

La Gazzetta

DELLA CAPITALE

Mensile d'Informazione
di Urbanistica e della Casa



Il nuovo Museo della Forma Urbis al Parco Archeologico del Celio con la pianta marmorea del III secolo d.C. sovrapposta alla pianta del 1748 di Giovan Battista Nolli: particolare dei frammenti riguardanti il Colosseo e il vicino Ludus Magnus

*“I dieci comandamenti” e le case pollaio, pag.2
Il Salva-Casa approvato con DL69 a maggio, pag.2
La Nuova Europa con le Elezioni dell’8 e 9 giugno, pag.3
Edilizia, muri di recinzioni, pag.4*

In dirittura di arrivo una sanatoria o condono di piccole difformità?

Approvato il DL 69 per regolarizzare piccoli abusi o errori strutturali

Il nuovo condono 2024, anche se non annunciato come tale dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT), riguarderebbe circa l'80% del patrimonio immobiliare italiano (stime provenienti da uno studio effettuato dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri) e l'obiettivo è quello di regolarizzare piccole difformità o irregolarità strutturali, come quelle formali o "interne".

Infatti è stato approvato il 29 maggio il DL 69 denominato Salva-Casa. Ma qual è l'ambito di applicazione?

1) Difformità di natura formale, legate alle incertezze interpretative della disciplina vigente;
2) difformità edilizie "interne", riguardanti singole unità immobiliari, a cui i proprietari hanno apportato lievi modifiche (ad esempio soppalchi o spostamento tramezzi ecc.);



Castello di Torrenova, plastico esposto nella sede del Municipio VI

3) difformità che potevano essere sanate all'epoca di realizzazione dell'intervento, ma non sanabili oggi a causa della disciplina della "doppia conformità" che non consente di conseguire il permesso o la segnalazione in sanatoria per moltissimi interventi, risalenti nel

tempo;

4) permettere i cambi di destinazione d'uso degli immobili tra categorie omogenee.

I motivi alla base del nuovo condono edilizio evidenziati dal Mit Tutela dei piccoli proprietari immobiliari "che in molti casi atten-

dono da decenni la regolarizzazione delle loro posizioni e che non riescono, spesso, a ristrutturare o vendere la propria casa";

Diminuzione del lavoro degli uffici tecnici comunali, spesso sommersi dalle richieste di sanatorie.

Procedure amministrative per garantire ai cittadini risposte certe in tempi certi.

Difformità di natura formale, difformità interne, difformità consentite dalla disciplina edilizia all'epoca della loro realizzazione ma oggi non sanabili, con l'introduzione della "conformità edilizia rispetto all'epoca dell'abuso".

Legittimare fabbricati realizzati in difformità dal titolo edilizio per i quali è stata rilasciata l'agibilità da parte dei Comuni, con una modifica delle tolleranze relative alle superfici degli immobili.

Prospettiva di una legge delega con revisione del Testo Unico Edilizia (DPR 380/2001) e un nuovo Piano casa (vedi in ultima pagina le due Proposte di Legge regionali in esame alla Regione Lazio, la 85 e la 156 relative a un nuovo tipo di condono allargando le maglie della Rigenerazione urbana e un Nuovo Piano Casa da rendere strutturale).



Arrivano i "Dieci Comandamenti?" del Salva-Casa, ma solo il 28 luglio, data di conversione del DL 69 del 29 maggio 2024, si saprà di eventuali cambiamenti nel testo.

Questi emendamenti mi portano a pensare al famoso film-commedia del 1973, "Pane e cioccolata" con Nino Manfredi che, nelle vesti del

Arrivano i "Dieci Comandamenti" del decreto Salva-Casa, e le abitazioni "pollaio"

Tra i vari emendamenti proposti l'abbassamento dei soffitti a mt 2,40

protagonista emigrante, incontrò in un pollaio alcuni connazionali italiani che vi abitavano camminando piegati per l'altezza minima del soffitto.

Contro ogni regola di abitabilità e comfort degli edifici. Non vorrei trovarmi a veder costruire case con soffitti di altezza 240, comunque tant'è.

Questi sono gli emendamenti proposti dalla Lega, alcuni dei quali davvero bizzarri come quelli delle altezze dei soffitti:

1) Il Salva Milano: per sbloccare i cantieri sequestrati dalla magistratura, basterà far valere il permesso con Scia rilasciato dalle amministrazioni comunali.

2) Richiesta da indirizzare al Mit di «adottare un Piano nazionale» di edilizia popolare "volto a fornire risposte concrete al disagio abitativo".

3) Per quanto riguarda la superficie minima: 20 metri quadri per un appartamento destinato a una persona, 28 per due.

4) L'altezza minima dei soffitti dovrebbe passare da 2,70 a 2,40 metri, se sussistono le condizioni di aerazione e luminosità adeguate all'abitabilità.

5) Poter cambiare la destina-

zione d'uso abitativa o commerciale per i locali al piano terra.

6) Sul fronte delle tolleranze costruttive ed esecutive, le modifiche introdotte dalla prima versione del Salva-casa varranno anche per gli immobili costruiti in futuro.

7) Per l'agibilità sarà sufficiente il certificato di un tecnico del Comune o dell'Asl.

8) Si potranno estendere le sanatorie - con l'ultima documentazione disponibile - anche per le strutture realizzate prima del 1977.

9) A chi presenta richieste per farsi autorizzare i piccoli abusi, l'amministrazione potrà pretendere soltanto lavori correttivi "necessari e imprescindibili per la sicurezza".

10) Ridurre il potere sostitutivo delle Regioni che non dovranno avere dieci anni di tempo per annullare il titolo edilizio già rilasciato.



A ricordo di Nino Manfredi, assorto per come sono trattati gli emigranti italiani (negli anni settanta) nel film "Pane e cioccolata" del 1973, per l'anniversario della sua morte avvenuta il 4 giugno del 2004. Il pollaio "casa" in Germania di emigranti italiani con famiglia

720 i nuovi deputati del Parlamento Europeo con le Elezioni del 6/9 giugno

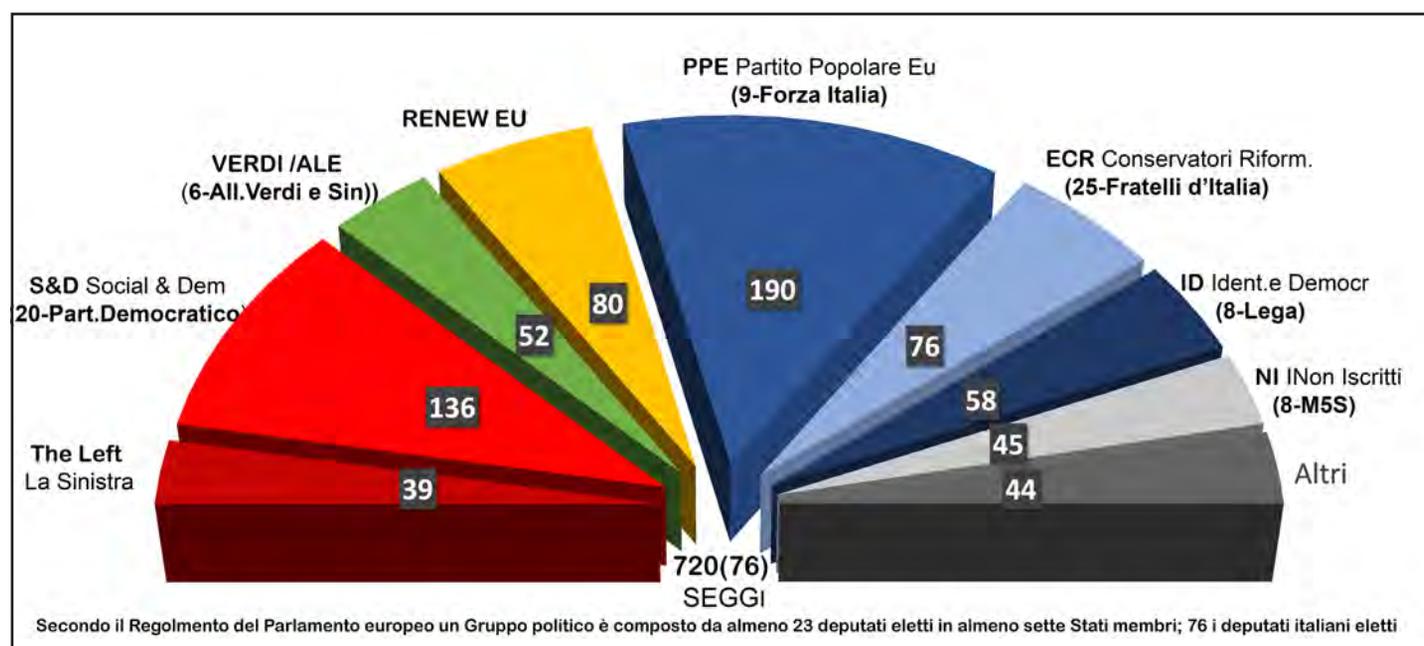
Si riuscirà a fare dell'Europa dei 27 Stati litigiosi a farne una sola Nazione per affrontare i problemi dell'Ambiente, dell'Economia, allontanando con la diplomazia lo spettro della guerra totale?

Per comprendere gli obiettivi a cui l'Europa può aspirare per debellare la recrudescenza bellica in atto dal 2022 tra Russia e Ucraina, vediamo un po' di storia di come e perché è nata

ta l'unificazione doganale meglio nota come MEC (Mercato Comune Europeo); mentre nel 1957, a Roma, i sei Paesi fondatori – Italia, Belgio, Francia, Germania, Lussembur-

2020), nel 1981, Grecia, nel 1986, Spagna e Portogallo, nel 1995, Austria, Finlandia, Svezia, 2004, Cipro, Estonia, Lettonia, Lituania, Malta, Polonia, Rep. Ceca, Slovacchia, Slo-

sistema di numerazione per gli articoli del trattato UE (precedentemente designati con delle lettere). Il Trattato di Nizza, del 26 febbraio 2001, entrato in vigore il 1° febbraio



l'Unione, dopo la seconda guerra mondiale. Dapprima formata da 6 Stati fondatori, diventati 28 e, dopo l'uscita del Regno Unito nel 2020, oggi 27 (ampiamente descritti nel numero di gennaio de La Gazzetta ndr) con 720 deputati del nuovo Parlamento Europeo scaturito dalle elezioni del 6/9 giugno. Per evitare isolamento dal resto del mondo, l'Europa, nel 1951, con il Trattato di Parigi, partorisce la CECA – Comunità Europea del Carbone e dell'Acciaio; passano pochi anni e nel 1955 a Messina, soprattutto per migliorare l'espansione economica, viene crea-

go e Paesi Bassi firmano il Trattato che istituisce la CEE - Comunità Economica Europea. Il Trattato sull'Unione Europea, firmato a Maastricht il 7 febbraio 1992 ed entrato in vigore il 1° novembre 1993, ha cambiato la denominazione della Comunità Economica Europea in Comunità Europea e con l'aggiunta di nuove forme di cooperazione tra gli stati membri è diventata Unione Europea. I trattati istitutivi sono stati modificati più volte, ad esempio in occasione dell'entrata di nuovi Stati membri nel 1973, Danimarca, Irlanda e Regno Unito (uscito nel

venia, Ungheria, 2007, Bulgaria e Romania e infine nel 2013, Croazia. Il Trattato, cosiddetto di fusione, firmato a Bruxelles l'8 aprile 1965 e in vigore dal 1° luglio 1967, ha istituito un Consiglio unico e una Commissione unica delle allora tre Comunità europee. L'Atto Unico Europeo (AUE), firmato il 28 febbraio 1986 a Lussemburgo e all'Aia ed entrato in vigore il 1° luglio 1987, ha disposto gli adattamenti richiesti per completare il mercato interno. Il Trattato di Amsterdam, firmato il 2 ottobre 1997 ed entrato in vigore il 1° maggio 1999, ha emendato i trattati UE e CE e ha introdotto un

2003, ha ulteriormente modificato i trattati UE e CE apportando cambiamenti a livello del funzionamento delle istituzioni dell'UE e introducendo come regola generale, al posto del voto all'unanimità, il voto a maggioranza qualificata per molti settori del processo decisionale dell'UE. Nel 2020 il Regno Unito è uscito dalla UE. La bandiera dell'UE, con 12 stelle, rappresenta non solo il simbolo dell'Unione Europea ma anche quello dell'Unità, Solidarietà e Identità. Dopo le elezioni del 6/9 giugno 2024 i membri del Parlamento europeo sono passati da 705 a 720 (76 dell'Italia, vedi grafico).

**Sentenze
Condominio,
edilizia eoltre**

A cura di Gerardo Teta



Da garage-cantina a residenziale: serve il permesso di co-

Cambio di destinazione da Cantina o Garage a residenziale

struire. Il **Consiglio di Stato, nella sentenza 3645/2024 del 22 aprile**, ha stabilito che la conversione di un locale adibito a garage o cantina in un locale a uso residenziale non rientra nelle cinque categorie specificate dall'art.23-ter del dpr 380/2001, poiché tali locali sono considerati pertinenze di un immobile destinato a uso abitativo secondo la normativa civilistica.

Pertanto, il cambiamento di destinazione d'uso da garage o cantina a residenziale richiede comunque un permesso di costruire, nonostante non rientri specificamente nelle categorie dell'art.23-ter. Per accertare

l'avvenuta realizzazione di un cambio di destinazione d'uso, può non essere sufficiente la presenza di un servizio igienico.

Mentre se il garage o la cantina fanno già parte di un'unica unità immobiliare, dotata di servizi igienici, oltre alla presenza di una cucina, il cambio di destinazione d'uso si deve ritenere realizzato.

Sebbene queste costruzioni siano compatibili con la destinazione residenziale della zona, purché rimangano "locali accessori" e non soddisfino i requisiti abitativi, non influenzano i volumi né per l'abitazione né il carico urbanistico.

Tramezzature interne, basta la Cila

Se non interessano parti strutturali, gli spostamenti di tramezzi interni sono manutenzione straordinaria e basta la **CILA** per la diversa distribuzione degli stessi.

Lo strumento **SCIA** invece si utilizza in caso di intervento che incide sulle parti strutturali del fabbricato. Anche la sostituzione dei vecchi impianti esistenti, degli infissi o dell'intonaco esterno, rientra nell'orbita della manutenzione straordinaria, subordinata alla presentazione della CILA.

Il **TAR Salerno, sentenza dell'8 aprile n. 783/2024**, ha accolto il ricorso di una società alberghiera contro il Comune che aveva intimato la demolizione per alcuni presunti abusi edilizi secondo il quale necessitava il Permesso di costruire per la rimodulazione di ambienti interni e rifacimento impianti.

Recinzione di giardini: muri di cinta o di contenimento Quali titoli abilitativi sono validi?

La costruzione di muri di cinta, muri di contenimento e recinzioni semplici richiede autorizzazioni specifiche e diverse: lo ha stabilito il **Consiglio di Stato nella sentenza 3031/2024 del 3 aprile** scorso, confermando l'ordine di demolizione emesso dal Comune per abuso edilizio relativo a una "recinzione ed un muro di contenimento terra con altezze variabili sul lato nord... con altezza massima in più punti superiore a mt 1,50".

Il TAR ha stabilito che l'opera ha modificato in modo significativo la conformazione naturale del terreno, rendendo necessario quindi un titolo abilitativo:

la licenza edilizia dell'agosto 1982 che prevedeva genericamente la recinzione dell'area di pertinenza dell'abitazione principale, e la CILA del 5 aprile 2017 che contemplava solo la realizzazione della stessa recinzione non potevano essere considerate titoli abilitativi validi.

Muro di cinta e muro di contenimento: differenze e titoli abilitativi necessari

Secondo il contenzioso, la costruzione di **muri di cinta di modesta dimensione e altez-**

za "è generalmente assoggettabile al solo regime della denun-

cia di inizio di attività (Sez. IV, 3 maggio 2011, n. 2621; sez.

VI, 4 gennaio 2016, n. 10)" mentre "il muro di contenimento, che crei un nuovo dislivello o aumenti quello esistente costituisce una nuova costruzione, pertanto la sua realizzazione è soggetta al rilascio del **Permesso di costruire**, se per la sua struttura e l'estensione dell'area interessata, lo stesso sia tale da modificare l'assetto urbanistico del territorio, come "nuova costruzione"» (Cons. Stato, Sez. VI, 9 luglio 2018, n.4169)".

Sull'argomento si sono espresse numerose altre sentenze:

«la realizzazione di muri di cinta e/o contenimento di ragguardevoli dimensioni è soggetta al rilascio del permesso di costruire, inverandosi la nozione di nuova costruzione quante volte l'intervento edilizio produca un effettivo e rilevante impatto sul territorio e, dunque, in relazione alle opere di qualsiasi genere con cui si operi nel suolo e sul suolo, se idonee a modificare lo stato dei luoghi determinandone una significativa trasformazione (v., ex plurimis, Cons. Stato, Sez. II, 24 marzo 2020, n. 2050; Cons. Stato, Sez. II, 9 gennaio 2020, n. 212; Cons. Stato, Sez. VI, 9 luglio 2018, n. 4169)» (Cons. Stato, Sez. VI, 13 aprile 2021, n.3005)".

Ultim'ora dalla Regione Proposte di legge su Nuovo Piano Casa, Cambi di destinazione d'uso e modifica norme Condono 2004

Concluso l'esame della proposta di legge che modifica le norme sul condono del 2004 da parte della commissione Urbanistica del Consiglio regionale.

Il provvedimento passa alla commissione Bilancio che dovrà esprimersi sulla norma finanziaria.

Illustrate altre due proposte di legge.

La prima, la n. 85, riguarda il ripristino di alcune norme del vecchio "piano casa".

In particolare, oltre a norme di semplificazione, si prevedono premi di cubatura pari al 20 per cento delle volumetrie esistenti, anche mediante il cambio di destinazione d'uso di locali tecnici.

L'altra, la n. 156, indica ai Comuni l'iter da seguire in caso di traslazione di diritti edificatori da un terreno in cui la cubatura prevista dallo strumento urbanistico non sia più realizzabile per un vincolo imposto nel frattempo a un'altra zona indicata dal proprietario.

Oltre a queste sono sotto osservazione altre tre proposte di legge.

1) il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati rurali, che potranno passare a residenziale, turistico ricettivo, socio-assistenziale o anche asili nido su una superficie minima di 45 metri quadri e massima di 300, e altezza standard di 2,70 metri. Per avere il permesso si dovrà pagare il contributo di costruzione, maggiorato del 50 per cento, e ogni unità abitativa dovrà avere come minimo un impianto fotovoltaico da 3 kw.

2) Recupero ad uso abitativo di edifici abbandonati in area rurale, con l'obiettivo di ripopolare zone rurali.

3) Modifica alle norme sul condono edilizio del 2004.