

Circolare n. 21 - fiscale
del 29.07.2024

Sommario

1. cosa prevede il Decreto Salva Casa: sintesi delle novità più importanti

- 1 -

La legge di conversione del decreto-legge n. 69 del 29 maggio 2024, più conosciuto come decreto salva casa 2024, è stata approvata in via definitiva dal Senato (Legge 24 luglio 2024, n. 105).

Il decreto salva casa prevede una serie di novità molto importanti che, per fare qualche esempio, vanno dall'abitabilità per i miniappartamenti, alla sanatoria per le lievi difformità edilizie, fino al cambio di destinazione d'uso e al recupero dei sottotetti.

Di seguito riportiamo gli aspetti più rilevanti.

Il Decreto Salva Casa è un condono edilizio o una sanatoria permanente?

Cerchiamo di fare un po' di chiarezza: quando parliamo di **Decreto Salva-Casa**, ci riferiamo a un condono edilizio o a una sanatoria?

- Il condono edilizio è una misura giuridica decisa dal governo o dall'autorità locale che permette di sanare gli abusi edilizi esistenti entro una certa data;

- La sanatoria edilizia, invece, è un meccanismo permanente che consente di regolarizzare le violazioni edilizie mediante il pagamento di una penale.

Il Decreto Salva Casa intende instaurare una nuova "pace edilizia" attraverso una sanatoria permanente per i piccoli abusi edilizi, con lo scopo di tutelare i proprietari di immobili nel nostro paese e semplificare le procedure amministrative. Non avere la possibilità di sanare un abuso edilizio, infatti, impedisce a chi possiede un'abitazione di ristrutturare o vendere casa.

Il decreto, inoltre, punta a ridurre il carico di lavoro degli uffici tecnici comunali, sovraccaricati dalle richieste di sanatorie, e a rendere più agili le procedure amministrative, fornendo risposte certe ai cittadini in tempi ragionevoli.

L'obiettivo finale è sempre quello di mettere in regola gli immobili, garantendo però sicurezza e conformità agli standard edilizi attuali.

Decreto salva casa, sì alle mini-abitazioni

Il decreto Salva casa supera le condizioni di abitabilità stabilite da un decreto ministeriale del 1975.

L'abitabilità varia in base al numero di occupanti e alla destinazione d'uso degli immobili. Il decreto dà il via libera alle mini abitazioni e ai mini appartamenti.

In particolare, il decreto salva casa prevede che è considerata abitabile una casa:

- con un'altezza minima di 2,40 metri e una superficie di 28 m2 nel caso di bilocali;

- con un'altezza minima di 2,40 metri e una superficie di 20 m2 nel caso dei monolocali.

La sola novità rispetto alla formulazione iniziale del provvedimento riguarda il fatto che queste condizioni sono richieste, oltre che per ottenere l'agibilità da parte del professionista, anche per

"l'acquisizione dell'assenso dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente".

Cosa si può sanare con il decreto Salva casa

Il ministro Salvini ha dichiarato che il decreto Salva casa serve a sanare le piccole irregolarità che bloccano i lavori e non costituisce un condono edilizio. La legge prevede per gli interventi realizzati fino al 24 maggio tolleranze costruttive.

Le soglie di tolleranza sono le seguenti:

- 6% se l'abitazione non supera i 60 metri quadrati;
- 5% per le superfici tra i 60 e i 100 metri quadrati;
- 4% per le superfici tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- 3% per le superfici tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- 2% per le superfici superiori a 500 metri quadrati;

Nella versione approvata dal Consiglio dei ministri era infatti prevista una tollerabilità del 5% per gli immobili inferiori a 100 metri quadri, casistica questa in cui rientravano anche gli immobili fino a 60 metri quadri. Ora per unità di queste dimensioni la tollerabilità diventa del 6%.

Stato legittimo degli immobili

Tra le novità della legge durante il suo iter parlamentare ci sono quelle che riguardano lo stato legittimo degli immobili e che prevedono:

- le difformità e gli abusi presenti sulle parti comuni di un edificio condominiale non potranno bloccare i lavori di riqualificazione di un appartamento;
- le irregolarità di un singolo appartamento non potranno bloccare la ristrutturazione delle parti comuni di un condominio.

Inoltre, ci sarà più tempo per rimuovere gli abusi edilizi. L'obbligo di procedere entro 90 giorni dall'ingiunzione del Comune scatta, infatti, fino a 240 giorni. Sarà l'amministrazione comunale a decidere se disporre il rinvio nei casi "di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti negli immobili".

Eliminazione della "Doppia conformità"

Il decreto Salva casa prevede l'eliminazione della cosiddetta "doppia conforme" per gli abusi edilizi minori.

Per sanare gli abusi più piccoli sarà sufficiente che l'intervento sia in linea con la disciplina urbanistica vigente al momento della domanda e non con le regole che vigevano al momento della realizzazione dell'abuso

Decreto salva casa, le vetrate panoramiche

Il decreto introduce nuove categorie di interventi in edilizia libera che possono essere realizzate quindi senza nessun titolo abilitativo. Nello specifico si tratta della:

- installazione di vetrate panoramiche amovibili e trasparenti (VEPA);
- installazione di strutture fisse destinate alla protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, come tende a pergola o bioclimatiche.

Saranno considerati interventi in edilizia libera anche quelli che riguardano:

- installazione di pompe di calore fino a 12 kw;
- eliminazione di barriere architettoniche;
- manutenzione ordinaria.

Recupero del sottotetto abitabile

Anche i sottotetti possono diventare abitazioni. La norma è prevista in un emendamento, riformulato, della Lega al decreto salva-casa e approvato in Commissione ambiente alla Camera.

"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 distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati:

- i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio;
- non siano apportate modifiche nella forma e nella superficie all'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali;
- sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita".

Il cambio di destinazione d'uso nel Salva Casa

Novità del Salva casa per il cambio di destinazione d'uso: "il cambio di destinazione d'uso della singola unità immobiliare, con o senza opere, all'interno della stessa categoria funzionale, è sempre consentito nel rispetto della normativa di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni. Inoltre, per le unità immobiliare poste al piano terra (primo piano fuori strada) al seminterrato il passaggio alla destinazione residenziale "è disciplinato dalla legislazione regionale".

Le nuove norme sugli immobili del Vajont

Per gli immobili che sono stati costruiti grazie agli aiuti previsti dalla legislazione nazionale nelle zone colpite dalla tragedia del Vajont, il certificato di collaudo, di regole esecuzione o l'accertamento dello stato dei lavori sostituisce il certificato di agibilità o di abitabilità, a condizione che le opere siano rispettose della normativa vigente al tempo della loro realizzazione.

Salta il decreto Salva Milano

Come si legge ormai da qualche tempo, per Milano, la norma dovrà risolvere una situazione di impasse in seguito all'apertura di una dozzina di inchieste su operazioni di rigenerazione urbana (e con circa 60 costruzioni sotto la lente della procura).

Nessuna norma 'salva-Milano' è stata introdotta nel decreto-legge sul piano casa durante l'iter parlamentare, ma potrebbe trovare spazio in un provvedimento ad hoc.

"Pronti a lavorare fin da subito per una norma che chiarisca in maniera inequivocabile le adeguate modalità di demo-ricostruzione che possano essere valide per il futuro dell'urbanistica nazionale".

Così in una nota il Sottosegretario di Stato Alessandro Morelli a proposito della Salva Milano, dopo l'approvazione definitiva del decreto in Senato.

Il comportamento dello studio

Riteniamo che l'approvazione della nuova normativa sia molto importante per riuscire a sanare una serie di irregolarità che bloccano quotidianamente la possibilità di cedere o donare immobili "irregolari".

La materia in oggetto non è evidentemente di competenza degli studi di commercialisti quanto piuttosto delle professioni tecniche, come ad esempio geometri, ingegneri, architetti ecc.

Per tutti coloro che volessero approfondire la materia in oggetto, il nostro studio, in collaborazione con tecnici specializzati, resta comunque a disposizione per valutare gli effetti introdotti dalla nuova normativa su tutti fabbricati interessati prendendo contatto con la nostra collaboratrice Elisa Pedretti (amministrazione@studiobrogli.com).

Cordiali saluti.
Gianluca Broglio