

**30/5**  
Entrata in vigore

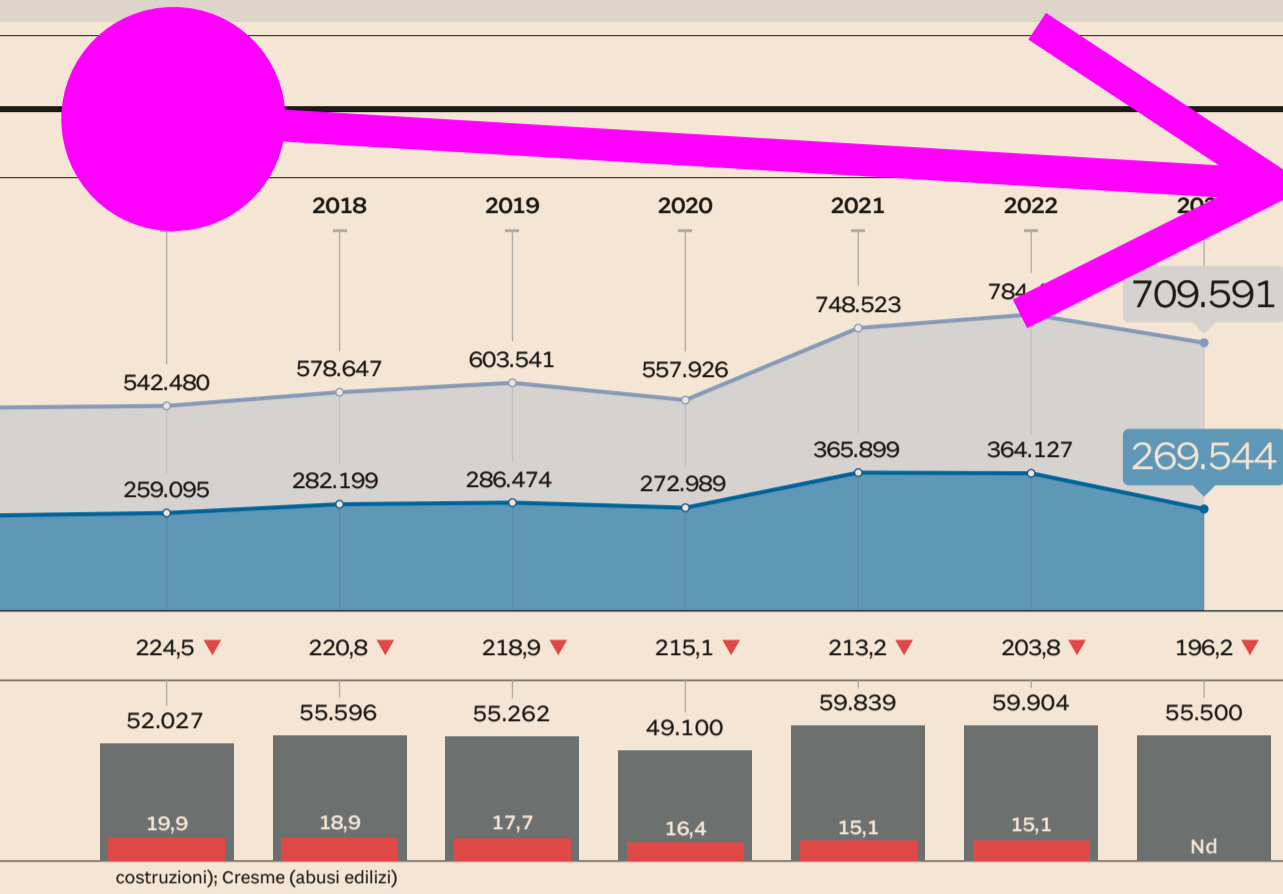
Il decreto Salva casa (DI 69/2024) è stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 29 maggio ed è in vigore dal giorno successivo.

**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.



A cura di SI - Studio Inzaghi

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, 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 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 DI 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 DI 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 DI 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

# Compravendite, meno ostacoli se la planimetria non è conforme

## Contratti

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 rilevanza 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.

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

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**ROME BUSINESS SCHOOL**  
BETTER MANAGERS FOR A BETTER WORLD



## Cosa vedi?

- 1 Un bicchiere mezzo vuoto
- 2 Un bicchiere mezzo pieno
- 3 Un brand internazionale

#seideinostri

# Masters & MBA

Inizio Ottobre 2024

34% Aumento salariale medio al completamento del Master  
84% Migliora le proprie responsabilità professionali dopo l'MBA



Scopri di più: [romebusinessschool.com](http://romebusinessschool.com) 06 64783633