

IL DECRETO SALVA CASA TUTTE LE NUOVE SANATORIE

Le condizioni per mettere in regola finestre, balconi, nicchie, verande, soppalchi, porte, pareti o intere stanze. E i paletti che possono mettere Regioni e Comuni

ILLUSTRAZIONE DI STEFANO MARRA



Il Sole
24 ORE

07/06/24

IFOCUS DEL SOLE 24 ORE
Il Sole 24 ORE, Milano, Sett. n.15.
In vendita abbinata obbligatoria
con Il Sole 24 ORE a €3,00 (il focus del
Sole €1,00 + Il Sole 24 ORE €2,00).
Solo ed esclusivamente per gli abbonati,
in vendita separata dal quotidiano a €1,00.

Chiuso in redazione il 4 Giugno 2024



9 772282 452006

I NUOVI LIMITI

Tolleranze legate
alla dimensione
degli immobili

Di Mauro e Saporito p. 4

LA PROCEDURA

Difformità parziali:
la sanatoria diventa
più semplice

D'Avino e Di Leo p. 7

I DOCUMENTI

Stato legittimo,
verifica anche solo
sull'ultimo titolo

Inzaghi p. 11

I TRASFERIMENTI

I titoli in sanatoria
rendono più facili
le compravendite

Busani p. 12

IL DECRETO SALVA CASA

5%

La tolleranza massima

Il decreto Salva casa ha, tra le altre cose, aumentato le tolleranze ammesse rispetto al costruito: si arriva fino al 5%

Il calendario

La sanatoria scatta dal 30 maggio

Tolleranze con spartiacque il 24

Le misure del Salva casa sono a regime perché modificano in modo strutturale il Dpr 380/2001

Pagina a cura di
Giuseppe Latour

Prima domande dal 30 maggio. Ma senza un termine per completare le procedure di richiesta di sanatoria a pagamento. Il decreto Salva casa (Dl 69/2024) è stato approvato e poi pubblicato in Gazzetta Ufficiale a fine maggio. Dando il via ad alcune novità attesissime: il provvedimento, approvato su proposta del ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini, ha messo in moto sia le nuove tolleranze più generose, fino al 5%, sia la nuova procedura di accertamento di conformità, a pagamento (con cifre comprese tra mille e 31mila euro), per le difformità parziali rispetto a quanto autorizzato dai Comuni.

Le nuove misure, da adesso in poi, ruoteranno attorno a due date chiave. La prima è quella del 30 maggio 2024: è da quel momento che è possibile inviare le domande di sanatoria ai Comuni. La seconda è quella del 24 maggio: solo gli interventi realizzati entro questo termine, infatti, potranno beneficiare delle nuove tolleranze costruttive ed esecutive. Anche se non è stato spiegato in modo preciso cosa significhi, nella pratica, la definizione di intervento realizzato entro quella data.

Misure a regime

Va tenuto presente, poi, un terzo elemento legato ai tempi: le misure inserite nel Salva casa, infatti, non hanno una scadenza, ma sono a regime. Modificano, cioè,

strutturalmente le previsioni del Testo unico edilizia (il Dpr 380/2001). Non è, quindi, necessario muoversi entro una certa data per intercettare le chance del provvedimento. Anche se, nel passaggio parlamentare di conversione del testo, che inizierà formalmente nei prossimi giorni, qualche misura potrebbe essere ritoccata. In questo (e non solo), il provvedimento differisce totalmente da un condono, perché non contiene deroghe a termine a regole che ordinariamente sarebbero valide.

Partenza difficile

Nei primi giorni di applicazione del provvedimento, le amministrazioni comunali sono chiamate a un compito molto difficile. Se, infatti, la nuova procedura di accertamento di conformità è simile a quanto già previsto dal Testo unico

edilizia (il Dpr 380/2001), bisognerà comunque adeguare modulistica e pratiche, in tempi record, alle differenze introdotte dal provvedimento a partire dal 30 maggio.

Il requisito di conformità

Il decreto, in materia di conformità, prevede la possibilità di sanare difformità, a condizione che sia rispettata la disciplina edilizia del tempo dell'intervento (quindi, norme di progettazione e impiantistica) e quella urbanistica del tempo di presentazione della domanda (quindi, i carichi urbanistici previsti dai piani regolatori). È una semplificazione rispetto al passato, quando il doppio livello urbanistico-edilizio (con la doppia conformità) andava verificato sia per il passato sia per il presente.

Da sottolineare che, per gli abusi e le difformità totali o molto rilevanti, resta la disciplina più rigida e non ci saranno semplificazioni con il decreto 69/2024.

Il silenzio assenso

Il provvedimento, in questo quadro, prevede anche un meccanismo di silenzio assenso. In caso di permesso di costruire in sanatoria la Pa avrà 45 giorni per rispondere, mentre in caso di Scia in sanatoria avrà tempo 30 giorni. Nei primi giorni è probabile che si verifichi un effetto imbuto, con una grande quantità di domande per i Comuni.

In molti casi, allora, potrebbe maturare il silenzio assenso e le amministrazioni potrebbero non avere il tempo di esaminare nel merito le richieste che gli arrivano. Seguiranno una strada diversa gli immobili in zone vincolate, per i quali ci saranno termini più lunghi, e quelli che abbiano bisogno di un supplemento di istruttoria. ●

Resta da scrivere il nuovo testo unico

Le riforme

Attesa la revisione del Codice dell'edilizia

Una legge delega. E, poi, un decreto delegato, che dovrebbe passare prima in Consiglio dei ministri e poi nelle commissioni parlamentari. È questo lo schema di massima con il quale potrebbe prendere forma il nuovo Testo unico edilizia. Se, infatti, il decreto Salva casa interviene su molti aspetti del Dpr 380/2001 (Tue, Testo unico edilizia), resta ancora in cantiere una riforma strutturale e più approfondita di quel provvedimento.

Il processo è avviato ormai da tempo. A rivelarlo era stato, nei mesi scorsi, lo stesso ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini. La norma della quale si parla è il "Codice" che contiene tutte le regole in base alle quali funziona l'edilizia nel nostro Paese: distanze tra edifici, edilizia libera, autorizzazioni e permessi di costruire, sportelli unici, agibilità degli edifici, sismica, urbanistica e sanzioni. Solo per citare alcuni tra le decine di argomenti inseriti nel testo.

Attualmente, i fronti aperti per la riscrittura di questa legge sono principalmente due: 1 da un lato, c'è il lavoro di preparazione di un Ddl delega, caratterizzato da molti ar-
resti a ripartenze;

2 dall'altro, c'è già una nuova bozza di Testo unico, alla quale ha lavorato una com-

missione, costituita proprio presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici, l'organo tecnico consultivo del ministero, guidato da Massimo Sessa.

Anche se va detto che i tentativi di rivedere il Tue, nel passato recente, sono stati parecchi, ma sono sistematicamente naufragati.

I principali obiettivi di questa nuova versione del Dpr sono:

- omogeneizzare le normative;
- digitalizzare;
- semplificare.

Sul fronte delle semplificazioni, uno dei capitoli chiave sarà quello dei titoli collegati ai diversi interventi edilizi. Le attuali categorie sono caratterizzate da una grande frammentazione e, soprattutto, da forti incertezze per gli operatori che, in molte situazioni, non sanno a quale procedura fare riferimento tra Cila, Scia e permesso di costruire.

Senza dimenticare i casi in cui si va in edilizia libera, quindi senza permessi o comunicazioni particolari. Non a caso, è un campo nel quale si è formata, negli anni, una giurisprudenza infinita di Tar e Consiglio di Stato. E sul quale, in misura ridotta, interviene ancora una volta anche il decreto Salva casa, rivedendo le regole su vetrate amovibili e tende da sole. La nuova norma dovrebbe creare un quadro chiaro, con un numero ridotto di titoli edilizi, in cui ci si possa orientare in modo rapido. ●

DA CHIARIRE

Se è certa la data del 30 maggio scorso per iniziare a presentare le domande di sanatoria, c'è un dubbio che riguarda l'altra data-chiave del decreto Salva casa, quella del 24 maggio. Le domande possono riguardare solo interventi edilizi «realizzati» entro quest'ultima data, ma nel testo del decreto non è ben chiaro che cosa vada inteso per realizzati

Le novità

Un set di strumenti disegnati per livelli crescenti di difformità

Le nuove tolleranze andranno a colpire gli aspetti formali, la sanatoria a pagamento toccherà le irregolarità più rilevanti

Giuseppe Latour

Da un lato, piccole difformità formali, come le porte o le finestre spostate di qualche centimetro. E, dall'altro lato, difformità più rilevanti, sia interne sia esterne, come verande e balconi non presenti nei titoli. La manovra inserita dall'Esecutivo all'interno del decreto Salva casa (il Dl n. 69/2024) ruota attorno a questi due pilastri.

Rispetto alle premesse, e agli annunci del ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini, si tratta di una manovra dai confi-

ni molto più ristretti. Anche se, nel passaggio parlamentare, sembra destinata ad aumentare di molto il suo peso. Il gruppo della Lega alla Camera, infatti, presenterà emendamenti su molti temi, a partire dai criteri di abitabilità, con le altezze e le superfici minime che saranno abbassate. Assieme a questo, potrebbero arrivare semplificazioni per le varianti ante 1977 e uno stop alle contestazioni di difformità per gli immobili dichiarati agibili dai Comuni.

Tornando, però, alle previsioni del decreto in vigore, le piccole difformità formali sono destinate a transitare dalle nuo-

ve regole sulle tolleranze (si vedano gli articoli alle pagine 4 e 5). Quelle costruttive diventano più ampie e, in alcuni casi, potranno passare dal 2 al 5 per cento. Anche se la forbice alla quale fare riferimento dipenderà dalle dimensioni dell'immobile: più le case sono piccole, maggiori saranno i margini tollerati. Da questo intervento passerà la legittimazione di stanze più grandi e volumi leggermente diversi rispetto a quanto autorizzato dal Comune.

Le tolleranze esecutive vanno, invece, a sanare le divergenze tra il progetto e quanto realizzato materialmente in cantiere. In questo capitolo, sono particolarmente interessanti le nuove chance sulle aperture interne e sulle pareti. Anche se per tutte le tolleranze si parla solo di lavori realizzati entro il 24 maggio, per non aprire a una sana-

toria in bianco di opere ancora da completare (ma anche questo punto potrebbe cambiare).

Delle difformità più pesanti, invece, si occupa il nuovo accertamento di conformità. Si tratta della sanatoria, a pagamento, che consente di regolarizzare in modo semplificato difformità parziali rispetto al progetto depositato in Comune (articoli nelle pagine 8 e 9). Per gli interventi totalmente difformi e gli abusi, restano le vecchie regole (articolo in pagina 10).

La semplificazione consiste nel fatto che, per sanare l'intervento, basterà che l'opera sia conforme alle norme edilizie del tempo di realizzazione e a quelle urbanistiche del tempo di presentazione della domanda (si veda l'articolo in pagina 11). Attenzione, quindi: questo assetto non prevede deroghe a tutte le norme, ma

limita soltanto quelle alle quali fare riferimento.

Andranno rispettate le norme tecniche del tempo di realizzazione dell'intervento, le norme urbanistiche comunali (quindi, i piani regolatori) del momento di presentazione della domanda, le norme regionali, che eventualmente possono introdurre eccezioni al Testo unico edilizia (Tue, il Dpr 380/2001), e le norme nazionali sull'abitabilità degli immobili.

Proprio l'abitabilità rappresenta una delle questioni più grandi: è molto facile che un intervento non sia sanabile perché non rispetta criteri come quelli sulle altezze, inseriti in un decreto del 1975. Non a caso, allora, in fase di conversione del provvedimento sta prendendo forma una revisione di questi criteri. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Obbligo di non incidere su decoro e sicurezza

In condominio

Consigliabile consultare prima il regolamento

Annarita D'Ambrosio

L'abuso da sanare e l'eventuale impatto su una parte comune. Il Salva casa, pensato come sanatoria all'interno del singolo appartamento, a ben guardare potrebbe coinvolgere la compagine condominiale sul fronte del decoro e non solo.

Nei condomini le tende parasole e le vetrate panoramiche, possibili ora anche nei porticati, incidono sull'estetica, come le liberalizzazioni dei cambi di destinazione d'uso senza opere edilizie incidono sulla vita di condomini,

se la casa del vicino diventa, ad esempio, uno studio professionale.

Sul primo aspetto è bene fare riferimento al regolamento condominiale, specie in edifici di particolare interesse storico dove è prudente verificare che tende e vetrate non siano del tutto vietate. In ogni caso la previsione regolamentare potrebbe imporre colore e modello. C'è poi un altro aspetto: nel caso di tenda installata dal condomino del piano sottostante rispetto alla finestra di chi abita al piano superiore va tenuto in considerazione il diritto di veduta che deve essere sempre garantito.

Il decreto Salva casa modifica poi l'articolo 23-ter del Dpr 380/2001 (Testo unico dell'edilizia) e liberalizza il muta-

mento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare senza opere, cioè non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie. Al punto 1-quater si precisa che il mutamento dovrà essere finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

All'atto pratico la casa del vicino che diventa studio professionale sarà più frequentata, più rumorosa in alcuni casi, ma la prevalenza d'uso – dice il decreto – nel palazzo deve restare residenziale. E poi ci sono i depositi al piano terra che possono diventare abitazioni. Sarà più facile? Il Salva casa precisa che per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra

il passaggio alla destinazione residenziale è ammesso nei soli casi espressamente previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio.

In condominio dobbiamo registrare anche novità di impatto positivo derivanti dal Salva casa. Il decreto consente di vendere immobili in tempi più rapidi e con meno spese negli edifici costruiti in un'epoca nella quale non era obbligatorio avere la licenza edilizia. Si tratta dei fabbricati

Deposito che diventa casa

Il passaggio alla destinazione residenziale è ammesso nei casi espressamente previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio

realizzati prima del 1967. Fino a oggi era necessario risalire allo stato legittimo, nel caso di interventi di ristrutturazione, con ricerche d'archivio non sempre reperibili. L'amministratore veniva spesso coinvolto dagli altri condomini preoccupati per la costruzione di un soppalco o lo spostamento di un tramezzo e l'incidenza di questi interventi, seppur interni, sulla staticità di un edificio di antica costruzione. Ora sarà tutto più semplice, ma come precisato nella relazione illustrativa, il Salva casa si limita a consentire di semplificare il riconoscimento dello stato legittimo dell'immobile, soprattutto nei casi in cui si è in presenza di difformità solo formali. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL DECRETO SALVA CASA

Le quattro fasce

Il decreto Salva casa stabilisce che le tolleranze costruttive sono del 2% delle misure previste dal titolo abilitativo per

le unità «con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati». Salgono al 3% delle misure previste nel titolo per le unità con superficie compresa

tra i 300 e i 500 metri quadrati. Tra i 100 e i 300 metri quadrati la tolleranza è del 4%, mentre sotto i 100 metri quadrati arriva al 5%, il livello più elevato.

Le nuove tolleranze costruttive

L'incremento ammesso è legato alla dimensione dell'immobile

Le difformità minime non devono essere sanate esplicitamente ma andranno dichiarate per ottenere lo stato legittimo

Pagina a cura di
Filippo Di Mauro
Guglielmo Saporito

Le tolleranze urbanistiche, inizialmente (1967), riguardavano i soli benefici fiscali. Oggi il Dl 69/2024 conferma la tolleranza al 2% e la aumenta (fino al 5%, si veda la scheda in alto) per gli interventi *realizzati* entro il 24 maggio 2024.

L'aumento della tolleranza opera in modo inversamente proporzionale alle superfici utili legittime. Nel Codice civile, l'articolo 1497 prevede che i difetti dei beni siano tollerabili, se negli usi commerciali tali difformità siano previste. Appunto ciò che ora accade anche nell'urbanistica: si tollera una prima fascia di difformità, escludendo sanzioni

ma imponendo dichiarazioni.

Le difformità vanno infatti dichiarate se si vuole ottenere un documento di *stato legittimo* (articolo 9-bis, Dpr 380/2001, si veda a pagina 12) ma non dovranno essere esplicitamente sanate. Ciò significa che una lieve difformità può (e deve) essere tollerata dagli uffici tecnici dei Comuni, non può essere sanzionata, ma deve emergere (articolo 34-bis, comma 3 dello stesso Dpr) nella documentazione dello stato legittimo, utile ai fini della circolazione del bene.

Inoltre, la tolleranza è neutra solo negli aspetti urbanistici, perché tra privati mantiene una sua rilevanza: ad esempio, i lavori difformi e tollerabili vanno pagati all'impresa (quanto meno, se non voluti dal committente, nel valore dei materiali) e

nel calcolo delle distanze le difformità tollerabili possono generare una richiesta di risarcimento danni da parte del proprietario frontista.

Infine, la difformità tollerabile non è una franchigia detraibile da abusi maggiori: l'intervento edilizio che ecceda la tolleranza e i limiti indicati per le variazioni essenziali è un abuso che va sanzionato nella sua interezza, senza quindi detrarre ciò che (dal 2% al 5%) potrebbe essere tollerato. Il rispetto della percentuale di tollerabilità va calcolato tenendo presente il titolo abilitativo che ha autorizzato la costruzione: si parte dalle quantità di superfici consentite con uno specifico titolo (che può essere anche un precedente condono: circolare ministero delle Infrastrutture 4174/2003). Il Dl 69/2024 contiene, per le tolleranze, un beneficio ampliato fino al 5% per quanto risulti realizzato entro il 24 maggio 2024. Tale data di esecuzione può essere dimostrata con le modalità consuete, quali foto spedite via pec (Cassazione,

4251/2019) o altri elementi fidejacenti (articolo 9-bis del Dpr); le difformità tollerabili, essendo poco visibili, potranno essere inglobate in immagini o disegni di più ampia portata.

Ciò che la norma richiede è la riferibilità della difformità alla consistenza legittima della costruzione. Quindi non sono difformità tollerabili quelle realizzate autonomamente, aggiunte dopo e non collegate ad un titolo edilizio legittimo. Se quindi vi è un titolo edilizio che consente interventi edilizi su un'unità immobiliare, solo le difformità rispetto a tale titolo vanno dichiarate (senza sanzioni) e sono tollerate. Quelle non collegate a un titolo edilizio sono tollerate nel 2% se ricadono nel precedente regime (2% senza riferimenti a titoli edilizi).

Per le difformità tecnico esecutive (cosiddette di cantiere), la norma (articolo 34-bis, comma 2) richiede un requisito diverso, cioè la riconducibilità specifica a opere di maggior portata che possano aver generato incertezze esecutive: occorre quindi un

cantiere di lavoro, attivato per attuare un titolo edilizio. Le difformità di cantiere sono quei minimi scostamenti che possono avvenire in sede di tracciamento o rifinitura.

Per documentare l'antiorità della difformità rispetto al 24 maggio 2024, occorre procurarsi elementi di prova non tanto della difformità, quanto della sua realizzazione coeva a un intervento più ampio, dichiarando la connessione con i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi. Dato il denominatore comune (la tollerabilità), ancorato alle dimensioni di quanto realizzato in difformità, il riferimento al titolo edilizio di più ampia portata serve solo a evitare che si tollerino interventi spontanei, fai da te, quasi hobbistici e comunque confondibili con l'edilizia libera. Su questo aspetto è importante il riferimento (articolo 34-bis, comma 2) all'agibilità dell'immobile, che va mantenuta anche se il cantiere è stato impostato ed eseguito con irregolarità di minima entità. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'altezza può incorporare le eccedenze di tutti i piani

Il calcolo

Il conteggio va riferito al titolo abilitativo

Le eccedenze tollerabili riguardano le altezze delle singole unità immobiliari, intendendo per tali gli immobili suscettibili di produrre reddito autonomo (Dm Finanze 28/1998). Per gli edifici di più piani, l'altezza complessiva può derivare dalla somma delle singole tolleranze, se la difformità è presente in tutti i piani, cumulandosi. Ma ciò non significa che il singolo proprietario di un'unità immobilia-

re possa fruire della dote complessiva spettante all'intero condominio, assorbendola (Consiglio di Stato, 7504/2022).

La tolleranza si applica anche in diminuzione, in quanto può derivare dal mancato rispetto di quanto autorizzato. Ciò ha particolare rilievo per le altezze interne, ma attenzione: non si può comprimere il dato imposto per ottenere l'agibilità (ad esempio, l'altezza interna di 2,70 metri per i vani residenziali).

Oltre all'altezza, sono tollerate difformità lievi su altre dimensioni, quali i distacchi, cioè le distanze tra costruzioni (con dubbi per l'applicabilità a bloc-

chi condominiali). Il parametro *superficie* beneficia anch'esso di tolleranza, ma distinguendo tra quella *coperta* (articolo 34-bis, comma 1, Dpr 380/2001) e quella *utile* (commi 1-bis e 1-ter). La prima è più ampia, complessiva, inclusiva di tutto ciò che è edificato; quella utile va desunta dalle norme locali (regionali, comunali), senza distinguere tra *non residenziale*, *accessoria* e *tecnica*. Se la norma statale del 2024 valuta la superficie *coperta*, va valutata l'entità più vasta, purché appunto coperta.

Il beneficio di considerare tollerabili difformità fino al 5%, superando il normale 2%, è su

quanto realizzato prima del 24 maggio 2024 e riguarda il parametro della superficie *utile*, che è diversa da quella *non residenziale*. La superficie utile non considera né i locali non destinati alla stabile presenza umana né murature, pilastri, tramezzi, sgueci e vani di porte e finestre.

Il calcolo delle quantità tollerabili va riferito al titolo edilizio che ha abilitato l'intervento. Ciò significa che l'epoca di riferimento per calcolare la tolleranza costruttiva è quella del titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione. Se più interventi si sovrappongono ad intervalli di tempo, andrà valutata e tollerata

(articolo 34-bis, comma 1-ter) solo l'eccedenza calcolata sul titolo che riguarda la realizzazione dell'intervento. Infatti, eventuali frazionamenti dell'immobile o delle singole unità immobiliari facenti parte di un unico manufatto non sono utili per moltiplicare le tolleranze. In altri termini, se una casa padronale è stata successivamente frazionata, la tolleranza va calcolata tenendo presente la superficie utile assentita con il titolo edilizio e quindi spetta una sola volta, sulla base della superficie utile risultante dal titolo che ha consentito la nuova edificazione. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

"IL SANTO"

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

EAU D'UTOPIA



LA TUA ESSENZA "QUOTIDIANA"
@ILSANTOEINCHIESA

IL DECRETO SALVA CASA

1985

Il primo condono

Già dalla prima legge sulle sanatorie era obbligatorio accatastare tutto ciò che si voleva condonare

Le nuove tolleranze esecutive

Niente sanzioni per difformità non strutturali e minori dimensioni

Non sembrano fissati limiti quantitativi però restano quelli previsti per gli interventi che hanno fruito del superbonus 110%

Pagina a cura di
Filippo Di Mauro
Guglielmo Saporito

Tra le modifiche esecutive (“di cantiere”) che sono già ritenute tollerabili e lo saranno anche in futuro (articolo 34-bis, comma 2 del Dpr 380/2001), ve ne sono alcune che, se realizzate entro il 24 maggio 2024, sono esenti da sanzioni (articolo 34-bis, comma 2-bis dello stesso Dpr). Sono: l'esecuzione di un manufatto di minori dimensioni rispetto a quelle autorizzate, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni, la

difforme ubicazione di aperture interne, la difforme esecuzione di opere di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali di cantiere e quelli materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Limiti e stato legittimo

Tutte queste difformità non hanno apparenti limiti quantitativi, perché appartengono alle difformità che non generano aumenti di altezza, distanza, cubatura e superficie coperta superiori alle percentuali (dal 2 al 5%) indicate nell'articolo 34-bis, commi 1 e 2. L'elencazione delle difformità e le loro dimensioni riguarderanno, per esempio, gli interventi eseguiti con il bonus 110%, sia attuati

direttamente all'interno dei lavori autorizzati con Cilas e sia attuati autonomamente in occasione dei lavori autorizzati.

Sull'utilità di elencare e descrivere l'irregolare esecuzione di opere rientranti nella manutenzione ordinaria (articolo 34-bis, comma 2-bis) potrebbero sorgere dubbi, ma va tenuta presente la logica del legislatore: prevedere uno *stato legittimo* dell'immobile (articoli 34-bis, comma 3 e 9-bis, si veda anche a pagina 12), utile ai fini della commerciabilità, allineando ed elencando una volta per tutte ogni difformità, comprese quelle minime che potrebbero apparire indifferenti per l'assetto edilizio. Un'operazione analoga, di vasta portata, richiama quella del primo condono edilizio (legge 47/1985), quando si obbligarono i proprietari ad accatastare tutto ciò che si volesse condonare.

Sullo stesso principio ope-

ra il Dl 78/2010, che esige la conformità catastale negli atti di trasferimento immobiliare, tranne per difformità tollerabili e immobili “marginali”. Ora il legislatore obbliga a dichiarare tutto, anche ciò che non costituisce violazione edilizia.

La dichiarazione che descrive l'unità immobiliare va comunicata al Comune quando occorre fare un nuovo intervento, mentre non va trasmessa alla pubblica amministrazione quando si trasferisce la proprietà o si scioglie una comunione. Sarà poi l'acquirente, prima di acquistare l'immobile, a verificare le dichiarazioni del tecnico incaricato e del venditore.

Il ruolo dei tecnici privati

Sui tecnici privati graverà gran parte degli accertamenti, non solo relativi a misure ed epoche di realizzazione dei manufatti, ma estesi anche alle qua-

lità dell'immobile nel contesto in cui si trova. In tema di difformità urbanisticamente tollerabili, ad esempio, l'articolo 34-bis, comma 3-ter (ora modificato) prevede che la tolleranza edilizia (e quindi l'assenza di sanzioni) non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. Una violazione di distanze tra edifici che si fronteggiano, anche modesta, quindi, non impedisce liti tra privati e rischi di demolizioni.

Proprio prevedendo la possibilità di accertare lo stato legittimo di un immobile, spetterà al tecnico abilitato la verifica anche dei rischi civili (azioni di danno su distanze e servitù), e di liti tra privati, indicando anche come occorra operare per eliminare le limitazioni ai diritti dei terzi. Con la precisazione che, senza la previsione di tali rimedi, lo stato legittimo non può essere redatto. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Aree sismiche, compatibilità con le norme di settore

Zone a rischio

Va attestato il rispetto del Testo unico

Le difformità che in territori non sismici sono ritenute tollerabili rimangono urbanisticamente prive di conseguenze anche in zone sismiche solo se compatibili con il regime di rischio del territorio. Anche in zone sismiche operano quindi le tolleranze, pur subordinate a verifica di compatibilità con le leggi di settore. La normativa antisismica prevede una propria categoria di «interventi di minore rilevanza» (articolo 94-bis, Dpr 380/2001),

tra cui devono rientrare, per essere tollerati, gli interventi contenuti in categorie e limiti percentuali del Dl 69/2024.

Per verificarlo, sono previsti preventivi approfondimenti, elencati nell'articolo 34-bis comma 3-bis introdotto dal Dl. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche (tranne quelle a bassa sismicità), un tecnico abilitato dovrà attestare che gli interventi astrattamente tollerabili rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del Capo IV della Parte II del Dpr 380 (il Testo unico), con un procedimento simile a quello per interventi di calibro superiore. Gli accertamenti da effettuare riguardano (articoli

83-92 del Dpr) le prescrizioni della legge 64/1974 su azioni sismiche, verifica di strutture e fondazioni, nonché caratteristiche delle sopraelevazioni e riparazioni. Se c'è compatibilità sismica, la difformità tollerabile va non solo dichiarata, ma *attestata* da un tecnico competente, quindi con maggiori responsabilità.

L'attestazione ha un percorso complesso: occorre un'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale, ottenibile con istanza corredata da una verifica del tecnico autorizzato sul rispetto delle prescrizioni antisismiche. Sulla pratica, corredata dalla documentazione tecnica, si deve esprime-

re lo sportello unico per ottenere l'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale.

In caso di lievi difformità in zone sismiche, quindi, il tecnico abilitato allega, quando nelle vendite o nelle richieste di titoli edilizi deve dichiarare lo *stato legittimo* della costruzione (articolo 34-bis, comma 3, adempimento uguale per tutte le difformità minime), l'autorizzazione sismica ottenuta dagli uffici regionali (articolo 94, comma 2 del Dpr) o l'attestazione sul decorso dei termini del procedimento (rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis).

Un'agevolazione specifica per le difformità che costitui-

scono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza in zona sismica è la possibilità che il tecnico asseveri l'avvenuto decorso del termine del procedimento per i controlli regionali e l'assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie in fase o di esito negativo dei controlli stessi. Questa procedura applica l'articolo 20 della legge 241/1990, cioè la sostituzione del provvedimento su cui si è formato il silenzio, con attestazione di soggetto qualificato: l'asseverazione circa l'avvenuto decorso dei termini equivale infatti ad un provvedimento di accoglimento. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL DECRETO SALVA CASA



Le due tipologie di passaggio

I cambi di destinazione d'uso possono essere sia verticali (cioè con il passaggio di un immobile a una diversa

categoria funzionale tra le cinque previste dalle norme) sia orizzontali (cioè all'interno della stessa categoria omogenea)

Destinazione d'uso

Cambio «senza opere» consentito sia in orizzontale sia in verticale

Andranno chiariti la possibilità di includere le manutenzioni ordinarie e i rapporti con strumenti urbanistici e norme regionali

Francesca Zaccagnini

E nel 2014, con il decreto Sblocca cantieri, che si introduce per la prima volta la nozione di mutamento d'uso «urbanisticamente rilevante» (articolo 23-ter del Dpr 380/2001) collegandola al cosiddetto cambio verticale: uso diverso di un immobile o di un'unità immobiliare, anche senza opere, quando si passa a una diversa categoria funzionale rispetto alle cinque individuate (residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale).

Fino a oggi, ogni qual volta il passaggio avveniva «all'interno della stessa categoria omogenea» («cambio orizzontale») la norma vigente dal 2014 prevedeva indistintamente, con o senza opere, che il cambio d'uso, sia di interi immobili sia di singole unità immobiliari, fosse sempre consentito «fatte salve le diverse previsioni da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici locali».

Oggi il decreto Salva casa (Dl 69/2024) interviene a disciplinare una casistica specifica: il cambio d'uso «senza opere» (fonte di diverse interpretazioni normative e giurisprudenziali) relativo alla «singola unità immobiliare». Tale tipo di cambio è consentito sia nei cambi «orizzontali» (per esempio, da residenza a studi e uffici professionali) sia in quelli «verticali» (come da residenza ad albergo), in quest'ultima ipotesi solo su unità immobiliari ubicate nelle zone A, B e C e con esclusione della

destinazione rurale. In entrambi i casi, a specifiche condizioni e prescrizioni.

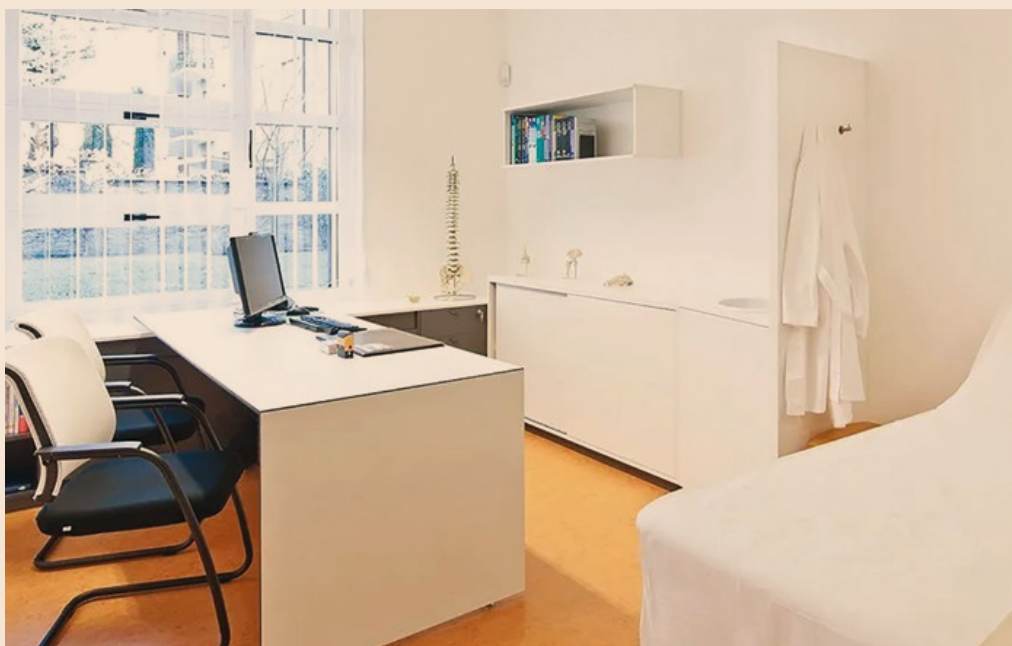
Il passaggio verticale senza opere non comporta il reperimento di ulteriori standard (Dm 1444/1968) né obbligo per parcheggi (norma già nel Dl 19/2024 per gli studentati finanziati con il Pnrr). In tutti i casi occorre una Scia, salve le norme regionali più favorevoli.

Si tratta, nel complesso, di un tentativo di apertura per facilitare il recupero degli immobili esistenti. Ma rimangono aperte alcune questioni che rischiano di renderne complessa l'applicazione. Qui di seguito, i nodi principali.

Ambito di applicazione

Sia nei cambi orizzontali sia in quelli verticali rimane ferma la «possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni». Ciò dovrebbe significare che il cambio è sempre consentito anche in assenza di una specifica previsione di piano che ammetta «espressamente» quella destinazione e di particolari condizioni. Ma come sarà esercitata tale facoltà relativa alle «condizioni» e in che tempi? Occorrerà rimettere mano alle previsioni urbanistiche? O restano quelli vigenti se esistenti?

Per i cambi d'uso «verticali» si aggiungono ulteriori condizioni. Il cambio deve essere conforme alla destinazione prevalente delle altre unità immobiliari. In questo caso, come ricavare la prevalenza? Dal 2020 non c'è più la norma che si riferiva alla *superficie utile*. In molte Regioni ci sono concetti come la «compatibilità, la



Le categorie.

I cambi di destinazione sono i passaggi di classificazione fra le cinque categorie funzionali previste dalle norme: residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale)

complementarietà eccetera» per facilitare sempre i cambi d'uso (come in Lombardia, legge regionale 12/2005) o nell'ottica della rigenerazione urbana (come in Abruzzo, legge regionale 58/2023, e Lazio, legge regionale 7/2017). Inoltre, le unità immobiliari «al primo piano fuori terra» possono essere destinate a «residenza» solo se espressamente prevista dal piano (quale definizione applicare? quella del Ret - regolamento edilizio uniforme - che contiene la definizione di *Piano fuori terra*?)

Cambi senza opere

Si possono includere gli inter-

venti di manutenzione ordinaria, quelli finalizzati a eliminare le barriere architettoniche o di adeguamento igienico-sanitario? Il Piemonte, ad esempio, lo ha specificato per i cambi «senza opere» in unità immobiliari non superiori a 700 metri cubi eseguibili in Cila.

Rapporto con le Regioni

Le norme regionali vengono fatte salve «se più favorevoli» con riferimento al titolo edilizio (Scia). Molte Regioni, infatti, prevedono la Cila o considerano come edilizia libera i cambi «orizzontali» (per esempio, Emilia Romagna, Friuli, Lombardia, Piemonte, Toscana). La scelta della Scia può essere vista come un appesantimento burocratico per i cambi d'uso «orizzontali», ma risolve un problema nazionale aperto dal Dlgs 222/2016 (Sezione II Edilizia, Punto 39) che prevedeva il permesso di costruire per i cambi «verticali» senza opere, almeno per le «singole unità immobiliari».

Rimane comunque aperta la questione del rapporto tra nuove norme nazionali e re-

gionali sulle possibilità consentite nei cambi, dato che da un lato vengono fatte salve le normative regionali e dall'altro rimane la norma (introdotta però nel 2014) che dà 90 giorni alle Regioni per adeguarsi, decorsi i quali si applicano i relativi principi.

Cambi «interi immobili»

Per i cambi orizzontali rimane fermo che sono sempre consentiti, «salve le normative regionali e degli strumenti urbanistici locali». Di fatto si interviene su una norma che prima lo consentiva sempre per singole unità immobiliari e interi immobili (con o senza opere) lasciando ai Comuni la facoltà di indicare una diversa previsione e salva diversa indicazione regionale.

Auspichiamo che nel corso dell'iter di conversione del decreto Salva casa si possa aprire un'interlocuzione su un tema così importante per destinare gli immobili a usi più coerenti con i bisogni sociali ed economici dei diversi territori. ●

Direzione Edilizia e Territorio Ance

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Doppia conformità

Accesso alla sanatoria semplificato solo per difformità edilizie parziali

La conformità urbanistica dovrà essere attestata al momento della domanda, quella edilizia all'epoca di realizzazione dell'opera

Vincenzo D'Avino
Andrea Di Leo

Il nuovo articolo 36-bis del Dpr 380/2001 è rubricato «accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità».

In particolare, il comma 1 si riferisce, oltre che alle ipotesi di parziale difformità ex articolo 34 del Testo unico dell'Edilizia, anche alle ulteriori fattispecie di opere eseguite «in assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37», ossia gli interventi assoggettati a Scia «semplice» ex articolo 22, comma 1 e 2, come manutenzione straordinaria e restauro-risanamento conservativo pesanti, ristrutturazione edilizia leggera (ex articolo 3, comma 1, lettera d) nonché le varianti non essenziali ai permessi di costruire.

Dunque, il novero degli interventi sanabili con il nuovo accertamento di conformità «semplificato» è in realtà più ampio di quanto indicato in rubrica: appare quindi impropria l'assimilazione, operata dalla Relazione illustrativa, nella categoria delle «parziali difformità» anche degli interventi eseguiti in assenza o difformità dalla Scia.

Difformità parziale

Quanto alla categoria della «parziale difformità», ha natura residuale e ricomprende le ipotesi che, superando le tolleranze ex articolo 34-bis, non siano qualificabili come «variazione essenziale», per come individuata dall'articolo 32.

In particolare quest'ultima norma, nel demandare alle Re-

gioni di stabilire le fattispecie di variazioni essenziali, individua (con norma di principio) le condizioni al ricorrere delle quali una difformità dal progetto può essere considerata essenziale.

Tuttavia, l'articolo 32, se da un lato individua alcune ipotesi puntuali di «essenzialità» (cambi d'uso con variazione degli standard, violazione delle norme sostanziali in materia antisismica e interventi effettuati su immobili vincolati), dall'altro elenca altre nozioni indeterminate («aumento consistente» della cubatura e della superficie, «modifiche sostanziali» di parametri urbanistico-edilizi o del sedime del fabbricato, «mutamento delle caratteristiche» dell'intervento edilizio).

Questa «delega in bianco» ha comportato una definizione di variazione essenziale differenziata tra regione e regione: a titolo esemplificativo, quanto alla cubatura, si va dalla legge regionale Lazio 15/2008 che ammette uno scostamento fino al 2% di tale parametro alla legge regionale Emilia Romagna 23/2004 che individua la soglia del 20%.

Da ciò deriva che la concreta applicabilità e rilevanza della nuova ipotesi di accertamento di conformità scontrerà in modo sensibile le specificità regionali.

Doppia conformità

Quello che invece, indistintamente, accomuna tutte le Regioni e rappresenta al contempo una delle maggiori criticità della disciplina urbanistico-edilizia è l'istituto della «doppia conformità»; requisito cui, fin dalla legge 47/1985, è subordinata la sanatoria degli abusi edilizi.

Nel sistema tracciato finora



Difformità parziali. Sono ipotesi di intervento che non possono essere qualificate come «variazioni essenziali»

dagli articoli 36 e 37 del Testo unico dell'edilizia, per ottenere la sanatoria l'intervento realizzato deve essere «conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda»: risultano dunque sanabili solo quegli abusi «formali» per i quali il responsabile ha omesso di presentare il titolo abilitativo.

Un regime così stringente è stato ritenuto sproporzionato rispetto agli abusi «minori», interventi che si pongono come intermedi tra quelli realizzati in assenza di titolo, in totale difformità da esso o con «variazioni essenziali», e quelli rientranti nella soglia di tollerabilità fissata dall'articolo 34-bis.

Cosa cambia

Il nuovo articolo 36-bis, dunque, al comma 1 - dopo aver individuato gli interventi sanabili e le tempistiche entro cui avviare il procedimento - fissa i requisiti per accedere alla sanatoria: l'intervento deve essere «conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione».

Il requisito della «doppia

conformità» non è del tutto eliminato per le ipotesi ex articolo 36-bis, ma è «attenuato» grazie allo sdoppiamento operato con riferimento alla disciplina urbanistica e a quella edilizia.

Pertanto, mentre per gli abusi più gravi resta fermo l'obbligo di attestare la conformità (urbanistico-edilizia) tanto al momento della realizzazione degli abusi quanto a quello della presentazione della domanda di sanatoria (si veda pagina 10), per gli interventi «minori» è prevista una conformità sì doppia, ma «asimmetrica»: quella urbanistica deve sussistere al momento della presentazione della domanda; quella edilizia al momento della realizzazione delle opere.

Norme di riferimento

Occorre ora chiedersi quali siano le norme afferenti alla disciplina urbanistica e quali quelle relative all'edilizia, dato che finora non ci si era posti il problema di individuarne l'effettiva linea di demarcazione.

Un primo indice lo fornisce il legislatore, poiché al successivo comma 3, al secondo periodo è stabilito che «per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento»: dunque, rientrano nella disci-

plina edilizia le norme strettamente tecniche necessarie per la realizzazione delle costruzioni, come le Ntc approvate da ultimo con decreto Mit del 17 gennaio 2018, le norme igienico-sanitarie, sulla progettazione sismica o sull'efficientamento energetico.

Al contrario, la disciplina urbanistica a cui deve attestarsi la conformità riguarda le norme che afferiscono alla pianificazione del territorio, tra cui destinazioni d'uso ammesse, cubature edificabili, altezze massime etc.

Dalla lettura della Relazione illustrativa al Dl 69/2024 è possibile comprendere la ratio della nuova «doppia conformità»: la disciplina urbanistica è quella «che meglio può rappresentare gli interessi attuali del territorio»; dunque, quando si chiede di attestarne la conformità non si fa altro che tutelare il territorio, tenendo conto del suo sviluppo negli anni.

Diversamente, pretendere il rispetto della disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento consente di attestare la realizzazione «a regola d'arte» dell'intervento, nonostante ciò fosse accaduto senza titolo abilitativo, così da assicurare la stabilità e la sicurezza dell'immobile. ●

IL DECRETO SALVA CASA



Aree tutelate

In caso di previo accertamento di compatibilità paesaggistica dell'intervento, occorre pagare una sanzione, parametrata al

maggiore importo tra il danno arrecato dall'intervento e il profitto conseguito tramite trasgressione e determinata sulla base di una perizia di stima.

Parziale difformità/1

Se manca l'anno di realizzazione, la valutazione spetta al tecnico

Compete al professionista una valutazione basata sulla sua esperienza e conoscenza
Sanzioni in caso di dichiarazioni false

Pagina a cura di
Francesco Lanatà
Lia Pezzulo

Un nuovo articolo 36-bis del decreto Salva Casa (Dl 69/2024) subordina la regolarizzazione degli interventi realizzati in parziale difformità del permesso di costruire o della Scia o in assenza o difformità della Scia a una particolare ipotesi di doppia conformità, ossia richiedendo che l'intervento sia conforme alla normativa urbanistica vigente al momento della presentazione dell'istanza e alla normativa solo edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento.

Per questo motivo, sia nel caso di permesso di costruire sia di Scia in sanatoria, il tecnico è chiamato a rendere una dichiarazione con cui attesta non solo la conformità dell'intervento alla normativa, ma anche l'anno della sua realizzazione, imprescindibile per determinare la normativa edilizia applicabile.

Per determinare e comprovare l'epoca di realizzazione dell'intervento, la disposizione richiama i criteri fissati dall'articolo 9-bis del Dpr 380/2001 per l'accertamento dello stato legittimo dell'immobile: il tecnico può provare l'anno di realizzazione dell'immobile usando, come documentazione, dati catastali di primo impianto, riprese fotografiche, estratti cartografici e altri atti pubblici o privati. Così il tecnico comprova l'anno di realizzazione dell'intervento e ne dichiara la conformità alla normativa edilizia applicabile al momento della realizzazione.

La questione diviene spinosa

quando la documentazione reperita non consente di provare l'anno di realizzazione dell'intervento: in tale ipotesi, è lo stesso tecnico che viene chiamato ad attestare l'epoca di realizzazione, rendendo una dichiarazione di cui si assume le responsabilità. Si tratta di una dichiarazione che si basa su una valutazione tecnica di esperienza e conoscenza, frutto dell'esame di molteplici elementi che, complessivamente considerati, consentono al tecnico di desumere l'anno di realizzazione dell'intervento.

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

Il comma 5 dell'articolo 36-bis prevede un'altra ipotesi in cui il tecnico è chiamato a intervenire. Si tratta del caso in

cui, per il perfezionamento del titolo in sanatoria, è necessario il previo accertamento di compatibilità paesaggistica dell'intervento: in questo caso, richiamando quanto già previsto dall'articolo 167, Dlgs 42/2004, occorre anche il pagamento di una sanzione, parametrata al maggiore importo tra il danno arrecato dall'intervento e il profitto conseguito mediante tale trasgressione e, quindi, determinata sulla base di una perizia di stima.

Tuttavia, come nel caso dell'articolo 167, anche nell'articolo 36-bis non è chiaro se la perizia debba essere redatta dall'amministrazione procedente o dal tecnico incaricato. La prassi insegna che il tecnico fornisce una rappresentazione di dati e informazioni utili, ad esempio, a determinare il valore dell'intervento e, dunque, il profitto conseguito, così da consentire all'amministrazione di calcolare e determinare il valore della sanzione.

Questa "incertezza" consente di ritenere che, nella predisposizione della perizia di stima, il tecnico non sia soggetto alle gravi sanzioni previste per le false asseverazioni ovvero per le dichiarazioni mendaci, rimanendo comunque obbligato a comportarsi con correttezza e buona fede, come compete al suo ruolo. ●

La datazione.

L'anno di realizzazione delle opere determina le norme edilizie da rispettare



Il calcolo si basa sul valore venale

Oblazione

Allargato l'intervallo sanzionatorio

L'articolo 36-bis del Dpr 380/2001 pone, quale condizione imprescindibile per il perfezionamento della sanatoria di interventi realizzati in parziale difformità del permesso di costruire o della Scia o in assenza o difformità della Scia, il pagamento di una somma a titolo di oblazione (si veda anche a pagina 10). Trattandosi di un'oblazione, il pagamento della stessa ha l'ulteriore effetto di estinguere gli eventuali profili di responsabilità penale.

L'ammontare di questa oblazione è fissato in «una somma pari al doppio del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi» e, comunque, in una misura compresa tra 1.032 e 30.984 euro.

La novità di questa disposizione risiede nel fatto che, ai fini del calcolo dell'oblazione, il legislatore ha superato il criterio previsto per il permesso di costruire del costo di costruzione (articolo 36, comma 2, ora in parte abrogato), preferendo al suo posto il criterio dell'incremento del valore venale del bene, in modo analogo a quello della Scia (articolo 37, comma 4, ora abrogato).

Oltre a ciò, il legislatore ha voluto aumentare il range sanzionatorio determinato dal suddetto parametro, raddoppiando la misura minima dell'oblazione (che arriva a 1.032 euro a fronte dei precedenti 516 euro) e aumentando addirittura

ra di sei volte la misura massima della stessa (passando dai previgenti 5.164 euro agli attuali 30.987 euro).

La scelta del parametro del valore venale appare elemento di criticità, in quanto maggiormente incerto rispetto al costo di costruzione che sarebbe stato più stimabile oggettivamente da parte della Pubblica amministrazione, nonché conoscibile per il privato.

Qualora la sanatoria ex articolo 36-bis richieda anche un accertamento di compatibilità paesaggistica, è necessario anche il pagamento di una specifica sanzione «equivalente al maggior importo fra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima».

Si tratta di una previsione che, a ben vedere, ricalca integralmente quanto previsto dall'articolo 167 del Dlgs 42/2004 e che presuppone l'esistenza e la valutazione, tramite perizia, di un danno paesaggistico-ambientale e del profitto conseguito mediante la trasgressione.

Resta ferma, in caso di rigetto della domanda, la sanzione demolitoria prevista dall'articolo 167, comma 1, del Codice.

Infine, l'articolo 3, comma 4 del Dl 69/2024 specifica che non può essere chiesta la restituzione delle somme già versate a titolo di oblazione o di sanzione sulla base della normativa previgente all'entrata in vigore del Dl. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL DECRETO SALVA CASA

30.984 euro

Sanzioni pecuniarie

Importo massimo da pagare per il rilascio del permesso che consente gli interventi nei casi di parziale difformità

Parziale difformità/2

Con vincolo paesaggistico l'autorità ha 180 giorni per rispondere

Permesso di costruire o Scia in sanatoria condizionabili a interventi su barriere, sicurezza, igiene o efficienza energetica

Pagina a cura di
Roberta Raimondo

Il decreto Salva casa (Dl 69/2024) introduce il nuovo articolo 36-bis («Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità»), il quale rappresenta un'evoluzione autonoma della procedura che, fino a oggi, era trattata in modo sommario nell'articolo 37.

La norma si potrà applicare solo nelle ipotesi meno gravi, previste dall'articolo 34 («Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire inclusa la cosiddetta "fiscalizzazione" dell'abuso») e dall'articolo 37 («Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità»).

Richiesta di sanatoria

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

L'obiettivo è trovare un bilanciamento tra la necessità di regolamentazione e la praticità delle soluzioni applicabili, nel rispetto delle leggi, evitando che i responsabili incorrano nel paradosso di commettere ulteriori infrazioni nella speranza di sanare le difformità esistenti.

Procedura di rilascio

Il rilascio del permesso di co-

struire in sanatoria o della Scia in sanatoria sarà gestito dallo Sportello unico per l'edilizia (Sue). La novità è rappresentata dal fatto che l'approvazione potrà essere condizionata alla realizzazione di interventi necessari per assicurare il rispetto delle normative di sicurezza, igiene, efficienza energetica e superamento delle barriere architettoniche.

Resta, invece, tutto invariato per le Cila anche tardive.

Dichiarazione di conformità

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

L'epoca di realizzazione dell'intervento dovrà essere provata mediante la documentazione prevista per lo stato legittimo (articolo 9-bis, comma 1-bis, Tue).

In caso di mancata documentazione che provi l'epoca

di realizzazione, il professionista potrà attestare la data con una dichiarazione sotto la sua responsabilità.

Termini di decisione

Rispetto al precedente articolo 37, viene chiarito che il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale dovrà pronunciarsi sulla richiesta di sanatoria entro 45 giorni.

In assenza di una decisione entro tale termine, la richiesta si intenderà accolta sulla base del principio del silenzio – assenso.

Per le Scia, si applicheranno i termini previsti dall'articolo 19, comma 6-bis della legge 241/1990 (30 giorni).

Zone vincolate

Nel caso di immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, i termini saranno sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. L'autorità preposta dovrà fornire il proprio parere vincolante entro 180 giorni.

In caso di mancata risposta nei termini, il dirigente o il re-

sponsabile dell'ufficio comunale potrà procedere in autonomia (a propria discrezione).

Il termine sarà sospeso soltanto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie e ricomincerà a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori.

In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applicherà le sanzioni previste dal Tue.

Sanzioni pecuniarie

Il rilascio del permesso comporterà il pagamento di una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, con un importo che potrà variare tra 1.032 e 30.984 euro.

In caso di accertata compatibilità paesaggistica, si applicherà una sanzione aggiuntiva pari al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, previa perizia di stima. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Abusi integrali, doppia conformità invariata

Accertamento

Sanatoria valida solo se approvata entro 60 giorni

Il Dl 69/2024 modifica l'istituto della doppia conformità limitatamente alle ipotesi di parziali difformità degli interventi dal permesso di costruire o dalla Scia di cui all'articolo 34, Dpr 380/2001, nonché alle ipotesi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività previste dall'articolo 37, Dpr 380/2001.

Nulla cambia per gli inter-

venti realizzati in assenza di titolo, in totale difformità o con variazioni essenziali.

In queste circostanze, rimane confermata la disciplina vigente dell'accertamento di conformità secondo il principio della «doppia conformità» previsto dall'articolo 36.

Come in precedenza, sarà possibile ricorrere alla sanatoria ordinaria solo se le opere risultino conformi sia alla normativa urbanistica vigente al momento della loro realizzazione (*ex ante*), sia a quella esistente al momento della presentazione della domanda

di sanatoria (*ex post*).

Il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente dovrà pronunciarsi sulla richiesta di sanatoria entro 60 giorni. In assenza di una decisione entro questo termine, la richiesta si considererà rifiutata sulla base del principio del silenzio – rigetto.

Il rilascio del permesso di costruire rimane subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia o, in caso di gratuità, del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbaniz-

zazione e al costo di costruzione in base all'articolo 16.

La norma si pone dunque nel solco del dettato della Corte costituzionale (sentenza numero 1/2023) secondo cui questa tipologia di sanatoria si distingue dal condono vero e proprio, in quanto circoscritta

Regolarizzazione ordinaria

Sarà fruibile soltanto se le opere saranno conformi sia alle norme urbanistiche vigenti al momento della realizzazione sia a quelle operative all'invio della richiesta

ai soli abusi «formali», riponendo la sua ratio di «natura preventiva e deterrente».

L'obiettivo rimane quello di frenare l'abusivismo edilizio, in modo da escludere interpretazioni della norma che consentano la possibilità di regolarizzare opere in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione, ma con essa conformi soltanto al momento della presentazione dell'istanza per l'accertamento di conformità. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL DECRETO SALVA CASA

20%

Il massimo in Emilia Romagna
Il limite all'aumento di cubatura oltre il quale si ha una variazione essenziale stabilito dalla Regione è tra i più alti

I vincoli

Disposizioni regionali e abitabilità

Per i lavori ancora paletti invalicabili

La nuova sanatoria non prevede deroghe ai limiti del Dm del 1975 sulla Sanità, alle norme tecniche e a quelle delle Regioni

Pagina a cura di
Fabrizio Pistolesi

Per il nuovo accertamento di conformità restano molti paletti. Le modifiche portate all'articolo 36 del Testo unico edilizia (Il Dpr 380/2001) distinguono, infatti, due ipotesi di accertamento di conformità: l'ipotesi di assenza di titolo abilitativo, in totale difformità dallo stesso o con variazioni essenziali; l'ipotesi di parziali difformità dal permesso di costruire o dalla Scia.

Nel primo caso rimane l'istituto della doppia conformità urbanistico-edilizia, che finora ha permesso un numero molto limitato di sanatorie. Nel secondo caso restano comunque delle regole da rispettare, perché viene introdotto il concetto della conformità urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e della conformità edilizia alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Le norme tecniche

La nozione è innovativa e di fatto dovrebbe stemperare gli effetti negativi della doppia conformità con qualche distinguo: a quale disciplina edilizia si fa riferimento?

Verrebbe da pensare alle Norme tecniche per le costruzioni risalenti al momento della realizzazione degli interventi, ma una recente sentenza della Corte di cassazione (la 2357 del 2023), ha stabilito che non si può concedere la sanatoria senza la conformità sismica.

L'abitabilità

Ancora, la conformità si intende anche al decreto ministeriale

della Sanità del 5 luglio 1975, in relazione all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione.

Quindi, se l'immobile al momento della sua realizzazione non rispettava le altezze minime dei vani abitabili, se non rispettava i valori aerotermici con finestre di dimensioni minime pari ad 1/8 della superficie di pavimento, di una superficie minima dell'alloggio di 14 metri quadrati per ogni abitante con camere da letto di 9 metri quadrati per letto singolo e di 14 metri quadrati per le matrimoniali e con ambienti di soggiorno di almeno 14 metri quadrati, non potrà accedere alla sanatoria se non passando per interventi edilizi anche strutturali, laddove possibile. Resta da capire se si dovrà fare riferimento anche ai regolamenti edilizi comunali vigenti all'epoca e a eventuali norme regionali risalenti.

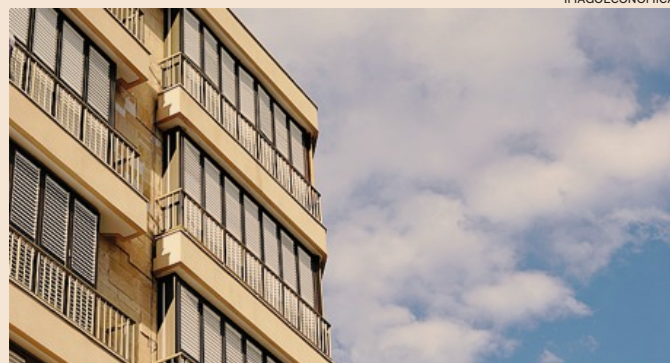
Le Regioni

Ancora, c'è il tema delle variazioni essenziali. L'articolo 32 del

Dpr 380/2001 determina le variazioni essenziali rimandando la palla alle Regioni: sono le Regioni che «stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato». Quindi ad esempio in Emilia Romagna si ha variazione essenziale quando l'aumento di cubatura/superficie supera del 20% il progetto assentito, in Friuli Venezia Giulia il 15%, in Piemonte il 5%, nel Lazio il 2 per cento. Rispetto a queste regole, allora, nascerà un'enorme disparità di trattamento sul territorio nazionale.

Da ricordare, infine, che il comma 2 dell'articolo 36 riporta ora che in sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico «può condizionare» il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Il problema è nel termine «può condizionare», che lascia indefinita un'alea di discrezionalità che potrebbe generare enormi difformità di trattamento. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA
IMAGOECONOMICA



Sanabili verande e porte interne

Le opere

Le ipotesi più ricorrenti toccate dal Salva casa

Le facilitazioni introdotte dal decreto Salva casa per l'accertamento di conformità riguardano quelle opere realizzate in parziale difformità da un titolo edilizio, permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività. La condizione per la sanabilità, per tale fattispecie è il rispetto delle norme urbanistiche vigenti al momento della presentazione della domanda e alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Si parla quindi di modeste difformità dai titoli edilizi che hanno a suo tempo consentito la realizzazione del manufatto o di casi nei quali i fabbricati sono stati realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio.

Uno dei casi più frequenti di difformità dallo stato assentito, per cui il nuovo accertamento di conformità potrebbe aiutare, è la modifica della distribuzione interna delle unità immobiliari, molto spesso realizzata contestualmente alla costruzione del fabbricato, quando non esisteva la possibilità di presentare una variante in corso d'opera e il progetto presentava quasi sempre un "piano tipo" che poi, di volta in volta, veniva modi-

ficato secondo le esigenze dei proprietari. La procedura di sanatoria si complica se il fabbricato ricade in area vincolata, per cui saranno richiesti approfondimenti sia da parte del professionista incaricato sia dai tecnici istruttori dello sportello unico.

La modifica all'istituto delle tolleranze, come concepito nel decreto, non potrà invece aiutare molto. L'aver incrementato in maniera inversamente proporzionale alla dimensione degli immobili le percentuali di tolleranza non raggiunge gli obiettivi sperati, cosa diversa e più razionale sarebbe stata avere tolleranze maggiori per gli immobili risalenti nel tempo e minori per quelli di recente realizzazione. In buona sostanza, attraverso queste norme potranno essere sanate quelle stanze realizzate leggermente più grandi se rientranti nelle nuove percentuali di tolleranza.

La chiusura delle verande, invece, potrà essere regolarizzata nel rispetto delle regole urbanistiche del Comune e con il pagamento della sanzione. Potranno essere sanate anche le aperture interne o le modifiche dei muri esterni ed interni, le finestre con dimensioni o posizione diversa rispetto al progetto assentito tenendo presente le restrizioni nelle zone vincolate e il rispetto delle norme tecniche delle costruzioni e i diritti di terzi. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL DECRETO SALVA CASA



Alternativa d'epoca

Per gli immobili realizzati in epoca in cui non era obbligatorio il titolo edilizio, lo stato legittimo è desumibile dalle informazioni

catastali di primo impianto o altri documenti probanti (come foto, estratti cartografici, documenti d'archivio o atti pubblici o privati di provenienza dimostrata).

Stato legittimo

Verifica anche solo sull'ultimo titolo se nasce da procedimento idoneo

Il documento deve riferirsi all'intero edificio oppure a tutta l'unità immobiliare
Valgono anche alcune sanatorie precedenti

Guido Inzaghi

Altre modifiche su documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili, dopo quelle che erano state introdotte con il DL Semplificazioni. Sono in vigore dal 30 maggio 2024, e sono state apportate dal decreto Salva casa (decreto-legge n. 69 del 29 maggio 2024, pubblicato il 29 maggio 2024 in Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, n. 124).

Il DL 69/2024 contiene disposizioni in materia di semplificazione edilizia e urbanistica per superare le incertezze interpretative e consentire la riqualificazione e la valorizzazione economica del patrimonio immobiliare esistente.

Accertamento dello stato e ricostruzione dei titoli

Tra le novità, la modifica al comma 1-bis dell'articolo 9-bis del Testo unico dell'edilizia (il Dpr 380/2001).

La norma riguarda lo stato legittimo dell'immobile o della unità immobiliare, che viene stabilito dalla ricostruzione della sommatoria dei titoli abilitativi che ne hanno interessato la costruzione e la successiva trasformazione. Determinare lo stato legittimo è utile per la presentazione di nuove pratiche edilizie, anche in sanatoria, e per agevolare la commerciabilità del bene.

Prima dell'approvazione del Salva casa, l'articolo 9-bis disponeva che per accertare lo stato legittimo fosse ne-

cessario rifarsi:

- sia al titolo abilitativo che ha previsto originariamente la costruzione, o che l'ha legittimata (condono o titoli in sanatoria);
- sia al titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'intero immobile;
- sia, ancora, agli eventuali titoli successivi che hanno autorizzato interventi parziali.

Il decreto Salva casa ora stabilisce che lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare possa essere stabilito anche con esclusivo riferimento all'ultimo titolo, purché esso:

- interessi l'intero edificio o l'intera unità immobiliare e
- sia 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.

Non sfugge l'intento del legislatore, che permette di documentare lo stato legittimo dell'immobile sulla base dell'ultimo titolo rilasciato a patto che questo sia stato sufficientemente completo per consentire la verifica della regolarità dei precedenti titoli abilitativi.

Semplificazione e tutela dell'affidamento

Come infatti riconosce la relazione illustrativa del DL 69/2024, la modifica normativa intende valorizzare l'affidamento del privato nei casi in cui gli uffici tecnici comunali abbiano nel passato «espressamente accertato» parziali difformità rispetto ai precedenti titoli edilizi, ma non le abbiano considerate

rilevanti e non abbiano proceduto a contestarle.

La semplificazione è evidente, soprattutto nei casi in cui si è in presenza di «difformità formali», e permette di superare le difficoltà nell'attestare lo stato legittimo degli edifici i cui titoli abilitativi originari sono risalenti nel tempo e spesso di difficile reperimento.

Il valore delle sanatorie precedenti

Il Salva casa precisa inoltre che, tra i titoli in base ai quali può essere documentato lo stato legittimo sono ricomprese anche le sanatorie rilasciate in applicazione degli articoli 36 (che riguarda l'«Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo, totale difformità o variazioni essenziali»), 36-bis («Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità») e 38 («Interventi eseguiti in base a permesso annullato») del Testo unico dell'edilizia e, da ultimo, le dichiarazioni sulle tolleranze costruttive previste dall'articolo 34-bis.

Immobili vecchi senza obbligo di titolo

Da ultimo, il decreto Salva casa conferma le pregenti disposizioni relative agli immobili realizzati in un'epoca in cui non era obbligatorio acquisire il titolo edilizio. In base a queste disposizioni, lo stato legittimo è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto oppure da altri documenti probanti.

Tra questi ultimi, è il caso delle riprese fotografiche, degli estratti cartografici, dei documenti d'archivio oppure di altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. ●

Riforma guidata dal caso del 110%

I precedenti

L'obiettivo è limitare gli accessi agli atti

Giuseppe Latour

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

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

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

agli atti, che consentiva di ricostruire in maniera analitica tutta la catena di titoli collegati agli immobili.

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

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

Il tentativo di semplificare in modo radicale l'attestazione di stato legittimo (si veda l'altro articolo in pagina) si colloca allora in questo variegato contesto: gli accessi agli atti, essenziali in alcuni momenti di vita dell'immobile, non devono rallentare o bloccare le esigenze dei proprietari. Se le amministrazioni hanno già avuto modo di effettuare verifiche su un immobile, i cittadini non devono essere esposti, a tempo indeterminato, a contestazioni e blocchi. ●

IL DECRETO SALVA CASA

52/1985

Allineamento obbligatorio

La legge, all'articolo 29, vieta la stipula di compravendite di edifici con stato di fatto non conforme a quello che risulta dal Catasto

I trasferimenti I titoli rilasciati in sanatoria facilitano anche le compravendite

Per certificare la conformità del fabbricato e regolarizzare le difformità non occorrerà ricucire il percorso dal titolo originario a oggi

Angelo Busani

Il decreto Salva casa (Dl 69/2024) incide indubbiamente sui contratti di compravendita dei fabbricati, poiché permette una più agevole sanatoria delle irregolarità che impediscano di considerare gli edifici conformi ai titoli abilitativi rilasciati per la loro costruzione o ristrutturazione.

C'è però da effettuare un'importante precisazione, perché un conto è il profilo della validità dei contratti di compravendita mentre un altro è il profilo delle garanzie che la legge impone al venditore affinché il compratore acquisti una proprietà non gravata da vizi oppure dotata delle qualità promesse o delle sue qualità essenziali (si pensi al caso di una abitazione priva dei requisiti per reputarla agibile).

Gli abusi edilizi e la compravendita

Prima la legge 47/1985 e attualmente il Dpr 380/2001 subordinano la validità dei contratti di compravendita al ricorrere di una serie di caratteristiche:

- se la costruzione dell'edificio è stata iniziata prima del 1° settembre 1967, il contratto di compravendita deve contenere la dichiarazione del venditore che attesti quest'antiorità;
- per ogni altra costruzione, occorre la menzione del titolo edilizio che ha legittimato la costruzione (o la ristrutturazione «ricostruttiva») oppure la ristrutturazione «pesante» (e, nei fatti, occorre che costruzione o ristrutturazione non

siano state eseguite in totale difformità dal titolo edilizio che le ha abilitate).

Null'altro occorre (lo ha confermato anche la Cassazione, Sezioni unite, sentenza 8230/2019). Pertanto, non serve che:

- nel contratto di compravendita siano menzionati titoli abilitativi diversi da quelli suddetti (ad esempio, le varianti al titolo edilizio originario o i titoli edilizi che hanno legittimato gli interventi successivi all'originaria costruzione, salvo che si tratti di ristrutturazioni «ricostruttive» o «pesanti»);
- la costruzione sia stata effettuata in modo conforme ai

titoli edilizi: la presenza di difformità costruttive rispetto ai titoli edilizi (salvo il caso delle opere realizzate in totale difformità) non pregiudica la validità della compravendita.

Lo stato di fatto e la conformità al Catasto

Un tema diverso dal precedente (anche se connesso) è la conformità dello stato di fatto dell'edificio alla sua rappresentazione in Catasto, in quanto la legge (articolo 29, comma 1-bis, legge 52/1985) impedisce di stipulare la compravendita di edifici il cui stato di fatto non sia esattamente conforme a quello risultante dal Catasto, e ciò:

- sia quanto alla «codificazione» delle caratteristiche del fabbricato (ad esempio, non sarebbe possibile vendere come abitazione un'unità immobiliare registrata in Catasto come A/10 - come ufficio -, e tanto meno classificata in un gruppo catastale diverso dal gruppo A, quello delle abitazioni);
- sia quanto alla sua rappresentazione planimetrica (in altre parole, non è possibile compravendere un manufatto che non abbia una corretta raffigurazione nelle planimetrie registrate in Catasto).

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

Regolarità edilizia e regolarità catastale

Il tema della conformità ai titoli edilizi e della corrispondenza dello stato di fatto alla sua rappresentazione catastale devono essere tenuti distinti ma sono anche assai interdipendenti: in Catasto deve essere registrato e raffigurato l'effettivo stato di fatto e

lo stato di fatto, a sua volta, non può essere difforme dai titoli edilizi.

Nella prassi professionale si rilevano, tuttavia, oltre che i casi «normali» (quelli in cui lo stato di fatto coincide con i titoli edilizi e la sua codificazione catastale):

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

Le operazioni di regolarizzazione

L'operazione più facile è quella di allineare il Catasto allo stato di fatto, se è uno stato di fatto legittimo.

Se invece lo stato di fatto non è legittimo (a prescindere dal fatto che sia regolarmente o meno rappresentato in Catasto) il percorso è più complicato, perché bisogna acquisire il titolo edilizio in sanatoria: è qui che il decreto Salva casa aiuta, in quanto i tecnici avranno più facilità nel rilascio dell'attestazione di stato legittimo, necessaria per procedere alle sanatorie.

Infatti, prima del Salva casa occorreva ricucire il percorso edilizio/urbanistico dal titolo edilizio originario fino a oggi (attraverso i titoli edilizi che abbiano assentito interventi parziali) mentre oggi si dà rilievo anche al fatto che gli uffici comunali, nel rilasciare un nuovo titolo edilizio, abbiano con ciò legittimato, conside-

randole ininfluenti, eventuali difformità parziali rispetto a titoli edilizi rilasciati in precedenza.

Le garanzie imposte al venditore

Tutto quanto precede comunque non muta il quadro delle garanzie che la legge impone al venditore a favore dell'acquirente.

Infatti, se anche in astratto un edificio sia giuridicamente commerciabile, ciò non impedisce che, in concreto, la presenza di un abuso possa provocare una patologia della contrattazione. Non va dunque dimenticato che, nel caso di acquisto di un fabbricato il quale presenti una difformità (anche non grave) rispetto ai titoli edilizi, l'acquirente:

- subisce l'applicazione (salvo rivalersene verso il venditore, ma non è così scontato e facile) delle sanzioni irrogate in relazione a questo abuso, le quali, a seconda della gravità dell'abuso e del suo tipo, consistono nella demolizione dell'abuso, nella messa in pristino della situazione precedente all'abuso o in una multa;
- può trovarsi nell'impossibilità di presentare progetti per effettuare nuovi interventi a causa della mancanza di una situazione di stato legittimo dell'edificio;
- può avere difficoltà nel mettere in vendita, a sua volta, l'immobile (o può doversi accollare spese per renderlo appetibile commercialmente).

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

IL DECRETO SALVA CASA

2%

La tolleranza

Soglia di difformità oltre la quale il Dpr 380/2001 vieta agevolazioni fiscali per interventi «in contrasto»

I profili fiscali

Dalle regolarizzazioni più facili effetti anche per i bonus casa

Le tolleranze più alte potrebbero facilitare l'utilizzo degli sconti sulle tasse anche se manca un totale allineamento tra le regole

Luca De Stefani

La possibilità di accertare e regolarizzare gli «interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire» o dalla Scia, introdotta dal decreto Salva Casa con il nuovo articolo 36-bis del Dpr 380/2001, consentirà di ridurre i rischi di decadenza delle agevolazioni fiscali, come il superbonus, il bonus ristrutturazioni ordinario e il sismabonus, oltre che la detrazione del 19% per gli interessi passivi dei mutui ipotecari per la costruzione o la ristrutturazione dell'abitazione principale.

I limiti per le agevolazioni

Secondo l'articolo 49 comma 1 del Dpr 380/2001, infatti, «non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti» gli «interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso» (ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato). Questo «contrasto» deve riguardare (con una definizione che riprende, quasi letteralmente, quella delle tolleranze costruttive) «violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta» superiori, per singola unità immobiliare, al 2% delle «misure prescritte» nel titolo abilitativo ovvero il mancato rispetto delle destinazioni d'uso e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

Non è precluso il beneficio fiscale, quindi, se si è al di sotto di questi «margini di tolleranza», che vogliono evitare che

modeste violazioni delle norme edilizie possano precludere l'accesso al beneficio fiscale e, di conseguenza, l'efficientamento del patrimonio immobiliare (Dre del Lazio del 22 luglio 2021, n. 913-1774/2021).

Regole disallineate

Questa norma (rivolta alle agevolazioni fiscali) è disallineata rispetto alle correzioni effettuate con il Salva casa, che ha modificato il sistema delle tolleranze costruttive, senza intervenire sugli aspetti fiscali. Per gli «interventi realizzati entro il 24 maggio 2024», infatti, in base al nuovo comma 1-bis dell'articolo 34-bis del Dpr 380/2001, per questi interventi, non costituisce «violazione edilizia» il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari entro i limiti del 2% delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore a 500 metri quadri, del 4% se tra i 300 e i 500 metri quadri, del 3% se tra i 100 e i 300 metri quadri o del 5% se inferiore ai 100 metri quadri. Quindi, bisognerà chiarire esplicitamente che la salvaguardia per i bonus fiscali arriva fino ai nuovi limiti di tolleranza. Anche se, già oggi, si potrebbe arrivare alla stessa conclusione in via interpretativa.

I bonus coinvolti

Considerando, poi, che l'articolo 49, comma 1 del Dpr 380/2001, in caso di «interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso», limita il beneficio a

tutte le «agevolazioni fiscali» vigenti (oltre che ai «contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici»), si ritiene che questa limitazione non riguardi solo i classici bonus ristrutturazioni o sismabonus, ma anche altri, come ad esempio, la detrazione dall'Irpef del 19% degli interessi passivi e relativi oneri accessori, pagati su mutui ipotecari per la costruzione o la ristrutturazione edilizia dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale (articolo 15, comma 1-ter del Tuir, con limite massimo annuale di interessi di 2.582,28 euro e di detrazione di 490,63 euro).

La segnalazione dei Comuni

In questi casi, il Comune deve segnalare all'amministrazione finanziaria ogni inosservanza comportante la decadenza delle agevolazioni fiscali, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla Scia, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio. Per l'amministrazione finanziaria, il diritto al recupero delle imposte dovute, a causa della decadenza causata da «interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso», si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del Comune.

Per il superbonus, dal 1° giugno 2021, la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380 opera esclusivamente nei casi indicati nell'articolo 119, comma 13-ter, del decreto legge 34/2020. Nulla cambia, invece, per la notifica preliminare alla Asl o per il Dirc di congruità, la cui assenza, quando previsti, comporta la decadenza dei bonus edilizi, in base all'articolo 4, comma 1, lettera a) del decreto interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41 e della Faq 6 della Cnce del 15 febbraio 2022. ●

Diventano sanabili i dehors Covid

Le deroghe

Restano installate le strutture sanitarie

Deroghe per i dehors realizzati durante il Covid, che potranno restare dove sono. Lo prevede il decreto Salva casa che, quindi, in questo caso inserisce eccezioni alle regole ordinarie.

L'articolo del provvedimento si occupa, nello specifico, delle «strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19, con la finalità di consentire il mantenimento di quelle strutture, che si ritengono di utilità sociale, realizzate per finalità sanitarie, assistenziali ed educative». Si tratta di dehors, gazebo e strutture simili, realizzati ad esempio per somministrare vaccinazioni o effettuare tamponi.

Il provvedimento stabilisce che queste tipologie di strutture potranno rimanere installate, «in presenza di comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la perdurante necessità», in deroga ai principi generali del Testo unico edilizio.

Inoltre, il Salva casa riconosce la possibilità di mantenere installate queste strutture, facendo salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali. Anche se bisognerà comunque rispettare le altre normative di settore che incidono sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, «le norme anti-

sismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, e quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, e le disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio».

Resta, comunque, ferma la facoltà per il Comune territorialmente competente di richiedere in qualsiasi momento la rimozione delle strutture, con provvedimento motivato, nel caso in cui sia rilevata la non conformità dell'opera con le prescrizioni e i requisiti indicati finora.

Chi è interessato a sfruttare questa chance dovrà presentare una comunicazione di inizio lavori asseverata nella quale andranno indicate «le comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la perdurante necessità delle strutture amovibili oltre all'indicazione dell'epoca di realizzazione della struttura». Per provare l'epoca di realizzazione dell'intervento (il decreto richiede che le strutture siano già installate al 30 maggio), il tecnico dovrà allegare la documentazione che ne provi i tempi di installazione. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della struttura, il tecnico incaricato deve attestare la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. Rispondendo in caso di dichiarazioni false. ●

— Gi.L.

IL DECRETO SALVA CASA

Le norme regionali

Alcune Regioni, nell'ambito della loro attività di normazione e relativamente alle loro leggi di governo del territorio, hanno già

disciplinato - in modo più o meno permissivo - sia le pergote e le pergole bioclimatiche che le vetrate panoramiche amovibili.

Edilizia libera

Vetrate panoramiche e pergote sempre realizzabili senza permessi

Il decreto 69/2024 chiarisce due situazioni nelle quali si erano moltiplicati nel tempo gli orientamenti di giurisprudenza e Regioni

**Pierpaolo Giovannini
Pietro Lucchesi**

Vetrate panoramiche amovibili e pergote. Il decreto Salva casa interviene a modificare l'articolo 6, comma 1 del Testo unico edilizia, per ampliare le categorie di interventi eseguibili in edilizia libera, ovvero quegli interventi che non richiedono alcun titolo abilitativo, né permesso e/o comunicazione, per il loro impatto limitato.

A titolo esemplificativo, parliamo di interventi di manutenzione ordinaria, di interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw, di interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, di interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, meglio conosciute con la denominazione Vepa, installate su logge e balconi.

Le vetrate panoramiche

Il legislatore è intervenuto al comma 1 lettera b-bis), nel quale si parla di Vepa, aggiungendo poche parole: «O di porticati». Infatti il termine «porticato» non essendo stato citato nell'elenco delle opere liberamente eseguibili, ha creato dubbi sulla fattibilità delle Vepa in caso di installa-

zioni su porticati, accendendo il dubbio se quest'ultimo potesse essere comparato a loggia o altro. Che il termine portico o porticato abbia varie interpretazioni si evince anche dalla sua descrizione nei Glossari nazionali e regionali.

Solo per entrare nel merito ne citiamo alcuni:

- 1 glossario della Regione Toscana, voce 39: definisce portico o porticato, un elemento edilizio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso degli edifici, intervallato da colonne o pilastri, aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio o verso spazi pertinenziali interni;
- 2 glossario della Regione Emilia Romagna, voce n. 55: definisce portico o porticato, un elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Le interpretazioni sono diverse. La maggiore divergenza sta nella localizzazione del «porticato». Alcune lo definiscono tale solo se è localizzato al piano terra, altre chiariscono che può essere localizzato a più livelli. Queste incertezze hanno creato confusione operativa. A questo riguardo, la lettera b-bis del comma 1 dell'articolo 6 chiarisce esattamente la fattibilità delle Vepa nei porticati.

Il chiarimento

Quindi, adesso il Testo unico stabilisce che sono in edilizia libera gli interventi di realizza-



Le letture. Il termine pergotenda è stato oggetto di varie interpretazioni

zione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge o di porticati rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici.

Queste strutture devono favorire una naturale micro aeraazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo.

Le pergote

Analogamente, un altro passaggio del Salva casa va a inserire la realizzazione di pergole bioclimatiche o pergote nelle ope-

re liberamente eseguibili. In particolare, chiarisce che le strutture delle opere possono essere fisse e adatte strutturalmente al sostegno dell'opera; chiarisce che possano essere realizzate con coperture impermeabili, sia con tende che con lamelle, «tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, tende a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili».

Il termine della «pergola bioclimatica» o «pergotenda» è stato oggetto di varie interpretazioni e di alcune sentenze del Tar e del Consiglio di Stato, a volte contrastanti tra loro, che hanno generato confusione o incertezze sulla possibilità di installare dette strutture in ambito di «edilizia libera». In particolare, gli elementi di incertezza emergono nella individuazione del limite tra tettoia, pergotenda, pergola bioclimatica, pergolato.

La linea di pensiero di alcune sentenze è che le nuove installazioni, per le loro caratteristiche strutturali e per i materiali utilizzati, devono riguardare strutture leggere, non devono creare nuovi volumi/superfici utili, e non essere stabilmente infisse al suolo.

In sintesi, la struttura - secondo alcune interpretazioni - dovrebbe essere quella strettamente necessaria a sostenere una «tenda», come elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata a una migliore fruizione dello spazio esterno.

In particolare, per distinguere una tettoia (opera che genera un volume) da una pergola bioclimatica o pergotenda, alcune sentenze e alcune interpretazioni, hanno ribadito che è necessario che l'eventuale copertura in materiale plastico sia completamente retrattile, ovvero impacchettabile, così da escludere la concretizzazione di nuovo volume. Le pergole bioclimatiche o pergote sono costituite da lamelle orientabili che necessitano di strutture adeguate e che nella loro posizione orizzontale impediscono il passaggio dell'acqua piovana scaricandola all'esterno. Inoltre, altro elemento controverso era l'impossibilità di essere stabilmente infisse al suolo.

L'indicazione

Il Salva casa ora chiarisce questa fattibilità togliendo le incertezze interpretative delle varie Regioni. Naturalmente, queste opere non devono creare nuovi ambienti o spazi stabilmente chiusi, che generano variazione di volumi e di superfici, perché ciò andrebbe a configurare con le norme «igienico sanitarie» e, in particolare, con le superfici aereo-illuminanti. Inoltre, queste opere devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e un profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente, armonizzandosi con le caratteristiche architettoniche nell'edificio ove vengono installate. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL DECRETO SALVA CASA

1.032 euro

Il minimo

Sanzione minima tra quelle commisurate all'incremento di valore degli immobili. Esentate le pubbliche amministrazioni

Il settore pubblico

Sanatoria gratis e tolleranze anche per l'attività edilizia della Pa

Le nuove chance del decreto Salva casa sono applicabili alla pubblica amministrazione ma c'è l'esenzione dal pagamento di sanzioni

Giuseppe Latour

Le sanatorie del decreto Salva casa consentiranno di regolarizzare anche gli immobili della Pa.

Se, infatti, l'obiettivo principale della manovra del Governo è aiutare i cittadini che vogliano mettere ordine nelle difformità interne ed esterne dei loro immobili, anche la pubblica amministrazione sarà coinvolta dall'applicazione delle nuove norme sulle tolleranze e l'accertamento di conformità per l'attività edilizia.

E bisogna considerare che, nell'ampia definizione di pub-

blica amministrazione data dalla legge (l'articolo 1 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165), sono incluse amministrazioni, scuole, aziende statali, Regioni, Province e Comuni, Comunità montane, università, Istituti autonomi case popolari, Camere di commercio, aziende ed enti del Servizio sanitario nazionale. Per la loro attività edilizia scatteranno le salvaguardie (sia per le tolleranze sia per l'accertamento di conformità) del decreto approvato la scorsa settimana dal Governo.

Percentuali

Partendo dalle nuove regole in

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

Non solo: vengono anche considerati regolari molti piccoli scostamenti legati alla materiale esecuzione delle opere in cantiere (ad esempio, una porta spostata rispetto al progetto o un muro eseguito in maniera difforme).

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

Accertamento

Passando all'accertamento di conformità, introdotto dal decreto Salva casa, questo consente di sanare le parziali difformità (e non gli abusi più rilevanti) tra quanto autorizzato in Comune e quanto realizzato negli immobili.

È questa la nuova sanatoria (a pagamento) prevista dal decreto 69/2024. La novità più rilevante, in questo caso, è che la doppia conformità sarà semplificata rispetto al passato e comporterà l'allineamento alle norme edilizie del tempo di realizzazione delle opere e a quelle urbanistiche del tempo di presentazione della richiesta. Finora, era necessario che la conformità edilizia e urbanistica ci fosse sia al momento di realizzazione dell'opera che al momento di presentazione della domanda.

Anche questa sanatoria

sarà applicata, oltre che ai privati, a tutto il perimetro della pubblica amministrazione, per la sua attività edilizia, ma in questo caso, a differenza di quanto previsto per gli immobili privati, sarà gratuita. Il decreto Salva casa, infatti, prevede esplicitamente (cancellando per le pubbliche amministrazioni il passaggio nel quale si parla di versamento di oneri) che le amministrazioni saranno esentate dal pagamento delle sanzioni, commisurate all'incremento di valore degli immobili, da un minimo di 1.032 euro fino a 30.984 euro.

Eventualmente, comunque, le amministrazioni per la parte tecnica di queste procedure potranno avvalersi del supporto e della collaborazione di altre Pa o di soggetti terzi. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I Comuni potranno vendere gli immobili abusivi

Gli illeciti

Cessioni condizionate alla rimozione dell'abuso

Andrea Ceriani

Tra le novità introdotte dal Dl Salva casa sono degne di nota le modifiche all'articolo 31, comma 5 del Testo unico dell'edilizia.

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

La norma dispone che in assenza della rimozione o della

demolizione dell'abuso da parte del responsabile, entro 90 giorni dall'ordine comunale di demolizione, l'opera abusiva e l'area su cui insiste sono acquisite di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune.

Prima dell'entrata in vigore del decreto, l'opera acquisita dal Comune era demolita con ordinanza del dirigente a spese dei responsabili dell'abuso, a patto che l'amministrazione non accertasse l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non fosse in contrasto con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico.

Mediante la modifica dell'articolo 31 comma 5 del Testo unico dell'edilizia, il Salva casa ora prescrive la demolizione

dell'opera acquisita al patrimonio comunale, a condizione che la demolizione non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico e con rilevanti interessi culturali e paesaggistici.

In alternativa il Salva casa permette al Comune di alienare l'opera abusiva e l'area su cui insiste, condizionando sospensivamente il contratto alla relativa ed effettiva rimozione da parte dell'acquirente. L'alienazione è ammessa previo rilascio del parere favorevole delle amministrazioni competenti a condizione che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico. La procedura di ven-

dita deve avvenire nel rispetto delle norme in materia di alienazione degli immobili pubblici e non è ammessa la partecipazione del responsabile dell'abuso.

Il valore dell'immobile è determinato dall'agenzia del territorio tenendo conto dei costi per la rimozione dei manufatti. All'esito della procedura di alienazione dell'immobile abusivo e dell'effettiva rimozione delle opere l'acquirente risulterà proprietario dell'area su cui insisteva l'immobile demolito. È evidente l'intento del legislatore di introdurre una disciplina che consenta ai Comuni la rimozione delle opere abusive e la successiva valorizzazione del bene acquisito nel loro patrimonio.

Come precisa la relazione illustrativa del Salva casa, la nuova disposizione mira anche a incen-

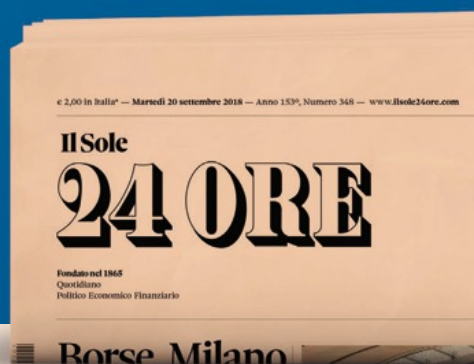
tivare l'attività repressiva dei Comuni nei confronti degli immobili abusivi, che sempre più spesso tardano ad accertare l'effettiva demolizione dei manufatti e ad acquisirli nel proprio patrimonio immobiliare.

In definitiva, il nuovo articolo 31, comma 5 del Testo unico assicura la demolizione delle opere abusive, consentendo di alienare il bene a un privato che provvederà a rimuoverle. Per espressa previsione del Salva casa, le somme incamerate dal Comune sono utilizzate, nella misura pari a un terzo, per la demolizione degli abusi edilizi sul territorio comunale e per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana e di riqualificazione di aree urbane degradate o dismesse. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IlSole
24 ORE

“ ”



CONSIGLI DI SCRITTURA CHE FANNO TESTO.

Scriviamo ogni giorno, tantissimo. Eppure, scrivere un testo chiaro, comprensibile e allo stesso tempo preciso e completo non è cosa semplice. Questo libro vuol essere una piccola bussola per tutti coloro che credono nella parola scritta come strumento dall'insostituibile potere comunicativo. Perché la scrittura è la più profonda testimonianza della nostra essenza umana.

DISPONIBILE IN LIBRERIA E NEGLI STORE ONLINE A € 16,90



Per maggiori informazioni chiama
il Servizio Clienti del Sole 24 Ore
02 30300600

Shopping | **24**

In vendita su Shopping24
offerte.ilssole24ore.com/
scrivoergosum

