



CONVEGNO FIAIP – Risposta ai quesiti

10 ottobre 2024

PREMESSA E AVVERTENZA

Si avverte che le risposte fornite sono delle mere interpretazioni di una riforma talmente recente da non esserci ancora giurisprudenza specifica, né prassi applicativa sul punto. Le risposte stesse, quindi, hanno carattere meramente orientativo e speculativo, cosicché si declina ogni responsabilità, qualora le Autorità amministrative e/o le Autorità giudiziarie e/o ogni altra Autorità, Ente o persona fisica dovessero essere di opinioni difformi o contrarie.

INTERPRETAZIONE DELLA LEGGE

- 1) Vorrei comprendere il grado di discrezionalità lasciato alle Amministrazioni Comunali nell'applicazione di questa legge.

Vi è un principio generale secondo cui le decisioni sulle istanze di titoli edilizi, anche in sanatoria, costituiscono attività vincolata, ovviamente se la pratica rispetta i requisiti previsti dalla norma. Tuttavia, è chiaro che la novità della riforma legislativa, da combinarsi poi con le leggi regionali e le fonti locali, potrà generare una pluralità di interpretazioni, con cui si dovrà fare i conti.

SOTTOTETTI

- 2) Recupero dei sottotetti, quale altezza minima/media è prevista per il recupero di una stanza da ripostiglio a camera da letto? Come si coordina la normativa statale sul recupero dei sottotetti con quella regionale?

La l.r. Veneto 51/2019 disciplina gli interventi di recupero dei sottotetti rinviando anche alla normativa comunale di dettaglio. Anche se la legge statale sembra aver liberalizzato il recupero dei sottotetti “*sono comunque consentiti*”, è preferibile continuare ad applicare i presupposti tecnici previsti sia dalla normativa regionale sia da quella comunale a cui la prima rinvia. Alcuni interpreti sostengono che la l.r. Veneto 51/2019 sarebbe stata implicitamente abrogata, perché, da un lato, la norma statale fa salvo solo “*quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli*” e, quindi, sembra rinviare alla futura emanazione di una nuova legge regionale sul punto; dall'altro lato, perché rimanda (per l'avvenire) ai “*limiti e secondo le procedure previste dalle leggi regionali*” Tale interpretazione non convince e, quindi, consigliamo prudenza. Forse, l'unica abrogazione della legge regionale per incompatibilità concerne il divieto di realizzare nuove unità abitative, dato che la norma statale ha il fine di “*incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo*”.

3) È possibile ricavare/sanare un sottotetto (mantenendo invariata la destinazione)?

Premesso che il sottotetto, almeno per quanto concerne la legge regionale, deve essere esistente al 6 aprile 2019 e che, forse, anche tale requisito temporale è da intendersi superato, la legge parla di recupero a fini abitativi e, quindi, si presuppone che il sottotetto debba servire a tale scopo, e non a fini produttivi/commerciali/agricoli.

4) Per questo tipo di sanatorie è possibile procedere anche solo per singola unità immobiliare?

Anzitutto non si tratta di una sanatoria e, quindi, non ci deve già essere un recupero abusivo del sottotetto. Tanto chiarito, si tratta solo di una possibilità di deroga alle distanze minime tra gli edifici e dai confini, ovvero di consentire il recupero dei sottotetti senza preoccuparsi delle distanze e/o sagome dei fabbricati. Nel silenzio della legge si può ritenere di rispondere affermativamente alla domanda.

5) È possibile approfondire o avere un parere sull'utilizzo della legge per eventuali sanatorie di sottotetti o bagni nei sottotetti con altezze medie inferiori ai 2,40 m?

La l.r. Veneto 51/2019 prevede un'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione, di 2,20 metri per i Comuni montani e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. Non ritengo che la legge statale abbia liberalizzato ogni altezza del sottotetto, dato che sia la legge regionale sia la normativa comunale di dettaglio dovrebbero essere ancora vigenti. Se non si rispetta l'altezza prevista, non può essere recuperato a fini abitativi e, quindi, non potrà nemmeno avere l'agibilità.

6) Il P.I. comunale prevede la possibilità di costruire nel sottotetto locali i cosiddetti "accessori all'abitazione" con altezza media superiore a ml 2,40 senza che ne sia computata la volumetria; questi locali, costruiti prima del 24 maggio 2024, possono essere resi abitabili con una domanda di cambio di destinazione d'uso senza opere vista l'altezza superiore consentita dalla nuova norma?

Sì, dal combinato disposto della normativa statale e quella regionale, sembra proprio di sì.

STATO LEGITTIMO

7) Se emergono delle difformità ed è stato redatto lo stato legittimo, la responsabilità è del tecnico o comunque del proprietario in solido?

Non sono state modificate le norme in materia di responsabilità civile. Pertanto, il venditore risponde delle eventuali irregolarità edilizie dell'immobile venduto e il tecnico risponde dell'affidamento che può aver ingenerato nelle parti e, comunque, dell'obbligazione professionale assunta nei confronti di chi gli ha dato l'incarico. Se le parti di una compravendita erano convinte che l'immobile fosse conforme allo stato legittimo, potrebbe porsi un problema di buona fede, che riduce o esclude il risarcimento e/o un vizio di dolo o errore nella volontà dei contraenti. Un'interessante sentenza del TAR Lazio, Roma, Sez. II-bis, 24.07.2024, n. 15126 afferma che, in sede d'accesso agli atti per attestare lo stato legittimo, il Comune ha l'obbligo di consegnare tutta la documentazione o, in alternativa, di attestare in modo formale ed oggettivo l'irreperibilità e/o lo smarrimento del documento, al fine di evitare che, in futuro, il documento cercato possa comparire.

8) Fornire lo stato legittimo dell'immobile è un obbligo per il venditore? Mi pare di no quindi se l'acquirente o peggio il notaio dell'acquirente come sta succedendo lo pretende chi lo deve pagare? Alla fine il venditore si assume la responsabilità facendo una dichiarazione in atto ma non ha l'obbligo di presentare un documento che lo verifichi. Mi sembra che minimo costi 600€ se fatto in un certo modo quindi non proprio nulla.

In effetti non c'è un obbligo di presentare lo stato legittimo, dato che l'art. 9-bis d.P.R. 380/2001 non chiarisce come cristallizzare tale attestazione e il successivo art. 34-bis si riferisce o solo alle nuove istanze edilizie o alle compravendite che hanno per oggetto immobili che presentano tolleranze esecutive. Quindi, grava sul

venditore la responsabilità prevista dagli artt. da 1489 a 1495 c.c. e sul tecnico e/o agente immobiliare le relative obbligazioni professionali. Di conseguenza, è una libera scelta delle parti sia addivenire alla redazione dello stato legittimo sia concordare le modalità del pagamento. In linea teorica, però, esso dovrebbe gravare sul venditore.

- 9) Le sanzioni di cui agli artt. 33 e 34 d.P.R. 380/2001 determinano gli stessi effetti del permesso di costruire (PdC) in sanatoria, al pari del successivo art. 38?

Sì, come si desume dall'art. 9-bis, co. 1-bis d.P.R. 380/2001.

- 10) Cosa significa che lo stato legittimo è quello desumibile dall'ultimo titolo rilasciato o assentito dal Comune che abbia riguardato l'intero immobile, a condizione che l'Amministrazione abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi?

Lo stato legittimo può derivare sia da una licenza/concessione/autorizzazione/PdC rilasciati dal Comune sia da una CIL/CILA/SCIA/DIA/SCIA alternativa al PdC assentite dall'ente locale. La norma richiede che il Comune abbia posto in essere un'istruttoria per verificare se prima di rilasciare/assentire il titolo edilizio in esame, anche i titoli pregressi siano legittimi. Non è affatto chiaro come applicare tale norma. Forse, potrebbe essere sufficiente che il privato, nell'istanza, abbia dato atto dei titoli pregressi in modo da permettere al Comune di verificare, almeno in astratto, la loro legittimità.

- 11) La sanzione pagata ai sensi dell'art. 37, co. 1 d.P.R. 380/2001 equivale allo stato legittimo?

Sì, anche la mera sanzione prevista dall'art. 37, co. 1 d.P.R. 380/2001 che, a differenza del precedente art. 36-bis (che ha sostituito il precedente art. 37, co. 4 d.P.R. cit.), non è una sanatoria, integra lo stato legittimo ex art. 9-bis, co. 1-bis d.P.R. 380/2001.

TOLLERANZE

- 12) Art. 32-bis, co. 2-bis d.P.R. 380/2001, sulle tolleranze esecutive, la non corretta ubicazione di un foro esterno rientra nella tolleranza esecutiva/errori di progetto?

Poiché l'art. 32-bis, co. 2-bis d.P.R. 380/2001 specifica che è tolleranza esecutiva *“la difforme ubicazione delle aperture interne”*, non sembrerebbero comprese quelle esterne. Tuttavia, il successivo art. 34-bis, co. 2 prevede *“le irregolarità geometriche”* e, quindi, si potrebbe rientrare in tale fattispecie, oppure negli *“errori progettuali di cantiere”*. Ogni caso va esaminato a sé e con il Comune.

- 13) Come si calcola la tolleranza esecutiva con riferimento a quei locali, es garage, che non hanno una superficie utile?

La norma richiama il concetto di superficie utile prevista nel titolo edilizio. In mancanza di tale parametro, la tolleranza esecutiva dovrà essere rapportata alla modalità di calcolo della superficie/volume previsto per quel locale. La norma, inoltre, si applica ad ogni unità immobiliare ed il garage è considerato, almeno catastalmente e fiscalmente, una unità immobiliare a sé.

- 14) Come si misura la tolleranza esecutiva con riferimento ad un condominio?

La giurisprudenza non è chiara. Tuttavia, si può ipotizzare che per la singola unità immobiliare la tolleranza esecutiva debba essere rapportata al singolo appartamento; mentre per le parti comuni, sarà possibile considerare l'intero edificio. In realtà, anche se la legge parla di unità immobiliare, la giurisprudenza (sent. Cons. St., Sez. II, 28.03.2024, n. 2952) sembra aver interpretato e ristretto il concetto alle mere misure progettuali del locale di riferimento, al fine di evitare applicazioni distorsive della norma. Inoltre la sent. Cons. St., Sez. IV, 22.04.2024, n. 3610 si riferisce solo alle unità immobiliari previste nel titolo edilizio e non a superfetazioni e/o opere abusive non previste dallo stesso.

15) La tolleranza esecutiva si applica anche ai lavori ad oggi in corso d'esecuzione?

Come chiarito dalla sent. TAR Lazio, Roma, Sez. II-*quater*, 01.03.2024, n. 4180 e dalla sent. Cons. St., Sez. IV, 22.04.2024, n. 3610, la tolleranza esecutiva presuppone un titolo edilizio (non un abuso) e la contestualità della difformità all'esecuzione dei lavori. Quindi, se i lavori sono tutt'ora in corso, posso invocare la tolleranza di cui all'art. 34-*bis*, co. 1 d.P.R. 380/2001, non invece quelle dei commi 1-*bis* e 2-*bis* art. cit. che, come noto, presuppongono l'esecuzione dei lavori ante 24 maggio 2024. La giurisprudenza specifica che le tolleranze cd. classiche, ovvero quelle del comma 1 art. cit., si riferiscono solo alla costruzione iniziale del fabbricato e non si estendono alle modifiche eseguite dopo l'ultimazione dei lavori (sent. TAR Lazio, Roma, Sez. II-*quater*, 07.03.2024, n. 4608).

16) Le tolleranze esecutive valgono anche per le distanze dai confini e, comunque, per le altre violazioni civilistiche?

Nonostante la sent. Cons. St., Sez. II, 29.07.2024, n. 6804 dica di no, l'art. 34-*bis*, co. 1 d.P.R. 380/2001 si riferisce anche ai "*distacchi*" e il successivo co. 1-*ter* art. cit. si riferisce sia alle distanze sia alle misure igienico-sanitarie. Quindi, dovrebbe esplicitare la propria efficacia anche nei confronti delle norme privatistiche, anche se l'art. 34-*bis*, co. 3-*ter* d.P.R. cit. prevede, in effetti, che la norma in esame non possa comportare la limitazione dei diritti di terzi. La norma, però, dovrebbe valere sotto il profilo amministrativo, impregiudicata l'azione civile. Ora, nonostante in passato la giurisprudenza fosse prevalentemente di segno contrario, è poi ammessa la cd. tolleranza esecutiva anche nei confronti delle altezze interne del d.m. Sanità 05 luglio 1975, come peraltro anticipato da sent. Corte Cost., 09.03.2020, n. 43.

17) Come si coordina le nuove tolleranze esecutive con l'art. 49 d.P.R. 380/2001 che esclude le agevolazioni fiscali per gli edifici che presentano abusi eccedenti il 2%?

La contraddizione è solo apparente. La l. 6 agosto 1967, n. 765 (cd. legge ponte) aveva a suo tempo inserito nella l. 1150/1942 (legge urbanistica fondamentale) l'art. 41-*ter*, il quale ammetteva le agevolazioni fiscali per gli immobili affetti da irregolarità edilizie che, però, non superassero il 2%. Ciò perché all'epoca non esisteva affatto il concetto di tolleranza, né esecutiva, né costruttiva: a quei tempi, quindi, ogni scostamento dal titolo edilizio, anche minimo, costituiva un illecito. Tale norma fu poi incorporata nel T.U. edilizia all'art. 49 d.P.R. 380/2001. Si ebbe perciò un periodo di tempo (dal 1967 al 2020) in cui un immobile affetto da irregolarità edilizie contenute entro il 2% era (parzialmente) illegittimo dal punto di vista del diritto urbanistico, ma ammesso agli incentivi fiscali ai sensi del diritto tributario. Nel 2020 è stato introdotto *ex novo* nel T.U. edilizia l'art. 34-*bis* d.P.R. 380/2001 (con il d.l. 76/2020, come convertito nella l. 120/2020, cd. decreto Semplificazioni del 2020), il quale sancì che anche dal punto di vista del diritto dell'edilizia e urbanistica le irregolarità edilizie contenute entro il 2% fossero irrilevanti. Dal 2020 al 2024, perciò, la percentuale del 2% sanciva una soglia di irrilevanza sia ai fini fiscali, sia ai fini urbanistici. Con la riforma cd. Salva Casa, potrebbe sembrare che si sia creato un disallineamento tra l'art. 49 d.P.R. 380/2001 (che parla ancora del 2%) e le percentuali maggiori previste nell'attuale testo dell'art. 34-*bis*, co. 1-*bis* d.P.R. cit. In realtà, le tolleranze costruttive ed esecutive nulla inficiano della condizione di regolarità edilizia del fabbricato. Pertanto, gli immobili che ne sono affetti ben possono beneficiare degli incentivi fiscali ai sensi dell'art. 49 cit., dal momento che essi sono pienamente regolari dal punto di vista edilizio ed urbanistico, senza che ci sia bisogno di interrogarsi sulla "percentuale" della loro "abusività", in realtà inesistente, se contenuta entro le tolleranze costruttive ed esecutive.

18) Anche le tolleranze esecutive previste dell'art. 34-*bis*, co. 2-*bis* d.P.R. 380/2001 devono rispettare i requisiti del precedente comma 2?

Le tolleranze esecutive realizzate entro il 24 maggio 2024 sono tali "*ai sensi e nel rispetto delle condizioni di comma 2*". Di conseguenza, sembra che le tolleranze suddette sono tali solo se gli immobili non sono soggetti al d.lgs. 42/2004 ed a condizione che non ci siano violazioni della normativa urbanistico-edilizia e che non pregiudicano l'agibilità.

- 19) Il decreto Salva Casa fa riferimento alle difformità sui progetti e sui relativi provvedimenti autorizzativi ma non fa riferimento al caso in cui l'immobile abbia origine *ante* 1942, tale per cui non si ha alcun parametro di riferimento ma solamente il riscontro di opere senza autorizzazione effettuate comunque prima del 24 maggio 2024; è sufficiente la dichiarazione asseverata del tecnico?

In realtà, se non c'era l'obbligo di munirsi di titolo abilitativo, l'immobile è *ex se* legittimo, senza necessità di invocare le tolleranze costruttive/esecutive e, quindi, senza che sia necessaria l'asseverazione del tecnico. Se, invece, vi è un titolo edilizio anche se l'immobile è *ante* 1942 e/o *ante* 1967, sarà necessario rapportare la tolleranza alle misure indicate nel titolo edilizio.

- 20) Nel caso di modifica sostanziale di forometrie alle pareti esterne effettuate su immobili prima del 24 maggio 2024 ma in zona dove è gravante il vincolo paesaggistico è necessario il parere dell'Ufficio di Tutela preposto?

Se l'immobile è soggetto a vincolo *ex* d.lgs. 42/2004 e si tratta di una modifica suscettibile nell'art. 34-*bis*, co. 2-*bis* d.P.R. 380/2001, non si dovrebbero applicare le tolleranze costruttive, ma la compatibilità paesaggistica *ex* art. 167 d.lgs. 42/2004.

- 21) Qual è la sanzione per una sanatoria di pareti interne autorizzate in modo diverso?

Se si tratta di una tolleranza, non vi è sanzione da pagare. In caso contrario, dovrebbe essere sufficiente una SCIA in sanatoria.

- 22) Qual è la sanzione per sanare finestre costruite in difformità dal progetto autorizzato?

Se si tratta di una tolleranza, non vi è sanzione da pagare. In caso contrario, dovrebbe essere sufficiente una SCIA in sanatoria.

DIFFORMITÀ

- 23) Quali sono le difformità che consentono la regolare commerciabilità (se ben consce tra le parti) del bene e quali rendono l'atto nullo?

La giurisprudenza civile (Cass., SS.UU. civili, 22.03.2019, n. 8230 e, recentemente, Cass., Sez. II, 29.11.2023, n. 33243; Id., 04.12.2023, n. 33754), ritiene che l'atto sia nullo solo ove manchi l'indicazione di un titolo abilitativo, non anche quando vi siano lievi o parziali difformità (forse anche variazione essenziale) dichiarate in atti.

- 24) Si può inserire in un atto notarile la seguente dicitura: "La parte venditrice precisa e la parte acquirente prende atto ed accetta, che in data ***** è stata presentata alla ***** n. REP_PROV_****SUPRO*** prot. SUAP, la richiesta tendente ad ottenere il rilascio del permesso di costruire a sanatoria, avente per oggetto delle lievi difformità urbanistiche realizzate rispetto ai progetti depositati in comune. A tale riguardo la parte venditrice assume a proprio carico tutti gli oneri e spese, che venissero richiesti al fine del rilascio del permesso di costruire stesso e dell'agibilità"?

Sì, è legittima e corretta la seguente dicitura.

- 25) Come si rapporta l'art. 34-*ter*, co. 4 d.P.R. 380/2001 con il precedente art. 34-*bis*?

L'interpretazione più corretta sembra essere che le parziali difformità accertate all'esito di un sopralluogo comunale, per le quali non vi è stata l'ordinanza di demolizione, che concernono immobili dotati di abitabilità/agibilità non più annullabile, non costituiscono abusi e, quindi, sono soggetti alla "disciplina" delle tolleranze costruttive. Ciò non significa che si deve verificare se, nel caso concreto, sussistano tutti i

presupposti dell'art. 34-*bis* d.P.R. 380/2001, perché il rimando è al solo cd. effetto finale, non ai presupposti stessi delle tolleranze esecutive/costruttive.

26) Cosa si intende per variante *ante* legge 10/1977?

L'art. 34-*ter*, co. 1 d.P.R. 380/2001 permette di presentare una SCIA in sanatoria per le parziali difformità che costituiscono varianti in corso d'opera *ante* l. 10/1977. La norma si presta a due differenti interpretazioni: secondo alcuni operatori del settore, infatti, si tratterebbe di un vero e proprio condono edilizio e, quindi, ogni variante che si configuri come parziale difformità sarebbe sanabile; secondo una tesi più restrittiva, invece, occorrerebbe verificare se, all'epoca di realizzazione dell'abuso, la variante fosse assentibile. Solo in quel caso, infatti, si potrebbe presentare la SCIA in sanatoria. Si evidenzia che, allo stato attuale, molti Comuni e/o commentatori prediligono la prima interpretazione (più estensiva).

27) Il Cambio di destinazione d'uso in ZTO A è soggetto a SCIA o PdC?

L'art. 10 d.P.R. 380/2001 fa salvo quanto previsto dal precedente art. 23-*ter*, co. 1-*quiquies* che, come noto, prevede per i cambi d'uso la SCIA ovvero il titolo necessario per il cambio d'uso. Dal combinato disposto sembra desumersi che, se il cambio d'uso in ZTO A avviene senza opere sarà sufficiente la SCIA, negli altri sovviene la disciplina residuale dell'art. 10, co. 1, lett. c d.P.R. cit. e/o delle leggi regionali di attuazione.

28) Una piscina interrata costruita senza autorizzazione può rientrare nel decreto Salva Casa? (non esistono volumi abusivi a servizio dell'impianto)

Trattandosi di un'opera eseguita in assenza di titolo, il cd. decreto Sava Casa non dovrebbe applicarsi.

SANATORIE E CONDOMINI

29) Appartamento in condominio, il tecnico del venditore fa rilievi e si rende conto che ci sono difformità condominiali (fori delle finestre e terrazzi), chiede di fare una sanatoria, i condòmini non vogliono procedere, che conseguenze ci sono a livello economico? L'atto può essere impugnato o annullato? Chi pagherà nel momento in cui si farà la sanatoria se sanabile e se non sanabile?

La giurisprudenza prevede che la sanatoria condominiale debba essere chiesta all'unanimità (sent. TAR Veneto, Sez. II, 27.09.2019, n. 1025). Tuttavia, non sembra una soluzione ragionevole e, quindi, si potrebbe tentare di perseguire la strada della maggioranza qualificata, salvo capire come suddividere la relativa sanzione (tra tutti i condòmini o solo tra quelli che hanno approvato la sanatoria). Se, nonostante la redazione dello stato legittimo, emergessero alcune difformità, subentrerebbero i principi civilistici in materia di inadempimento contrattuale e/o di responsabilità del professionista incaricato e/o dell'agente immobiliare. Sul punto, è importante capire esattamente cosa viene inserito nella proposta di vendita/acquisto e nell'incarico del professionista.

30) In caso di condominio o anche semplice bifamiliare come vengono "verificate" le parti comuni? Il tecnico fino a che punto si spinge con la verifica? Che responsabilità ha a quel punto il proprietario se poi emergono delle difformità sugli spazi comuni? Ci si può limitare a verificare o sanare solo l'unità che si vende senza le parti comuni?

L'art. 9-*bis*, co. 1-*ter* T.U. edilizia dichiara che lo stato legittimo del condominio è indipendente da quello delle singole unità immobiliari e viceversa. Alcuni interpreti potrebbero quindi sentirsi sereni nell'ignorare la situazione del condominio e sanare la sola unità immobiliare, o viceversa. Tuttavia, quando si vende un singolo appartamento, si vende anche la corrispondente quota di parti comuni. Deve quindi aversi molta cautela nel sanare solo il condominio e/o solo l'unità immobiliare. Forse, una reale applicazione di tale norma potrebbe consentire le sanatorie di una singola unità immobiliare, quando le parti comuni sono conformi, mentre vi sono difformità in un'altra singola unità immobiliare. Anche se forse la ratio è sorta per la (sovente) difficoltà di trovare un accordo in assemblea sulle parti comuni e di impedire, al singolo proprietario, di ristrutturare la

propria casa anche se ci sono abusi sulle parti comuni del condominio. Inoltre, ai sensi della giurisprudenza di cui sopra, se sussistono lievi e/o parziali difformità dal titolo, l'acquirente potrebbe dichiararle in atti ed il venditore accettarle, senza incorrere né nella nullità dell'atto né in un inadempimento contrattuale. Per quanto concerne le responsabilità, vale quanto detto sopra.

- 31) Esempio: mi è capitato di vendere una bifamiliare parzialmente sovrapposta che nasceva da una casa singola. Il Comune ha imposto la regolarizzazione di tutto il volume perché c'erano delle difformità di dimensioni sulla nostra porzione e voleva quindi la misura di tutto il fabbricato, però il vicino non ha voluto far entrare i tecnici a fare le misure. Come ci si comporta in questi casi?

O si convince il Comune che ciò non è necessario o si applica l'art. 9-bis, co. 1-ter T.U. edilizia, impregiudicate le responsabilità civilistiche di cui sopra.

CALCOLO SANZIONI PER LE SANATORIE O FISCALIZZAZIONI

- 32) Chi stabilisce l'importo per il calcolo del maggior valore e il relativo importo dell'oblazione/oneri, e con quali criteri di riferimento, per il rilascio delle sanatorie?

In alcune ipotesi, la legge demanda la quantificazione del valore all'Agenzia delle Entrate. In mancanza, procederanno i Comuni. Forse, ad es. per le ipotesi di SCIA ex art. 34-ter, co. 1 o art. 36-bis, co. 5, lett. b d.P.R. 380/2001, se non vi è incremento del valore venale (es. mero spostamento area sedime o finestre) si può applicare il valore minimo di Euro 1.032,00 senza ricorrere all'Ag.E. e, analogamente, se si vuole già pagare la somma massima di Euro 10.328,00, il Comune non dovrebbe opporsi.

- 33) Come si applica la sanzione prevista dall'art. 34-ter d.P.R. 380/2001 per le varianti ante l. 10/1977?

Dato che la norma prevede la presentazione di una SCIA in sanatoria si potrebbe ipotizzare l'applicazione della sanzione prevista dall'art. 36-bis, co. 5, lett. b d.P.R. 380/2001, ovvero quella prevista per le parziali difformità dalla SCIA, con un minimo di 1.032,00 Euro ed un massimo di 10.328,00 Euro. In realtà, accanto a questa interpretazione cd. letterale, c'è un'altra cd. sostanziale, che rimanda alla tipologia di abuso che si va a sanare.

- 34) Considerata la possibilità che una sanzione sia proporzionale all'aumento di valore stimato dall'Agenzia delle Entrate, quali sono i casi in cui la stima è obbligatoria e quali tempi si prevedono?

La legge non specifica ciò e, quindi, in linea teorica occorre sempre richiedere all'Agenzia delle Entrate la stima, salvo applicare il valore minimo in assenza di incrementi di volume (es. in caso di mera sanatoria di forometrie e/o di spostamento dell'area di sedime). Le tempistiche dell'Agenzia delle Entrate crediamo siano di alcuni mesi.

- 35) Quali sono in tutto tutte altre le sanzioni determinate dal D.L. Salva Casa?

Le sanzioni variano a seconda della tipologia di abuso e della pratica di sanatoria che si intende presentare. È possibile l'abuso edilizio possa essere sanato tramite più istituti differenti.

- 36) Il pagamento della sanzione a fronte della fiscalizzazione avvenuto ante lege può essere fonte della innovativa norma che prevede la sanatoria effettiva dell'immobile e non solo la sanzione ad evitare la demolizione?

In linea teorica sì: gli immobili cd. fiscalizzati prima del cd. decreto Salva Casa sono, allo stato attuale, legittimi ai sensi dell'art. 9-bis, co. 1-bis d.P.R. 380/2001, dato che la norma non prevede limitazioni temporali al suo campo d'applicazione.

- 37) Quali sono le norme edilizie e quali quelle urbanistiche?

Non è agevole rispondere al quesito, ma si può affermare che le norme di natura edilizia dettano le distanze, le altezze ed i metodi di calcolo di volumi/superfici degli immobili; mentre quelle di natura prettamente

urbanistica concernono la zonizzazione dell'area e/o l'indice edificatorio. Ci sono poi norme cd. ibride, ad esempio quelle concernenti le distanze dalle strade e/o il d.m. 1444/1968.

AGIBILITÀ

38) L'agibilità cd. agevolata si applica anche ai nuovi edifici in corso di costruzione?

No, è ipotizzabile che la norma sia nata per dotare di agibilità gli immobili condonati. Pertanto, l'altezza minore dei locali non deve essere abusiva, ovvero contraria al titolo edilizio. Inoltre, dal combinato disposto dell'art. 24, co. 5 *bis-ter* d.P.R. 380/2001 si desume che l'asseverazione per i locali con altezza inferiore e/o per i mini-locali richiede o un intervento di recupero o un progetto di ristrutturazione.

39) Per l'accertamento delle parziali difformità previste dall'art. 34-*ter*, co. 4 d.P.R. 380/2001 è sufficiente l'ispezione tecnico-sanitaria richiamata in sede di abitabilità/agibilità o è richiesta una prova maggiore?

Non crediamo sia sufficiente né la mera ispezione igienico sanitaria, né quella dell'Ufficio tecnico, né la dichiarazione del Comune che l'intervento edilizio è conforme al progetto. Sembra necessario che, da un lato, l'istante debba aver rappresentato l'abuso e, dall'altro lato, che il Comune lo abbia accettato senza sanzionarlo. Quindi, è necessaria una prova maggiore rispetto alla mera agibilità/abitabilità per invocare tale norma.

40) Due locali aventi ml 2,50 di altezza costruiti *ante* 1967 e accatastati come depositi corredati di bagno di pari altezza ubicati al primo e ultimo piano (con solaio piano, no sottotetto) sono sanabili ad abitazione? (per completezza del caso, il piano terra comunicante con scala è sede di soggiorno, cucina, due camere e bagno)

Il cambio d'uso da deposito ad abitazione è ora normato dal mutato art. 23-*ter* d.P.R. 380/2001 e, quindi, potrebbe essere presentato con SCIA. In tal caso, se si rientra nelle ipotesi previsti dall'art. 24 d.P.R. 380/2001 e, quindi, si presenta un piano di recupero e/o di riqualificazione, è finanche possibile ottenere l'agibilità per gli stessi.

VINCOLI

41) Si possono sanare le opere che ricadono in zona di vincolo ambientale, idrogeologico paesaggistico ecc.? Come?

Formalmente la legge ha individuato alcune procedure per valutare la compatibilità della sanatoria con l'interesse paesaggistico e con le norme di tutela sismiche. Ad oggi, data la modifica dell'art. 32 d.P.R. 380/2001, se un abuso edilizio è stato commesso in tali zone e non si superano i parametri previsti dall'articolo (che, in tal caso, determina la sussunzione dell'abuso nella categoria della totale difformità), esso è considerato come parziale difformità e non più come variazione essenziale. Di conseguenza, si potrebbe sanare, a differenza di prima, ai sensi dell'art. 34-*ter*, co. 1 o co. 4 d.P.R. cit., o dell'art. 36-*bis* d.P.R. cit.

42) Per gli immobili ricadenti in zona di vincolo ambientale, idrogeologico paesaggistico ecc., che sono stati fiscalizzati ed hanno pagato l'oblazione, è possibile richiedere la sanatoria?

Non vi è ancora chiarezza tra gli interpreti se anche le fiscalizzazioni ottenute in passato garantiscano la conformità allo stato legittimo. Però la risposta sembra essere affermativa alla luce dell'attuale formulazione dell'art. 9-*bis*, co. 1-*bis* d.P.R. 380/2001 che non limita temporalmente gli effetti della norma e, quindi, sembra esplicitare un'efficacia generale anche per coloro che hanno fiscalizzato prima del cd. salva casa.

43) Anche un immobile condonato, ad oggi, è legittimato ai sensi dell'art. 9-*bis*, co. 1-*bis* d.P.R. 380/2001?

Anche se la legge non estende il cd. stato legittimo anche agli immobili condonati, è plausibile che anche un immobile condonato, allo stato attuale, sia *ex se* legittimato. Le sent. Corte Cost., 28.01.2022, n. 24 e 23.07.2024, n. 142 che distingueva tra accertamento di conformità, *ex art.* 36 d.P.R. 380/2001, e condono edilizio, dovrebbe essere stata superata alla luce della suddetta modifica normativa.

RESPONSABILITÀ DEL MEDIATORE

44) Il mediatore è responsabile se vende in immobile abusivo?

Fermo restando che la normativa di riferimento si riviene nell'art. 1759 c.c., sul punto si registrano due orientamenti. Secondo alcuni Giudici, il mediatore risponde solo se nel mandato conferito è indicato espressamente ciò; secondo altri, si tratta comunque di un'obbligazione insita nell'incarico conferito, *ex artt.* 1175 e 1176 c.c., con la specificazione però che il mediatore non deve compiere complesse indagini di natura tecnico-urbanistica e, se non poteva conoscere il vizio, non dovrebbe rispondere nemmeno a titolo risarcitorio (Cass. civ., Sez. III, 11.12.2023, n. 34503; Sez. II, 02.05.2023, n. 11371; Id., 16.01.2020, n. 784; Id., 21.02.2017, n. 4415). Per evitare possibili contenziosi, consigliamo di indicare in modo specifico e puntale l'oggetto dell'incarico e, soprattutto, di specificare le caratteristiche urbanistico-edilizio-catastale e di agibilità dell'immobile. Inoltre ricordiamo che Cass. civ., Sez. II, 21.11.2022, n. 34211 ha dichiarato, con precipuo riferimento all'agibilità, che tale requisito è un elemento essenziale del contratto di compravendita e che, in caso di sua assenza, si configura un'ipotesi di *aliud pro alio* con responsabilità del venditore e/o del mediatore, salvo che l'acquirente sia stato espressamente informato di ciò ed abbia accettato l'assenza di tale requisito.

CONCLUSIONI

45) Cosa pensate del decreto Salva Casa? Serve davvero?

Diciamo che poteva essere più coraggioso ma, nella prassi applicativa, stiamo vedendo che alcuni casi ora si riescono finalmente a sanare. I Comuni e/o i professionisti, però, non sembrano essere ancora preparati e, soprattutto, non hanno le idee chiare sul contenuto reale della legge. Ad oggi, inoltre, non ci sono sentenze e/o circolari che possano aiutare gli operatori del settore.

Avv. Alberto Antico e Avv. Matteo Acquasaliente