

# Salva casa Corsa alla sanatoria delle irregolarità: il catalogo dei lavori

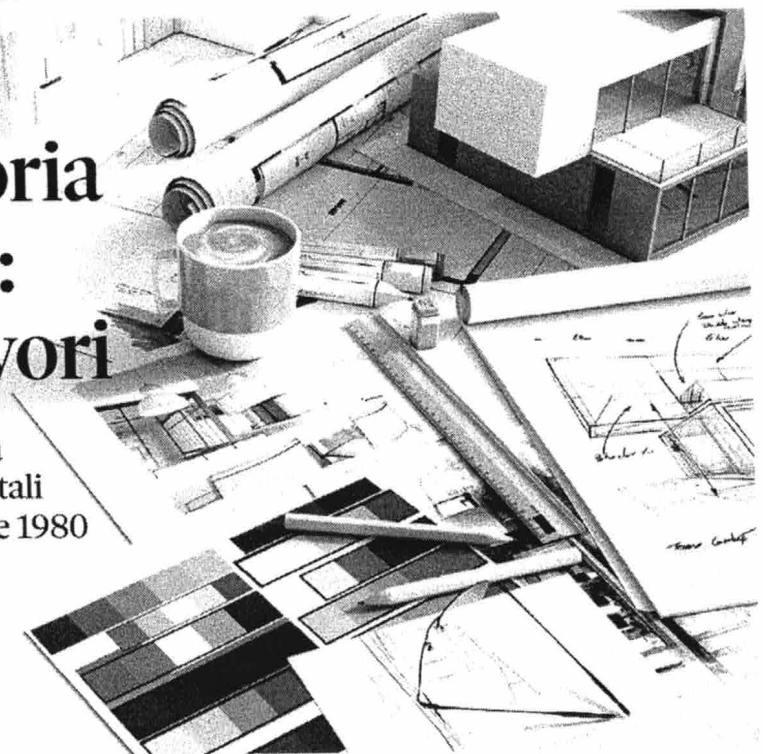
L'impatto delle nuove norme dipenderà dall'intreccio con le regole locali e catastali  
Coinvolto il 72% di edifici realizzato ante 1980

Aquaro, Dell'Oste e Inzaghi — a pag. 2-3

## COMPRAVENDITE

I trasferimenti diventano più facili

Angelo Busani — a pag. 3



# Mercato, regole e costi: tre variabili decisive per il decreto Salva casa

**La sanatoria.** Forte interesse per le norme sulla regolarizzazione delle lievi infrazioni, ma restano da valutare il perimetro degli edifici coinvolti e le modifiche in arrivo con l'iter di conversione

**Dario Aquaro  
Cristiano Dell'Oste**

Ora che il decreto è in vigore, il successo del Salva casa sarà deciso da tre variabili: l'impatto sul mercato immobiliare, il costo per i proprietari e le modifiche in sede di conversione — già preannunciate per rendere più facile la sanatoria delle lievi difformità edilizie.

A leggere la relazione illustrativa, il

Dl 69/2024 punta a sbloccare «lo stallo delle compravendite a causa di irregolarità formali». Il 2023 si è chiuso con circa 709mila rogiti, in calo del 9,5%

annuo. Un dato che è stato condizionato dal crollo degli acquisti assistiti da un mutuo (-24,9%), ma che resta piuttosto elevato in prospettiva: la media dell'ultimo decennio è poco sotto le 600mila compravendite.

In questo quadro, che effetti potrà

avere il decreto? «Il calo delle vendite dipende da ragioni economiche e creditizie», commenta Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma. «Il Salva casa — prosegue — potrebbe favorire un aumento dell'of-



Peso: 1-24%, 2-59%, 3-46%

ferta delle abitazioni regolarizzate, in particolare delle cosiddette "mini-case", di qualità non elevata e rivolte agli acquirenti più in difficoltà con il credito. Nell'insieme, comunque, la ricaduta sul mercato sarà minima».

Finora il decreto ha raccolto grande interesse da parte dei proprietari. Confedilizia, che ha salutato con favore il provvedimento, ha già attivato gli sportelli delle associazioni provinciali.

Stimare il numero degli immobili coinvolti, comunque, è difficile. Le ultime rilevazioni sugli abusi edilizi effettuate dal Cresme risalgono a un paio d'anni fa e indicano 15,1 unità irregolari ogni 100 autorizzate, con grandi differenze territoriali. Al Sud è più marcata l'incidenza dei grandi abusi (volumetria extra, lottizzazioni, edifici senza titolo), mentre al Nord tendono a prevalere le irregolarità interne, compresi i frazionamenti. «Stimare l'entità dell'abusivismo è molto complesso per la debolezza dei dati disponibili - osserva Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme -, ma la questione dati sulla produzione edilizia è molto seria, visto che è molto difficile stimare la stessa edilizia legale».

Il ministero delle Infrastrutture ha riportato che le piccole difformità e le irregolarità strutturali interessano quasi l'80% del patrimonio immobiliare. Nel farlo ha citato uno studio del

2021 del Consiglio nazionale degli ingegneri, che fotografava le anomalie censite dai propri iscritti nel processo di attestazione dello stato legittimo degli edifici interessati dal superbonus. Non si tratta di un campione scientifico, ma non è detto che la percentuale di difformità riscontrate (il 76%, in particolare) sia troppo lontana dalla realtà nazionale.

D'altra parte, molte violazioni si sono stratificate nel tempo e risalgono a epoche in cui le varianti alle opere autorizzate non venivano registrate dagli uffici comunali. Il Cresme ha stimato su dati Istat che il 72% degli edifici italiani è stato costruito prima del 1980 (la legge Bucalossi sul governo del territorio è del 1977).

Resta da capire quanti proprietari sceglieranno di mettere mano al portafoglio per sanare la propria situazione. Di sicuro i primi a muoversi saranno coloro che hanno necessità di cedere l'immobile, anche se - profili edilizi a parte - andrà aggiornato anche il catasto, che spesso si rivela l'ostacolo maggiore in fase di vendita (si veda l'articolo a destra). Ad esempio, il Salva casa consente i cambi d'uso senza opere nella stessa categoria funzionale, ma in assenza di interventi murari il catasto potrebbe non accettare la variazione di un negozio (C/1) in magazzino (C/2). In altri casi, irregolarità a prima vista banali potrebbero rivelarsi

insormontabili: si pensi a un soppalco che non rispetta le altezze minime e i rapporti aero-illuminanti; lo stesso problema potrebbe porsi per verande e sottotetti, e anche per questo motivo il ministro Matteo Salvini ha ipotizzato di allentare i requisiti per l'abitabilità durante la conversione.

Proprio le modifiche in arrivo durante l'iter parlamentare sono oggi il fattore d'incertezza maggiore, insieme alle regole locali e alle scelte che adotteranno gli amministratori locali. Per come è scritto il decreto, gli enti territoriali potranno allentare le regole edilizie e urbanistiche locali per favorire le sanatorie.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le altezze minime potrebbero bloccare alcune pratiche, così come l'allineamento con il catasto



#### GIOVEDÌ IL WEBINAR SUL SITO DEL SOLE 24 ORE

In diretta alle 12 e 30 sul sito e i canali social del Sole 24 Ore le prime risposte degli esperti sul decreto Salva casa. Spazio ai quesiti dei lettori e ai casi operativi

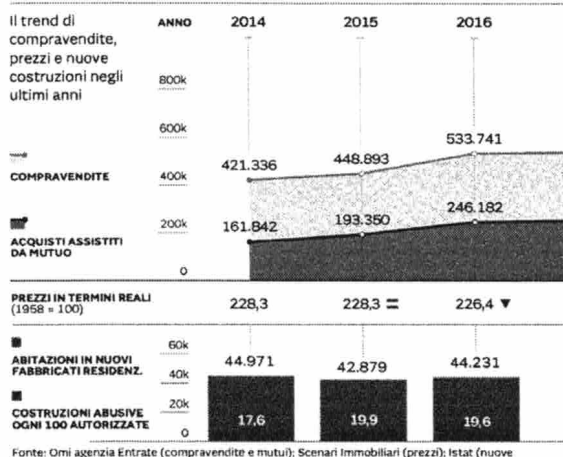
[www.ilsole24ore.com](http://www.ilsole24ore.com)

#### VENERDÌ CON IL QUOTIDIANO LA GUIDA DI SEDICI PAGINE

Arriva con il quotidiano la guida a tutte le novità del decreto Salva casa: tolleranze, sanatoria delle difformità, ma anche riflessi su vendite e aspetti fiscali delle nuove norme.

**Venerdì in edicola**

#### I numeri



Peso: 1-24%, 2-59%, 3-46%

**Gli esempi**
**Abitazione anni 50 con due locali in più**
**L'intervento**

Abitazione degli anni 50 del '900, oggetto di un intervento di recupero nel 1988 al termine del quale sono stati realizzati due locali (un piccolo ripostiglio senza i requisiti di abitabilità e un piccolo locale cottura occupando parte del portico autorizzato) in parziale difformità rispetto al titolo abilitativo che autorizzava la costruzione, determinando un modesto incremento della volumetria assentita (comunque eccedente il limite percentuale di tolleranza).

I locali non sono conformi alla normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di igiene e salubrità.

**Regole precedenti**

L'intervento si pone in parziale difformità rispetto al titolo abilitativo che ne autorizzava la realizzazione. È sanzionato con la sua rimozione o demolizione o, in caso di impossibilità, mediante il pagamento di una sanzione pari al doppio del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo.

**REGOLE SALVA CASA**

L'intervento può essere sanato dimostrando la conformità (i) con le norme urbanistiche vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria e (ii) con i requisiti tecnici costruttivi prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della sua realizzazione. In sede di esame della richiesta di sanatoria il Comune può condizionare il rilascio alla realizzazione degli interventi edilizi, anche strutturali, per l'adeguamento alla normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di igiene e salubrità. Il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro.

**Appartamento con parete non dichiarata**
**L'intervento**

Appartamento in un condominio, rinnovato nel 2019 (manutenzione ordinaria debitamente comunicata agli uffici comunali). Durante i lavori è stata posizionata una

porta interna in maniera difforme rispetto agli elaborati grafici allegati alla comunicazione presentata in Comune, senza che la diversa ubicazione venisse dichiarata o rappresentata in sede di aggiornamento catastale.

**Regole precedenti**

L'intervento rappresenta una difformità rispetto al titolo abilitativo sanabile con la presentazione di una Comunicazione di inizio lavori in sanatoria e il pagamento di una sanzione di importo pari a 1.000 euro.

**REGOLE SALVA CASA**

L'intervento configura una tolleranza esecutiva, che non costituisce violazione edilizia. La tolleranza esecutiva non deve dunque essere sanata ma è dichiarata dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nei moduli per la presentazione di nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie o con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti di trasferimento o costituzione di diritti reali. Non costituendo una violazione edilizia, non è richiesto il pagamento di alcuna sanzione.

**Edificio produttivo con volumetria extra**
**L'intervento**

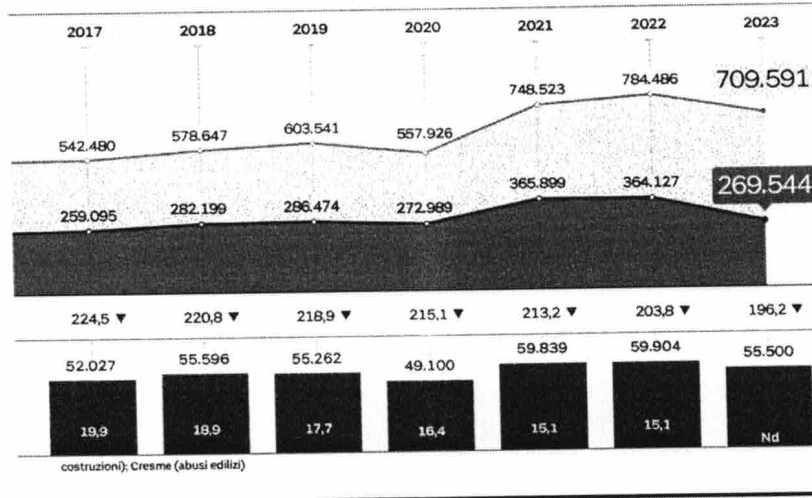
Immobile a uso produttivo realizzato nel 1990 con specifico titolo abilitativo, di superficie utile totale pari a 450 mq. Durante i lavori, la cubatura totale di un'unità immobiliare interna all'immobile è stata aumentata del 3% rispetto alla volumetria ammessa dal titolo. Le planimetrie di progetto e catastali non danno atto dell'aumento di volumetria dell'unità immobiliare.

**Regole precedenti**

L'intervento eccede la tolleranza del 2% ammessa per le tolleranze costruttive in difformità rispetto al titolo abilitativo. La difformità è sanabile se risulta conforme con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente (i) al momento della realizzazione dell'intervento e (ii) al momento della presentazione della domanda di sanatoria (doppia conformità).

**REGOLE SALVA CASA**

L'intervento è qualificabile come tolleranza costruttiva, che non costituisce violazione edilizia, e



A cura di SI - Studio Inzaghi

**30/5**  
 Entrata in vigore

Il decreto Salva casa (DI 69/2024) è stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 29 maggio ed è in vigore dal giorno successivo.

**72%**  
 Edifici ante 1980

Il 72% degli edifici italiani è stato costruito prima del 1980 (la legge Bucalossi sul governo del territorio è del 1977).

**600mila**  
 Media acquisti

Nell'ultimo decennio la media delle compravendite immobiliari è stata di 592.916. Il 2023 si è chiuso con 709mila rogiti.



Peso: 1-24%, 2-59%, 3-46%

dunque non va sanata ma dichiarata dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nei moduli per la presentazione di nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie o con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti di trasferimento o costituzione di diritti reali. Non è richiesto il pagamento di alcuna sanzione.

### Soppalco in casa indipendente

#### L'intervento

Soppalco a uso abitativo realizzato in una abitazione autonoma in parziale difformità dal titolo abilitativo rilasciato. Non determina un aumento del volume autorizzato e ha altezze, sia al di sopra che al di sotto, superiori all'altezza minima di 2,70 m richiesta per l'abitabilità dei locali. Come da perizia effettuata da un tecnico strutturista abilitato, il soppalco rispetta i requisiti statici, strutturali e antisismici.

#### Regole precedenti

L'intervento è in parziale difformità rispetto al relativo titolo abilitativo. È sanzionato con la sua rimozione o demolizione o, in caso di impossibilità, con il pagamento di una sanzione pari al doppio del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo.

#### REGOLE SALVA CASA

La realizzazione del soppalco è in "parziale difformità" rispetto al titolo edilizio e può essere sanato con il nuovo procedimento semplificato dell'articolo 36-bis del Dpr 380/2001, dimostrando che la sua realizzazione è conforme (i) con lo strumento urbanistico vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria e (ii) con i requisiti tecnici costruttivi prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della sua realizzazione. La sanatoria è subordinata al pagamento di una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore di mercato dell'immobile conseguente agli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro.

### Sottotetto-mansarda in una villetta

#### L'intervento

Sottotetto di modesta

estensione al secondo e ultimo piano di una villetta a schiera, di altezza di 2,70 m, utilizzato come mansarda attrezzata con una camera da letto. Il titolo abilitativo e le risultanze catastali definiscono il sottotetto come locale di sgombero o ripostiglio (categoria catastale C/2), non adibito alla permanenza di persone. L'utilizzo a mansarda del sottotetto ha comportato un lieve incremento di volumetria. Il sottotetto è conforme ai requisiti di igiene e salubrità richiesti dalla normativa di settore.

#### Regole precedenti

L'intervento risulta realizzato in parziale difformità rispetto al titolo abilitativo sia per la sua modesta estensione, sia perché non incide su elementi essenziali della costruzione né su parti strutturali del fabbricato autorizzato (si veda Consiglio di Stato, sez. VI, 5620/2022). È sanato attraverso la riconduzione del sottotetto all'uso autorizzato.

#### REGOLE SALVA CASA

L'intervento in "parziale difformità" può essere sanato con il nuovo procedimento semplificato dell'articolo 36-bis del Dpr 380/2001, a condizione che esso sia conforme (i) con lo strumento urbanistico vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria e (ii) con i requisiti tecnici costruttivi prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della sua realizzazione. La sanatoria è subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, tra 1.032 euro e 30.984 euro.

### Veranda su un balcone in condominio

#### L'intervento

Appartamento in condominio con un balcone di rilevanti dimensioni che nei primi anni 2000 è stato chiuso con una struttura fissa, in alluminio e vetro, creando un locale adibito a soggiorno. Per l'intervento non è stato presentato alcun titolo abilitativo. L'intervento ha determinato la creazione di uno spazio stabilmente

chiuso e un rilevante incremento della volumetria dell'appartamento.

#### Regole precedenti

In base alla normativa attuale, l'intervento risulta realizzato in assenza di titolo edilizio. L'intervento è sanabile con il rilascio di apposito permesso di costruire in sanatoria se l'opera risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria, subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

#### REGOLE SALVA CASA

Con l'approvazione del Dl Salva Casa 69/24, l'intervento, per le sue rilevanti dimensioni, continua a costituire un abuso edilizio maggiore (totale difformità dal titolo originario), sanabile esclusivamente in presenza dei requisiti sopra indicati, non potendo usufruire del regime di favore introdotto dal Dl Salva Casa, ammesso solo in caso di interventi realizzati in "parziale difformità".

### Vetrata panoramica in un porticato interno

#### L'intervento

Vetrata panoramica amovibile (Vepa) installate in un porticato interno ad un appartamento sito al piano terra di un condominio, senza la presentazione di alcun titolo abilitativo. La zona non è vincolata. A seguito dell'installazione delle Vepa, il porticato (i) non configura uno spazio stabilmente chiuso, (ii) non è climatizzato e, di conseguenza, (iii) non è stata aumentata la volumetria dell'appartamento assentita.

#### Regole precedenti

L'intervento richiedeva la presentazione di un'apposita comunicazione o titolo abilitativo.

#### REGOLE SALVA CASA

Con l'approvazione del Dl Salva Casa 69/24, l'installazione di Vepa in porticati interni agli edifici con le caratteristiche sopra descritte può essere eseguita senza alcun titolo abilitativo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Peso: 1-24%,2-59%,3-46%

**Contratti**

# Compravendite, meno ostacoli se la planimetria non è conforme

Resta il divieto di trasferire unità il cui stato di fatto non è in linea con il catasto

**Angelo Busani**

Compravendite più facili con il decreto Salva casa, qualora lo stato di fatto dell'immobile da trasferire presenti difformità rispetto alle planimetrie che corredano i titoli edilizi con cui sono stati assentiti i lavori di costruzione o di recupero dell'edificio, caso per caso considerato.

È vero che l'abusivismo edilizio pregiudica la commerciabilità degli edifici solo se si tratta di manufatti costruiti in completa assenza di un titolo edilizio (Cassazione, Sezioni unite, 8230/2019), e quindi gli abusi "minori" in teoria non impediscono le compravendite. Ma è anche vero che:

- lo stato di fatto dei fabbricati deve risultare conforme a quello assentito con i titoli abilitativi edilizi che sono stati rilasciati o che sono stati ottenuti;
- 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 (sia a livello di planimetrie che a livello di codificazione delle caratteristiche del

fabbricato: non si può vendere, ad esempio, una casa accatastata in categoria A/10 come ufficio);

- in Catasto non dovrebbe essere registrata (anche se non di rado accade il contrario) una planimetria difforme rispetto allo stato di fatto e ai disegni tecnici che corredano i titoli edilizi.

Insomma, è un intreccio di fattori che - di fatto e di diritto - ostacola la compravendita dei fabbricati affetti da abusi (piccoli o grandi che siano). Anche perché quasi nessuno accetta di comprare un edificio di cui si sappia il non allineamento con i titoli edilizi; o che sia anche soltanto "sospettato" di non allineamento, come spesso capita osservando la "storia" delle variazioni registrate in Catasto le quali, in molti casi (a meno che non si tratti del recupero di situazioni pregresse), evidenziano l'esecuzione di interventi che reclamano la presenza di un corrispondente titolo edilizio, talora non esistente.

Se, infatti, la visuale della trasferibilità di un fabbricato fosse limitata alla sua conformità edilizia/urbanistica e si dimenticasse (ciò che è però implausibile) il tema della conformità catastale, si dovrebbe osservare che ogni costruzione è commerciabile a patto che un titolo edilizio originario sussista e i lavori di costruzione non siano stati eseguiti in totale difformità da esso e, quindi, senza rile-

vanza del fatto che il risultato non sia perfettamente conforme al titolo edilizio. Concludendo in questo senso, la sentenza 8230/2019 ha alleggerito il rigore di quella giurisprudenza (decisioni di Cassazione 20258/2009, 23591/2013, 28194/2013, 25811/2014 e 18261/2015) che riteneva la compravendita affetta da nullità non solo se l'edificio fosse stato costruito in assenza o in totale difformità da un titolo edilizio, ma anche se fosse stato realizzato con variazioni essenziali rispetto al titolo.

Questo ragionamento, in sostanza, sposta il tema dell'abusivismo dal piano della validità del contratto di compravendita al piano delle garanzie che il venditore deve all'acquirente: se l'oggetto del contratto è difettoso, la questione deve essere risolta a livello di quantificazione del prezzo, quando il problema sorge nella fase della contrattazione (ad esempio pattuendo uno sconto sul corrispettivo), oppure a livello di risarcimento del danno, quando la questione si origina dopo la stipula del contratto perché si scopre un vizio in precedenza non conosciuto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Quasi nessuno accetta di comprare un immobile che sia anche solo sospettato di non essere allineato ai titoli edilizi



Peso: 16%