

Salva casa, pronta la partenza sprint

Rischio imbuto negli uffici comunali

Edilizia

Decreto alle ultime limature prima della Gazzetta e dell'entrata in vigore

Professionisti e cittadini lavorano per preparare le domande di sanatoria

Giuseppe Latour

Il Salva casa scalda i motori. Il decreto approvato venerdì scorso dal Consiglio dei ministri, nonostante le attese, ieri non è andato in Gazzetta Ufficiale. Il giorno giusto, a questo punto, dovrebbe essere oggi: il testo sta compiendo gli ultimi passaggi che lo stesso ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini, sta seguendo con attenzione. Una volta pubblicato, bisognerà aspettare 24 ore per la piena entrata in vigore. Poi, potranno partire le domande di sanatoria.

Se per le tolleranze non sarà necessario fare una richiesta in Comune (salvo il caso di interventi in zona sismica che possano avere un impatto sulla sicurezza dell'edificio), è diverso il discorso per la procedura di accertamento di conformità, dalla quale passeranno le difformità parziali che potranno beneficiare della nuova doppia conformità semplificata (e a pagamento). In questo caso la domanda andrà presentata. Anche se non è ancora chiaro come: difficile che vengano realizzati dei moduli unici all' livello nazionale, più probabile che ciascuna amministrazione utilizzi quello che ha. E che adatti la procedura, già attiva, di accertamento di conformità oggi prevista dal Testo unico (all'articolo 36), adattandola al-

In breve

1 VERSO LA PUBBLICAZIONE
I tempi del decreto
Il decreto Salva casa si prepara alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, che probabilmente ci sarà oggi. Il testo entrerà in vigore il giorno successivo alla pubblicazione. A quel punto potranno partire le richieste di sanatoria. Per le tolleranze bisognerà considerare la data del 24 maggio. Solo i lavori realizzati entro quel termine potranno accedere ai nuovi limiti, più generosi, previsti dal provvedimento

2 LA PROCEDURA
Le domande in arrivo
Per i Comuni la pubblicazione del decreto rappresenterà un aggravio di lavoro. Sono molti i cittadini che stanno già preparando la loro pratica di sanatoria e che, quindi, presenteranno la richiesta già nei primi giorni. Il Salva casa prevede dei meccanismi di silenzio assenso, salvo casi particolari, come quello degli immobili in zona vincolata. È probabile, allora, che all'inizio molte domande vadano in silenzio assenso

3 I NUOVI COMPITI
Il ruolo dei professionisti
Perizie, attestazioni, asseverazioni. Il decreto Salva casa crea un nuovo carico di adempimenti e responsabilità per i professionisti tecnici. Che, ad esempio, dovranno determinare l'importo della sanzione pecuniaria da versare per la sanatoria, attraverso una perizia di stima. Dovranno anche datare i lavori per i quali non esistano altri riferimenti, come titoli edilizi o fotografie

I LAVORI PER LA CONVERSIONE

Salvini: «In Parlamento modifiche sull'abitabilità»

Un passaggio in Parlamento carico di modifiche. Si annuncia così la conversione del decreto Salva casa, stando a quanto dichiarato ieri dal ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini nel corso di un evento di Assimpredil Ance a Milano, con la presidente dell'associazione, Regina De Albertis. Ci sarà una norma per risolvere il caso Milano, ma non solo: si parla già di modifiche ai requisiti per l'abitabilità, dall'altezza dei soffitti alla superficie minima. Per Salvini, infatti, il provvedimento

è solo «l'inizio di un percorso». Dopo l'edilizia privata lo step successivo sarà «l'edilizia pubblica, popolare e sociale». E prosegue: «Lavoreremo subito come gruppo Lega agli emendamenti perché ci sono alcuni interventi che io ho già pronti, che i parlamentari hanno già pronti». Così, oltre alla norma sulla rigenerazione urbana di Milano, ci saranno emendamenti sul tema dell'abitabilità: «Penso all'altezza dei soffitti, penso alla riduzione della superficie minima per l'abitabilità».

», spiega il ministro. Oggi, infatti, lo stesso decreto Salva casa non consente di derogare a queste regole per le sanatorie. Intanto, da De Albertis arriva un giudizio positivo sul decreto: «Dopo anni di attesa si fa chiarezza e si risponde a una esigenza che viene dal basso, che semplifica la vita ai cittadini, sanando interventi minori, che però spesso impedivano di vendere la propria casa, ingolfando gli uffici con carichi burocratici inutili».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Con il silenzio assenso molte richieste nelle prime settimane saranno approvate senza esame di merito

Le novità del decreto Salva casa. Molto probabile che, nei primi giorni, amministrazioni e cittadini sperimentino una sorta di effetto imbuto. Le nuove regole della sanatoria, infatti, consentono di regolarizzare elementi che, finora, non potevano essere regolarizzati. Pur non costituendo un condono, perché non derogano ai principi urbanistici e a quelli di salute e sicurezza, le norme del provvedimento danno una chance per sistemare situazioni rimaste, in molti casi, nel limbo per anni, o forse per decenni. I proprietari di immobili cercheranno, nella maggior parte delle situazioni, di sistemare lo stato legittimo delle proprie case in tempi stretti. Anche senza aspettare la conversione in Parlamento della norma.

Oltre a mettere sotto stress i professionisti che dovranno assisterli, ai quali saranno richieste perizie e asseverazioni per portare avanti queste pratiche (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri), saranno messi alla prova anche gli uffici tecnici comunali. Con un possibile effetto collaterale. Per la Scia e il permesso di costruire in sanatoria, infatti, sono previsti dei termini molto rapidi (rispettivamente, 30 e 45 giorni). Una volta decorsi questi termini, si formerà il silenzio assenso. Fanno eccezione le ipotesi di immobili posti in zona vincolata, nelle quali bisognerà aspettare che si pronunci l'autorità competente (entro 180 giorni). E i casi nei quali ci siano esigenze istruttorie, motivate, della Pa: in queste situazioni i termini potranno essere congelati.

Con una grande numero di domande, nei primi giorni, è probabile che i Comuni non siano in grado di gestirle e che molte vadano dritte verso il silenzio assenso. Con un via libera che, quindi, potrebbe arrivare senza neppure un esame di merito della richiesta.

IL SISTEMA 231 E LA COMPLIANCE INTEGRATA

CAMERA DI COMMERCIO SVIZZERA, SALA MEILI VIA PALESTRO, 2 - MILANO

ORE 15:00/18:00

GIOVEDÌ
13 GIUGNO
2024

Sponsorizzato da



Con il patrocinio di

Ministero della Giustizia



Comune di Milano

La partecipazione al convegno attribuisce n. 3 crediti formativi per la formazione professionale continua degli Avvocati e n. 3 crediti formativi per la formazione professionale continua dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

L'evento è gratuito e aperto al pubblico. È previsto il collegamento streaming per i lavori del convegno; l'Assemblea Annuale dei Soci si terrà esclusivamente in presenza.

Per motivi organizzativi è necessaria l'iscrizione all'indirizzo www.aodv231.it

Segreteria Generale AODV231
Tel. 02 80618.399
segreteria@aodv231.it

AODV²³¹

Associazione dei Componenti degli Organismi di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001

Introduce e modera

Avv. Mara Chilosi
Presidente AODV231

Modello 231 e Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi. L'approccio integrato alla compliance ai diversi livelli

Prof. Gianmaria Garegnani
Ordinario di Economia Aziendale, Università LUM

La colpa di organizzazione dell'ente ed il supporto probatorio dei sistemi di gestione

Dot. Giorgio Fidelbo
Presidente VI Sezione penale, Corte di Cassazione

I flussi informativi verso l'OdV in riferimento alla compliance integrata

Avv. Alessandro De Nicola
Partner, Bonelli Erede

Coffee break

L'intelligenza artificiale applicata al sistema dei controlli

Dot. Nicola Allocca
Direttore Risk, Business Integrity, Resilience & Quality, Autostrade per l'Italia

La Governance del sistema integrato di gestione della compliance e i rapporti tra gli attori aziendali

Avv. Josephine Romano
Coordinatrice GdL AODV231 "Compliance integrata e rapporti tra Modello e sistemi di gestione - Governance"

L'integrazione tra Modello 231 e sistemi di gestione in logica Risk Based

Avv. Roberta Raimondi
Coordinatrice GdL AODV231 "Compliance integrata e rapporti tra Modello e sistemi di gestione - SG"

Conclusioni

Ore 18:00/19:00
Assemblea Annuale dei Soci