'attestato di prestazione energetica figurano almeno gli elementi seguenti:
- a) classe di prestazione energetica;
- b) consumo annuo di energia primaria calcolato, espresso in kWh/(m².a);
- c) consumo energetico finale annuo calcolato, espresso in kWh/(m².a);
- d) energia rinnovabile prodotta in loco in % del consumo energetico;
- e) emissioni operative di gas a effetto serra (kgCO2/(m².a) e valore del GWP nel corso del ciclo di vita, se disponibile.

Nell'attestato di prestazione energetica figurano inoltre gli elementi seguenti:

- a) consumo annuo di energia primaria e finale calcolato, espresso in kWh o MWh;
- b) produzione di energia rinnovabile espressa in kWh o MWh; principale vettore energetico e tipo di fonte di energia rinnovabile;
- c) fabbisogno di energia calcolato, espresso in kWh/(m<sup>2</sup>.a);
- d) indicazione che precisi se l'edificio ha la capacità di reagire a segnali esterni e di adeguare il consumo di energia (sì/no);
- e) indicazione che precisi se il sistema di distribuzione del calore all'interno dell'edificio è capace di funzionare a temperature basse o più efficienti, se del caso (sì/no);
- f) informazioni di contatto del pertinente sportello unico per consulenza in materia di ristrutturazione.
- 2. Inoltre l'attestato di prestazione energetica può includere gli indicatori seguenti:
- a) consumo energetico, carico massimo, dimensioni del generatore o dell'impianto, principale vettore energetico e tipo principale di elemento per ciascuno degli utilizzi: riscaldamento, raffrescamento, acqua calda per uso domestico, ventilazione e illuminazione incorporata;
- b) classe di emissione di gas a effetto serra (se del caso);
- c) informazioni sugli assorbimenti di carbonio associati allo stoccaggio temporaneo del carbonio negli edifici o sugli stessi:
- d) indicazione che precisi se per l'edificio è disponibile un passaporto di ristrutturazione (sì/no);
- e) valore U medio per gli elementi opachi dell'involucro dell'edificio;
- f) valore U medio per gli elementi trasparenti dell'involucro dell'edificio;
- g) tipo dell'elemento trasparente più comune (ad esempio finestra con doppi vetri);
- h) risultati dell'analisi del rischio di surriscaldamento (se disponibili);
- i) presenza di sensori fissi che monitorano la qualità degli ambienti interni;
- j) presenza di comandi fissi che reagiscono ai livelli di qualità degli ambienti interni;
- k) numero e tipo di punti di ricarica per veicoli elettrici;
- l) presenza, tipo e dimensioni dei sistemi di stoccaggio dell'energia;
- m) vita residuale prevista degli impianti e degli apparecchi di riscaldamento e/o condizionamento d'aria, se del caso;
- n) possibilità di adattare l'impianto di riscaldamento affinché funzioni con regolazioni di temperatura più efficienti;
- o) possibilità di adattare l'impianto di acqua calda per uso domestico affinché funzioni con regolazioni di temperatura più efficienti;

- p) possibilità di adattare l'impianto di condizionamento d'aria affinché funzioni con regolazioni di temperatura più efficienti:
- q) consumo energetico misurato;
- r) se sia presente un collegamento a una rete di teleriscaldamento e teleraffrescamento e, se disponibili, informazioni su un potenziale collegamento a un sistema efficiente di teleriscaldamento e teleraffrescamento;
- s) fattori di energia primaria locale e relativi fattori di emissione di carbonio della rete di teleriscaldamento e teleraffrescamento locale connessa;
- t) emissioni operative di particolato fine (PM<sub>2.5</sub>).

L'attestato di prestazione energetica può includere i seguenti collegamenti con altre iniziative, se queste si applicano nello Stato membro interessato:

- a) indicazione che precisi se per l'edificio è stata effettuata una valutazione della predisposizione all'intelligenza (sì/no);
- b) ove disponibile, valore della valutazione della predisposizione all'intelligenza;
- c) indicazione che precisi se per l'edificio è disponibile un registro digitale degli edifici (sì/no).

Le persone con disabilità devono avere pari accesso alle informazioni contenute negli attestati di prestazione energetica.

#### 10 ISPEZIONI E CONTROLLI

L'attività di ispezione che gli Stati membri possono mettere in atto per controllare gli impianti di riscaldamento, gli impianti di ventilazione e gli impianti di condizionamento d'aria, sia negli edifici residenziali che in quelli non residenziali, è disciplinata dall'art. 23 della direttiva (UE) 2024/1275.

Il successivo art. 24, invece, prevede che dopo ogni ispezione di detti impianti venga elaborato un rapporto di ispezione (13) contenente il resoconto di quanto osservato e, nel caso, eventuali raccomandazioni che consentano di migliorare il rendimento energetico dell'impianto ispezionato.

#### Soggetti esperti indipendenti

Devono essere eseguite, ai sensi dell'art. 25 della direttiva (UE) 2024/1275, da esperti qualificati o certificati (che possono essere lavoratori autonomi o dipendenti di enti pubblici o di imprese private), in maniera indipendente, le seguenti attività:

- la creazione dei passaporti di ristrutturazione;
- la valutazione della predisposizione all'intelligenza;
- l'ispezione degli impianti di riscaldamento, degli impianti di ventilazione e degli impianti di condizionamento d'aria. NOTE AL TESTO
- 1 a.zeni@eutekne.it.
- 2 Secondo uno studio del Politecnico di Milano, l'adeguamento alla direttiva costerebbe all'Italia 180 miliardi di euro. Cfr. Paparo A. "Per le case green l'Italia deve spendere altri 180 miliardi", Il Sole - 24 Ore, 14.6.2024, p. 18.
- Per un primo commento Zeni A. "Due anni di tempo per adottare la direttiva sulle case green", Il Quotidiano del Commercialista, www.eutekne.info, 9.5.2024, Latour G. "Case green, entro il 2030 taglio del 16% dei consumi", Il Sole 24 Ore, 13.3.2024, p. 3 e Latour G. "Caldaie a metano, dal 2025 stop alle agevolazioni fiscali", Il Sole 24 Ore, 13.3.2024, p. 2. Cfr. anche Spina S. "In dirittura d'arrivo la normativa sulle case green", Il Quotidiano del Commercialista, www.eutekne.info, 4.4.2024, Latour G., Parente G. "Case green, c'è l'ok finale Due anni per il timing", Il Sole 24 Ore, 13.4.2024, p. 3 e Rizzi M. "Addio agli edifici inefficienti", Italia Oggi, 13.4.2024, p. 23.
- Artt. 1 par. 1, 2 par. 1 n. 2 e 11 della direttiva (UE) 2024/1275. L'art. 11 della direttiva (UE) 2024/1275 definisce "edificio a emissioni zero" quello che "non genera emissioni in loco di carbonio da combustibili fossili".

  L'art. 11 della direttiva (UE) 2024/1275 prosegue disponendo che "gli Stati membri adottano le misure necessarie affinché la domanda di energia di un edificio a emissioni zero rispetti una soglia massima" e che "la soglia massima per la domanda di energia di un edificio a zero emissioni è inferiore di almeno il 10% alla soglia relativa al consumo totale di energia primaria stabilita a livello di Stato membro per gli edifici a energia quasi zero al 28 maggio 2024".

  Nel rispetto dei pani nazionali di ristrutturazione degli edifici, gli Stati membri adottano le misure affinché le emissioni operative di gas a effetto serra di un edificio a emissioni zero rispettino una determinata soglia massima; quest'ultima può essere diversa per gli edifici nuovi e per quelli ristrutturati.
  - Le soglie massime di emissioni definite dagli Stati sono oggetto di esame da parte della Commissione che può raccomandarne un adeguamento.
- 5 Ai sensi dell'art. 17 della direttiva (UE) 2024/1275 "Gli Stati membri predispongono finanziamenti, misure di sostegno e altri strumenti consoni per affrontare le barriere di mercato al fine di realizzare gli investimenti necessari individuati nei rispettivi piani nazionali di ristrutturazione degli edifici per trasformare il loro parco immobiliare in edifici a emissioni zero entro il 2050".
- 6 Art. 3 part. 3 ultimo periodo della direttiva (UE) 2024/1275. Cfr. Rizzi M. "Case green, il governo accelera", Italia Oggi, 14.5.2024, p. 30.

- 7 Nel caso in cui lo Stato membro non tenga in considerazione le raccomandazioni della Commissione deve comunicare i motivi e renderli pubblici.
- 8 Cfr. Rizzi M. "Case green, il governo accelera", Italia Oggi, 14.5.2024, p. 30.
- 9 Art. 13 par. 9 della direttiva (UE) 2024/1275.
- In ogni caso lo Stato dovrà prevedere che i passaporti di ristrutturazione siano economicamente accessibili ed eventualmente prevedere agevolazioni finanziarie per i soggetti in difficoltà che vogliono ristrutturare.
- 11 Salvo alcune eccezioni previste dallo stesso art. 19 della direttiva (UE) 2024/1275.
- 12 Gli Stati che, al 29.5.2026, identificano gli edifici a emissioni zero come "A0" possono continuare a mantenere tale dicitura.
- 13 Il rapporto di ispezione, inoltre:
  - viene trasmesso al proprietario o al locatario dell'edificio o dell'unità immobiliare;
  - è caricato nella banca dati nazionale della prestazione energetica degli edifici in applicazione dell'art. 22 della direttiva (UE) 2024/1275.