



Diritto & Fisco



Conclusi i lavori in commissione sul dl Salva casa. Oblazione ridotta. Salta il Salva Milano

Sanatoria edilizia a tutto campo Niente doppia conforme anche per le variazioni essenziali

DI FRANCESCO CERISANO

Sanatoria edilizia estesa. Il superamento della doppia conforme (il principio che attualmente subordina la possibilità di sanare un'opera al rispetto sia della normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sia della normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio) si applicherà non solo alle difformità parziali ma anche alle variazioni essenziali. Non solo. Si potranno sanare nuove superfici o volumi anche negli immobili vincolati e in assenza di autorizzazione paesaggistica. Una semplificazione che secondo la Lega "sbloccherà il mercato immobiliare attanagliato dalla burocrazia, liberando i comuni da pratiche annose". Le opposizioni parlano invece di "effetti devastanti" anche se, va detto, il dl 69 non prevede sanatorie per gli interventi totalmente difformi. Per le variazioni sostanziali la parola spetterà alle regioni che dovranno definire quali siano le variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, tenendo conto dell'elencazione contenuta nel

Testo unico sull'edilizia (mutamento della destinazione d'uso, aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio, modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato, mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio, violazione delle norme vigenti in materia di edilizia).

Riduzione del contributo

Viene ridotta la misura massima dell'oblazione che scende da 30.284 euro a 10.328 euro mentre il minimo resta fissato a 1032 euro. Se invece c'è la doppia conforme (e l'intervento risulta quindi in linea con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda) la somma da pagare scenderà e andrà da un minimo di 516 euro a un massimo di 5164. Le tolleranze costruttive, cioè le differenze consentite tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato, vengono portate fino al 6% per i mini appartamenti con superficie inferiore ai 60 metri quadrati. Tale soglia si aggiunge a quelle, già contenute nel testo del dl Salva Casa (dl n.69/2024) e fis-

sate al 2% per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati, al 3% tra i 300 e i 500 metri quadrati, al 4% tra i 100 e i 300 metri quadrati e al 5% fino ai 100 metri quadrati. Gli immobili sotto i 60 metri quadri si considereranno quindi regolari se avranno una superficie fino a circa 3,5 metri quadri in più rispetto a quanto stabilito dal titolo abilitativo.

Sono le ultime novità al dl Salva Casa approvate ieri in commissione ambiente della Camera che ha concluso i lavori dando mandato ai relatori **Dario Iaia** (Fdi) e **Erica Mazzetti** (Forza Italia) a riferire in aula dove il decreto legge arriverà oggi. Nel provvedimento non ci sarà la norma cosiddetta norma "Salva-Milano" che confluirà in un altro provvedimento. A causa dei tempi ristretti, la discussione sulla controversa sanatoria che consentirebbe di proseguire i lavori nei cantieri milanesi finiti nel mirino della procura per presunti abusi edilizi, viene rinviata in un altro decreto da convertire in Parlamento. La riformulazione sul Salva-Milano, con alcune modifiche tecniche apportate dal Mef, avrebbe comportato un extra time per i

sub-emendamenti con il rischio di far slittare l'approdo in aula del testo e compromettere la conversione in legge nei tempi (entro il 28 luglio).

Sanatoria in zone con vincoli paesaggistici

Le difformità degli immobili diventano sanabili anche nelle zone con vincoli paesaggistici. Gli interventi interessati sono quelli realizzati prima dell'11 maggio 2006 per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione è stato rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica. Restano esclusi gli interventi che hanno conseguito un titolo abilitativo in sanatoria.

Sottotetti

Anche i sottotetti possono diventare abitazioni. Un emendamento, riformulato, della Lega al decreto Salva Casa, approvato in Commissione ambiente alla Camera prevede infatti che "al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, il recupero dei sottotetti è comunque consentito nei limiti e secondo le procedure previste dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle di-

stanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche nella forma e nella superficie all'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita". Nella stessa direzione di ampliare l'offerta abitativa va l'emendamento approvato ieri (si veda ItaliaOggi del 16 luglio) a prima firma della deputata leghista **Elisa Montemagni** che rende abitabili i locali con un'altezza interna inferiore a 2,70 metri, fino al limite di 2,40 metri. "In Germania il limite minimo è di 2,40 metri e in Francia, addirittura, di 2,30", ha osservato il deputato leghista in commissione ambiente **Gianangelo Bof**. "Così facendo si riducono i consumi e l'impatto ambientale e si sblocca il mercato immobiliare. Si tratta di una norma molto attesa soprattutto nelle nostre città e nelle sedi universitarie dove l'offerta abitativa scarseggia e le richieste sono numerose. Un aiuto a studenti, giovani coppie e lavoratori".

© Riproduzione riservata

PER LA CORTE LA LIMITAZIONE DELLA RESPONSABILITÀ DEVE ESSERE TEMPORANEA

La Consulta promuove lo scudo erariale. Ma non oltre il 2024

DI FRANCESCO CERISANO

La Corte costituzionale salva lo scudo erariale. L'esclusione temporanea, fino al 31 dicembre 2024, della responsabilità amministrativa per colpa grave dei soggetti sottoposti alla giurisdizione della Corte dei conti non è incostituzionale. Ma solo perché si tratta di una limitazione temporanea, prima originata dalla necessità di stimolare la ripresa dopo la pandemia da Covid 19 e poi dall'obbligo di rispettare le scadenze del Pnrr. A regime, quando a fine anno lo scudo sarà cessato, la responsabilità contabile non potrà essere limitata come avviene oggi ai soli casi di dolo. E necessiterà di una riforma complessiva.

E quanto deciso dalla Corte costituzionale con la sentenza n.132/2024 depositata ieri in cancelleria con cui sono state dichiarate in parte inammissibili e per la restante parte non fondate le questioni di legittimità costituzionale della norma da cui tutto ha avuto inizio: l'art. 21, comma 2, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76 (Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digita-

le) con cui in piena pandemia da Covid 19 il governo Conte bis istituì lo scudo erariale poi via via prorogato dai successivi governi Draghi e Meloni. A rivolgersi alla Consulta è stata la Corte dei conti Campania. La Consulta ha ricordato che la disciplina della responsabilità amministrativa va inquadrata nella logica della ripartizione del rischio dell'attività tra l'apparato e l'agente pubblico, al fine di trovare un giusto punto di equilibrio. Per individuare quest'ultimo, il legislatore, nell'esercizio della sua discrezionalità, deve tenere conto di due esigenze fondamentali: da un lato "tenere ferma la funzione deterrente della responsabilità, al fine di scoraggiare i comportamenti dei funzionari che pregiudichino il buon andamento della p.a. e gli interessi degli amministrati; dall'altro, evitare che il rischio dell'attività amministrativa sia percepito dall'agente pubblico come talmente elevato da fungere da disincentivo all'azione, pregiudicando, anche in questo caso, il buon andamento". La Corte costituzionale ha chiarito che, a regime, non è immaginabile una disciplina normativa che limiti la

responsabilità amministrativa alla sola ipotesi del dolo, con esclusione della colpa grave, perché in tal modo i comportamenti macroscopicamente negligenti non sarebbero scoraggiati e, pertanto, la funzione deterrente della responsabilità amministrativa ne sarebbe irrimediabilmente indebolita. Tuttavia, ha precisato la Consulta, "una siffatta limitazione non potrebbe ritenersi irragionevole ove riguardi esclusivamente un numero circoscritto di agenti pubblici o specifiche attività amministrative, allorché esse presentino, per le loro caratteristiche intrinseche, un grado di rischio di danno talmente elevato da scoraggiare sistematicamente l'azione amministrativa".

Nemmeno, ed è questo il caso di specie, tale limitazione può considerarsi irragionevole ove si radichi nella particolarità di uno specifico contesto e sia volta ad assicurare la maggiore efficacia dell'attività amministrativa. La disposizione censurata, come detto, si giustificava in relazione all'emergenza pandemica da Covid 19 che aveva determinata la prolungata chiusura delle attività

produttive, con danni enormi per l'economia nazionale e ricadute negative sulla coesione sociale. Per superare la grave crisi e rimettere in movimento il motore dell'economia, il legislatore, non irragionevolmente secondo la Corte, ha ritenuto indispensabile che l'amministrazione pubblica operasse senza remore. Le successive proroghe, invece, sono connesse all'inderogabile esigenza di garantire l'attuazione del Pnrr. Insomma, secondo la Consulta, la disposizione censurata origina da un contesto eccezionale, ha natura temporanea ed ha comunque un oggetto delimitato. In vista dell'imminente scadenza dell'ultima proroga, i giudici delle leggi hanno sollecitato il legislatore al varo di una riforma complessiva.

© Riproduzione riservata



Il testo della sentenza su www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi