

calceurbana

fondata in regime di pandemia, nell'anno ventiventi

IL SALVA CASA DI MATTEO: D.L. n. 69 del 29.05.2024, qualche commento a freddo in vista di una caldissima estate



A cura di:

Luigi Cacciatore, *Architetto*
(www.lcarchitetto.it)

Caratteri, spazi inclusi | 9.880 |
Tempo di lettura stimato | 4,5 min |
Caratteri in neretto | **SI** |

Dall'entrata in vigore del T.U.E. (30.06.2003) la norma è stata protagonista di modifiche, proroghe, rettifiche e riscritture per una media di tre volte all'anno in vent'anni; si attendeva (dal 1967) la riforma giubilare sull'urbanistica, l'avvento del nuovo Codice delle costruzioni giacente in versione bozza sul Tavolo Tecnico da oltre due anni, ma il 30.05.2024 la Gazzetta Ufficiale ha prestato nuovamente i propri inchiostri per concludere l'urgente entrata in vigore della manovra Salvini.

Non si tratta del "Giubileo urbanistico" tanto atteso dal mondo dei Professionisti e nemmeno di un (quarto) condono edilizio come anticipato da alcuni

organi stampa (qualcuno, forse, ci sperava): neanche lontanamente! D'altronde, come si renderebbe mai possibile?

Però il D.L. n. 69 del 29.05.24 promosso dal Governo Salvini (*"Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica"*), ormai in Gazzetta da qualche giorno, sancisce l'approvazione per modificare – dopo oltre sessanta volte – il Testo Unico Edilizia D.P.R. n. 380/01: molte le modifiche apportate al Testo, finalizzate – come esposto nella relazione di accompagnamento al Decreto – a smussare quei rigidi angoli della norma, divenuti, a tratti, paralizzanti tanto nell'ambito dei trasferimenti immobiliari - sotto il profilo delle conformità urbanistiche - quanto in seno alle numerose istruttorie volte ad abilitare gli interventi di trasformazione e rigenerazione urbana del patrimonio costruito.

Il Decreto giunge alle porte dell'estate, veicolando, sotto un clima caratterizzato da temperature ancora "tolleranti" – ma si prefigura a brevissimo anche l'instaurazione di climi derogatori in vista dei consistenti emendamenti – la necessità di apportare al Testo Unico, in sede di conversione di Legge, i seguenti puntuali miglioramenti tematici:

1. attività edilizia libera (art. 6 TUE);
2. documentazione amministrativa e stato legittimo dell'immobile (art. 9bis TUE);
3. mutamento d'uso urbanisticamente rilevante (art. 23ter TUE);
4. interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 31 TUE);
5. interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art. 34 TUE);
6. tolleranze costruttive ed esecutive (art. 34bis TUE);
7. accertamento di conformità (art. 36 TUE);
8. interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (art. 37 TUE).

Presenti, nel Decreto, anche proposte per le disposizioni normative afferenti a:

- destinazione di una parte dei proventi derivanti dalle sanzioni (art. 1 D.L. 69/24);
- strutture amovibili realizzate durante l'emergenza Covid (art. 2 D.L. 69/24).

Sanare e tollerare si confermano strumenti ordinatori per re-instaurare una diffusa legalità dei luoghi immobiliari.

La manovra di Governo affronta principalmente, in senso ampio e olistico, il tema della legittimità del costruito, confermando i principi sino ad oggi perseguiti e prescritti dal Testo Unico, allargando le maglie applicative del regime di tolleranza esecutiva e costruttiva (art. 34bis), favorendo la possibilità di re-instaurare la legalità dei luoghi mediante il ricorso ad ulteriori mezzi istruttori, quali, estensioni di procedimenti abilitativi (art. 36, 36bis, 38) nonché procedure di fiscalizzazione degli abusi (art. 33, 34, 37) e certificazione dello stato legittimo (art. 34bis c.3).

In generale, l'introduzione di questa ulteriore semplificazione amministrativa potrebbe consentire, se confermata in sede di conversione, l'instaurazione di un diffuso stato di legittimità del patrimonio immobiliare grazie anche ad ulteriori leve messe a disposizione del Professionista nominato nell'iter, che potrebbero contribuire a legittimare gli immobili, nel corso dell'articolazione istruttoria, tanto "sanando" - a tenore delle modifiche introdotte all'art. 9bis - quanto "tollerando" - secondo il nuovo regime dell'art. 34bis; inoltre, sul tema dell'abusivismo, il parziale superamento dell'istituto della c.d. doppia conformità per interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, verrebbe disciplinato nel nuovissimo art. 36-bis, in forza del quale, l'illecito edilizio invocato in sanatoria potrebbe ottenere il permesso in via postuma, a condizione che lo stesso risulti conforme sia alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione dell'istanza, sia ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della consumazione dello stesso.

Il regime di tolleranza cede il passo alla fiscalizzazione degli abusi: (ri)proposta la corresponsione di oboli per l'estinzione del reato al fine di attestare lo stato legittimo del bene.

L'impatto fiscale e tributario della manovra di Governo si preannuncia rilevante: la fiscalizzazione degli abusi è stata definitivamente introdotta negli elenchi procedurali del D.P.R. 380/01 quale idoneo istituto per cristallizzare permanentemente

nuove forme di legittimità urbanistica del patrimonio costruito.

Dal 30.05.2024 il noto Provvedimento di Legge Salvini ha facilitato le configurazioni normative per definire il ri-avvio di un importante processo di constatazione dello stato dell'arte immobiliare, teso a favorire l'instaurazione di meccanismi fisco tributari a cui saranno assoggettati rilevanti asset di beni immobili presenti sul territorio nazionale.

Le modifiche strutturali al TUE promosse dal Ministro - sempreché confermate in sede di conversione di Legge - alimenteranno l'attivazione da parte del contribuente di numerose procedure e forme di legittimazione del patrimonio costruito (anche) sulla scorta della perimetrazione temporale sancita al 24.05.2024, cui seguirà la temuta manovra di rilevazione catastale prevista dal Governo a partire dal 2026, anno in cui, la base imponibile per il calcolo dei tributi immobiliari verrà determinata, tra l'altro, sulla base dei metri quadrati anziché dei vani.

Questi ultimi, come noto, verranno sostituiti dai metri quadrati e per ciascun immobile dovrà essere determinato il valore patrimoniale e una rendita, calcolata in base ai parametri di mercato; dal 2026 il Governo verrà delegato a prevedere, tramite appositi decreti legislativi, l'integrazione delle informazioni presenti nel catasto dei fabbricati in tutto il territorio nazionale, da rendere disponibile a decorrere dal 1° gennaio 2026.

Per i beni abusivi, ove nell'esercizio della delega, il Governo dovrà sforzarsi di prevedere strumenti in grado di poter facilitare l'individuazione del corretto classamento e di valorizzazione delle attività di accertamento svolte dai comuni, il "salva casa" inserisce l'istituto della c.d. fiscalizzazione nell'elenco delle procedure adottabili per attestare lo stato legittimo immobiliare, depurandosi così, in via definitiva, dal previgente principio di "tolleranza dell'abuso sul territorio" in favore di una sua reale - e permanente - legittimazione *ex post* nonché straordinaria accettazione nel mondo urbanistico (il dibattito condono mascherato sine die disciplinato dall'art. 34 del TUE).

I "pianti" consumati in sede di negoziazione potrebbero alternarsi a profondi sospiri di sollievo, ma non per tutti.

La semplificazione espressa nel D.L. mira ad intervenire anche nei processi di alienazione dei beni

con l'obiettivo di disinnescare potenziali bombe urbanistiche ad orologeria, destinate a deflagrare, talvolta, anche nelle sale stipule.

Assieme al nuovissimo art. 36bis, teso a semplificare l'istruttoria delle sanatorie edilizie "parzialmente doppiamente conformi" (suona malissimo ma letteralmente è così), le modifiche alla disciplina delle tolleranze costruttive ed esecutive apportate attraverso la riparametrazione delle soglie di scostamento (art. 34bis c. 1bis) e mediante la descrizione, seppur generica, di alcune fattispecie e casistiche (art. 34bis c. 2bis), concorrerebbero, in parte, ad aumentare le leve poste a carico dei Professionisti reclutati nel processo di trasferimento (Legali, Tecnici, Notai) favorendo la visualizzazione di scenari alternativi raggiungibili con l'impiego di procedure più flessibili, a patto che si discuta di interventi edilizi realizzati entro il frangente del 24.05.2024.

Spunta anche un terzo comma bis (meno snello, e forse per questo, poco bello).

Introdotta per disciplinare i requisiti e le procedure per attestare la conformità degli interventi edilizi nelle zone sismiche in presenza delle summenzionate tolleranze; una disposizione piuttosto articolata accenna alle modalità e scenari secondo le quali il Professionista competente in materia (Architetto o Ingegnere) debba confrontarsi per risolvere il tema della conformità sotto il profilo della sicurezza strutturale; qui le cose si complicano molto sino a raggiungere livelli di difficoltà (e responsabilizzazione) per nulla indifferenti: la verifica e contestuale attestazione da parte del Professionista della sussistenza o meno di condizioni limitative da parte di diritti terzi, e nel caso, la segnalazione delle attività necessarie per eliminarle ai fini dell'attestazione!

Il Governo sta lavorando anche alla rassegna di un emendamento "spartiacque", la stampa avrebbe diffuso notizia su un'imminente modifica al D.L. tesa a riscrivere il capitolo relativo alla legittimazione dei manufatti (dichiarati abitabili) antecedentemente all'entrata in vigore della Legge Bucalossi (L. n. 10/1977) e dei requisiti igienico sanitari delle realtà abitative.

Nelle prossime ore potrebbe mutare ulteriormente il volto del neo-decreto: sembrerebbe che il Ministro abbia avanzato proposte di deroga al Testo Unico sulle Leggi Sanitarie in ordine ai requisiti di agibilità degli edifici (superfici minime degli alloggi, altezze interpiano, destinazioni d'uso etc.).

Dunque, attendiamo.

La conversione terminerà a ridosso di agosto, il 28 luglio: a quel punto, però, nessuno sarà più in grado di salvarci.

Quantomeno dal caldo.

Dott. Luigi Cacciatore

Architetto