

# ORDINE PERITI INDUSTRIALI informa

www.peritiindustriali.como.it - info@ordineperiticomo.it



Pagina a cura dell'Ordine Periti Industriali di Como via Vittorio Emanuele II, 113 - 22100 Como - Tel. 031 267431 - info@ordineperiticomo.it - ordinedicomo@pec.cnpi.it - www.peritiindustriali.como.it

## Novità del “Salva Casa” I Periti pronti alla sfida

**Gli immobili.** Senza le carte in regola, le compravendite sono congelate. Riconsiderare il “Fascicolo del Fabbriato” potrebbe risolvere ogni problema

Tutti i proprietari di immobili, dalle ville alle case a schiera, dai condomini alle bifamiliari, saranno chiamati a interrogarsi sulla necessità e opportunità di regolarizzare piccole difformità comuni che possono presentare le costruzioni edili. Il decreto Salva Casa, introdotto da fine maggio e che, tra due settimane, dovrebbe essere convertito in legge, ampliato dagli emendamenti raccolti nei 60 giorni previsti, ha, infatti, l'obiettivo di regolarizzare piccoli abusi e, nell'ottica del legislatore, di sbloccare una fetta di mercato immobiliare fermo perché indisponibile, a causa di lievi difformità.

### Il 50% da regolarizzare

Potenzialmente, il decreto potrebbe interessare dal 30 a oltre il 50% degli immobili presenti nel nostro Paese, in particolare quelli costruiti in un periodo storico in cui regole e piani urbanistici non erano così stringenti. Su quali interventi costruttivi pone l'accento il decreto? Per esempio, l'allargamento delle finestre, delle verande, oppure ancora lo spostamento di tavolati interni, aperture non conformi ai titoli abilitativi. “Ci saremmo aspettati qualcosa di più - commenta il Presidente dei Periti Industriali di Como **Orazio Spezzani** -, anche perché molte delle difformità citate nel decreto era possibile renderle legittime anche con la normativa attuale. È certo che noi ci stiamo preparando a conoscere in maniera approfondita il decreto fino alla sua conversione in legge. Il nostro Ordine ha proposto a tutti i suoi iscritti corsi di formazione per essere prepa-



**Orazio Spezzani, Presidente dell'Ordine dei Periti Industriali di Como**

rati sull'argomento e conoscere in maniera approfondita ogni dettaglio. I Periti Industriali saranno tra le categorie chiamate a lavorare con meticolosità per la preparazione di moduli e certificazioni”.

### Doppia conformità

La novità del decreto Salva Casa sembra essere, in prima battuta, ma non è certamente l'unica, l'eliminazione della “doppia conformità”, cioè il balzello secondo cui l'intervento per essere legittimo doveva essere rispettoso delle normative dell'epoca in cui è stato compiuto ma anche conforme alla normativa attuale. Oggi è possibile ottenere il permesso di costruire o presentare la Scia in sanatoria se l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della domanda, oltre che ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Il tutto riguarda, comunque, piccole difformità. Infatti, per gli abusi e le difformità totali o molto rilevanti, non è possibile procedere nella pratica di regolarizzazione.

### Silenzio assenso

Il decreto ha previsto anche un meccanismo di «silenzio assenso». La richiesta per regolarizzare le difformità avrà 45 giorni di tempo per ricevere risposta dalla Pubblica Amministrazione, nel caso di Scia, invece, i tempi si riducono a 30 giorni. Superati questi termini senza una risposta da parte della Pubblica Amministrazione (i Comuni), potrebbe maturare il via libera. Il dibattito sollevato dall'entrata in vigore del Decreto invita tutti i professionisti che lavorano attorno al mondo delle costruzioni a fare una riflessione sul valore della documentazione che ogni immobile dovrebbe avere. “Se ci riflettiamo il possesso di un'automobile - spiega Spezzani - prevede la presenza di moduli che ne attestino non solo la proprietà, ma anche la tipologia e la storia del bene acquisito. Riguardo alla casa, invece, troppo spesso non si hanno notizie precise e recuperare la storia sembra un'ardua impresa. È un controsenso, verificando la differenza di costo tra i due beni”.

### Il fascicolo del fabbricato

Riguardo alla possibilità di raccogliere tutte le informazioni che definiscono un bene immobile come la casa, furono proprio i Periti Industriali circa un decennio fa a promuovere l'iniziativa de “Il Fascicolo del Fabbriato”. Il suggerimento riguardava l'obbligo di redigere per ciascun immobile una sorta di “carta d'identità” in cui inserire tutte le informazioni che ne caratterizzano la storia, utili per il proprietario. Come per esempio, la localizzazione, i dati catastali, la storia edilizia con interventi eseguiti nel corso degli

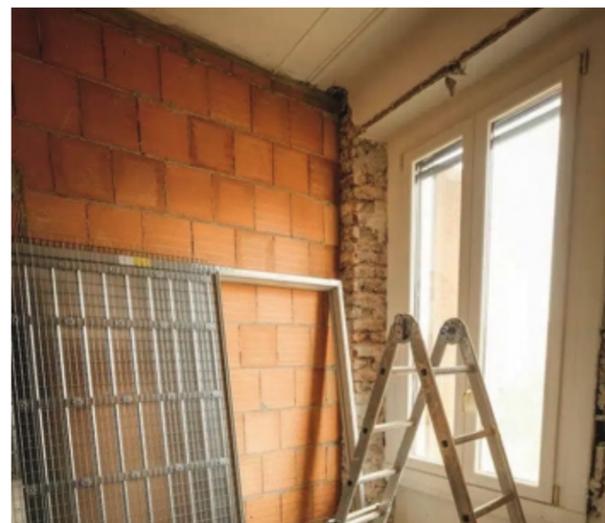
anni, l'agibilità, le dichiarazioni di conformità degli impianti, la planimetria degli impianti fognari con documentazione delle manutenzioni, la certificazione energetica, la classificazione sismica, la documentazione di criticità strutturali rilevate nel tempo e gli interventi effettuati, persino un manuale di manutenzione per garantire l'efficienza dell'immobile. Nell'ottica di chi lo aveva immaginato doveva essere un contenitore di informazioni aggiornate, soprattutto dopo interventi strutturali, impiantistici o edili eseguiti sull'edificio. “Il Fascicolo del Fabbriato, come era stato concepito - spiega il Presidente dei Periti di Como, Spezzani - avrebbe dovuto facilitare la gestione e la manutenzione dell'immobile, garantendo maggiore sicurezza e trasparenza. Oggi, che si ritorna a parlare di sanare piccoli abusi per evitare lo stallo nelle compravendite, torna alla ribalta questo strumento, la cui presenza avrebbe già evitato blocchi e problematiche. Infatti, avere a disposizione tutte le informazioni in un unico luogo, pianificare gli interventi di manutenzione e dimostrarne l'avvenuta realizzazione in caso di vendita o locazione, migliorare la progettazione e l'esecuzione di interventi strutturali sugli edifici esistenti sono tutte azioni che garantiscono la piena consapevolezza di ciò che si possiede e della sua vendibilità”. Negli anni passati, diverse iniziative normative hanno proposto l'istituzione del Fascicolo del Fabbriato, con esito negativo. Nonostante questo, il progetto rimane una proposta interessante per storicizzare l'iter di un immobile.



Nell'immagine l'ampliamento di una veranda



Sopra lo spostamento di un tavolato



Nella foto l'allargamento di una finestra

## Tolleranza e rapidità: con il Salva Casa sarà più vivace il mercato immobiliare

Più semplicità nei procedimenti che liberano gli immobili dalle difformità. Ecco gli obiettivi del decreto Salva Casa, composto di soli quattro articoli, che ne modifica però nove del Testo Unico sull'Edilizia. Uno strumento più snello che garantisce un arrivo veloce in sede notarile e maggiore garanzia di chiudere con sicurezza un atto di compravendita. Ne sintetizza così le principali caratteristiche l'avvocato Bruno Bianchi, Presidente della Fondazione “De Iure Publico”, che evidenzia i

punti chiave e ne approfondisce il contenuto per conoscere al meglio gli estremi della nuova legge. Spesso il tecnico professionista o il proprietario dell'immobile si sono trovati di fronte, nelle compravendite, a situazioni bloccate da cavilli. Le indicazioni proposte dal decreto-legge seguono la parola “tolleranza”, che, in termini numerici si allarga dal 2 al 5 per cento in tema di abuso. Nell'ottica del legislatore c'è, infatti, la prospettiva di riavviare il mercato immobiliare, che presenta un buon 30% dei patri-

monio con problemi di commerciabilità perché caratterizzato da case con piccole difformità che, al momento del rogito, non possono essere sanate. Fatti capitati spesso riguardo a quegli immobili costruiti prima del 1977, anno della legge Bucalossi, la legge 10/1977 che stabilisce tutte le normative e gli obblighi riguardanti l'edificabilità dei suoli, gli oneri di urbanizzazione e i corrispettivi dovuti per interventi di nuove costruzioni, ampliamenti di edifici esistenti e ristrutturazioni edilizie. Prima di quella



**L'avvocato Bruno Bianchi, Presidente della Fondazione “De Iure Publico”**

data, non erano disciplinate le varianti in corso d'opera, quindi le modifiche, anche se rientravano in varianti definite “leggere” o non essenziali, non venivano corrette e sono oggi la causa delle difformità. Dal 1977 le cose sono cambiate. Oggi il decreto convertito in legge non avrà un tempo entro il quale andranno prodotte le pratiche. Piuttosto divente-

rà un modus operandi, sapendo che, in caso di piccoli abusi, si potrà avviare l'iter burocratico per certificarne la conformità. L'iter burocratico diventa più semplice perché c'è il silenzio assenso da parte dei Comuni dopo 45 giorni. Inoltre, è introdotto il principio dell'indifferenziazione dell'uso urbanistico ossia la possibilità di modificare la destinazione d'uso. Il lavoro è già iniziato per i periti industriali professionisti e per tutte le categorie coinvolte nella produzione di materiale certificativo per confermare le caratteristiche della propria casa. I corsi di aggiornamento saranno fondamentali per conoscere a fondo la normativa, come ribadisce l'avvocato Bruno Bianchi. Sarà importante per i tecnici formarsi e seguire i cor-

si di aggiornamento perché ogni pratica depositata dovrà essere certificata. Per questo bisogna essere consci di ciò che viene documentato. Un errore o una distrazione possono essere pagati cari. La tempistica per avviare la procedura diventerà più semplice e si abbrevierà. Può essere prevedibile che l'iter delle pratiche si concluderà in quattro mesi, così da arrivare alla compravendita con maggiore rapidità e sicurezza. Le amministrazioni locali dovranno vigilare che ogni documento sia conforme. Certamente il decreto aiuterà i privati, ma anche il servizio pubblico. Quest'ultimo, infatti, davanti ad uno sblocco immobiliare così importante ne riceverà oneri di urbanizzazione e quindi introiti per le casse comunali”.