



Diritto & Fisco



L'aula del Senato ha approvato in via definitiva il disegno di legge di conversione del dl 69

Il decreto Salva casa è legge Sanatoria estesa, più facile e meno cara. Silenzio-assenso

DI FRANCESCO CERISANO

Il decreto legge Salva Casa è legge. A tempo di record l'aula del Senato ha approvato in via definitiva con voto di fiducia (106 voti favorevoli, 68 contrari e un'astensione) il disegno di legge di conversione del dl 69/2024 in materia di semplificazione urbanistica e edilizia. Un provvedimento fortemente voluto dal ministro delle infrastrutture **Matteo Salvini** per rilanciare le compravendite, facilitare le procedure di regolarizzazione degli immobili, ridurre il consumo del suolo e dare risposte alla domanda di alloggi soprattutto nelle grandi città. Ma il decreto legge continua a essere fortemente contestato dalle opposizioni che lo ritengono un condono mascherato. Rispetto al testo originario del dl (in vigore dal 30 maggio), sono numerose le novità inserite nel corso dell'esame in commissione a Montecitorio. Dalla riduzione della misura massima dell'oblazione (che scende da 30.284 a 10.328 euro e può ridursi ulteriormente in caso di interventi rispondenti alla regola della doppia conformità), all'abitabilità dei sottotetti e dei micro-appartamenti, dai cambi di destinazione d'uso (sempre consentiti, con o senza opere) alle nuove tolleranze costruttive (che rispetto all'attuale 2% possono salire fino al 6%), dalla regolarizzazione con Scia delle parziali difformità e delle variazioni essenziali al principio del silenzio assenso: gli uffici comunali dovranno pronunciarsi in 45 o 30 giorni sulle istanze di sanatoria e in assenza di risposta l'istanza si considererà accolta. Ora, dopo la pubblicazione in G.U. e l'entrata in vigore del ddl di conversione, si aprirà la partita più delicata, quella dell'attuazione pratica che almeno in una fase iniziale rappresenterà uno stress test per gli uffici comunali, costretti in tempi record ad adeguare la modulistica alle novità del dl.

Tutte le novità del decreto salva casa

Edilizia libera	<ul style="list-style-type: none"> Le vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti si possono utilizzare, senza alcun permesso, non solo per la protezione di logge e balconi ma anche per i porticati dell'intero edificio, qualora il porticato non si affaccia su aree pubbliche o non siano gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico; rientrano nell'edilizia libera tutte le tende da sole o a pergola, anche bioclimatiche, che sono compatibili con le linee architettoniche dell'edificio
Stato legittimo	<ul style="list-style-type: none"> Lo stato legittimo non sarà solo il titolo edilizio che ne ha previsto originariamente la costruzione, con tutti i titoli successivi che ha autorizzato l'amministrazione, ma potrà essere anche, in alternativa, il titolo edilizio, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio; per i condomini le eventuali difformità nelle parti comuni dell'edificio non rilevano sullo stato legittimo delle singole unità immobiliari. Al tempo stesso le difformità delle singole unità immobiliari non rilevano sulle parti comuni dell'edificio
Micro-appartamenti	<ul style="list-style-type: none"> Cambiano i requisiti minimi di superficie e di altezza degli appartamenti. Non meno di 20 mq per una persona (oggi: 28 mq) e non meno di 28 mq per due persone (oggi: 38 mq). Inoltre, si diminuiscono i limiti di altezza interna a 2,40 metri (oggi: 2,70 metri); sono comunque assicurate le condizioni di agibilità dell'immobile, con particolare riguardo ai requisiti di igiene, ventilazione naturale, opportuna dimensione e tipologia delle finestre; sono fatte salve le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente. Restano in vigore le deroghe per corridoi, disimpegni, bagni, ripostigli e comuni montani sopra i 1.000 metri
Cambio destinazione d'uso	<ul style="list-style-type: none"> Viene previsto un regime unitario per il cambio di destinazione d'uso, con o senza opere all'interno delle aree urbane; gli strumenti urbanistici comunali possono comunque fissare specifiche condizioni. Le norme regionali stabiliscono i casi ove gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali è permesso il cambio di destinazione d'uso dei piani terra e seminterrati; il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a SCIA qualora senza opere o con opere rientranti nell'edilizia libera o tra quelle subordinate a CILA e per gli altri casi è soggetto al titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie per il mutamento di destinazione d'uso
Rimozione delle opere abusive	<ul style="list-style-type: none"> Il decreto introduce una procedura che consente ai comuni la rimozione delle opere abusive e la successiva valorizzazione del bene o del sedime acquisito al patrimonio del comune, attraverso l'alienazione nel caso in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi culturali, paesaggistici, urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico. Alla procedura di alienazione non può partecipare il responsabile dell'abuso e il valore venale del bene è determinato dall'agenzia del territorio; nelle ordinanze di demolizione i comuni potranno prevedere più tempo (da 90 a 240 giorni) nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti negli immobili, all'epoca di adozione dell'ordinanza, o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico
Tolleranze costruttive	<ul style="list-style-type: none"> Vengono riparametrate le tolleranze costruttive (le differenze consentite tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato) in misura inversamente proporzionale alla superficie utile dell'immobile per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024; le tolleranze costruttive, 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 e fissate 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 abitativo

10
ONLINE

I testi dei documenti commentati nella sezione diritto&fisco sono disponibili sul sito <https://www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi>