



## Intervento

# CONDONO POPOLARE SULLE IRREGOLARITÀ FORMALI

di **Achille Colombo Clerici**

La proposta del ministro delle Infrastrutture di una soluzione per le irregolarità formali nel settore edilizio ha suscitato, come prevedibile, varie reazioni, favorevoli e contrarie e tiepide. Eppure, stando ai dati raccolti da Assoedilizia, sono coinvolti potenzialmente 8 milioni di immobili, di cui circa 700mila in Lombardia. Un problema che ogni anno, comunque, coinvolge almeno il 10% di tutte le unità immobiliari compravendute, che si trovano ad affrontare proprio il problema di irregolarità formali (non certo di abusi edilizi per volumetria o cambiamento di sagoma) non sanabili in base alle norme vigenti. E che bloccano compravendite, erogazione di mutui e benefici fiscali per le ristrutturazioni.

In sintesi, la bozza della norma annunciata dal ministero prevede:

- 1 la sanatoria delle difformità di natura formale, legate alla incertezze normative;
- 2 la sanatoria delle lievi modifiche interne (come lo spostamento la creazione di pareti interne o soppalchi);
- 3 la cancellazione del requisito della doppia conformità (cioè il mancato rispetto delle norme vigenti all'epoca dell'intervento mentre quelle attuali lo avrebbero consentito) per interventi che ora sarebbero legittimi;
- 4 la regolarizzare i cambi di destinazione d'uso degli immobili purché si realizzi all'intero di una delle "categorie omogenee" (cioè residenziale, commerciale, agricola e produttiva).

### I confini della regolarizzazione

La norma sembra non intervenire sulle difformità che riguardano la volumetria e le dimensioni (attualmente sono considerate irrilevanti solo le differenze tra progetto e costruito quando non

superino il 2 per cento); ma per esempio consentirebbe di regolarizzare le insignificanti violazioni che si realizzano con un soppalco. E comunque per i casi 1) e 4) sarebbe comunque possibile anche ora la regolarizzazione (sempre che non si incappi nel caso 3), naturalmente con costi e tempi burocratici non indifferenti.

La legge impone infatti la nullità dell'atto di compravendita in assenza di permesso di costruire o della relativa sanatoria; in caso di irregolarità minori il notaio deve verificare che l'acquirente dichiari di esserne a conoscenza ma anche in questo caso ottenere un mutuo può diventare molto difficile. I fabbricati si possono cioè validamente compravendere anche senza il "certificato di stato legittimo"; ma certo che se al rogito (o al preliminare) viene allegato il certificato di stato legittimo si ha maggiore certezza che in futuro non ci saranno questioni circa la conformità del fabbricato ai titoli edilizi quando si tratterà di effettuare un nuovo intervento, un cambio di destinazione d'uso o un'altra compravendita. Per non parlare dei mutui, che le banche si rifiutano di erogare anche in presenza di lievi difformità, e dell'impossibilità di beneficiare delle agevolazioni fiscali per i lavori di recupero edilizio, con danni collaterali per il comparto edilizio.

### L'impatto

Bruno Finzi, presidente della commissione Strutture dell'Ordine degli ingegneri del Comune di Milano, durante gli Stati generali delle ingegneria digitali, il 18 aprile, ha affermato che «In Italia abbiamo una percentuale incredibile di fabbricati senza titolo abilitativo: 15 milioni sui 40 del totale sono senza documentazione corretta». Mentre Remo Giulio Vaudano, vicepresidente vicario del

### Consiglio nazionale degli Ingegneri

ai microfoni di Rai Radio 1 ha ridimensionato l'origine del dato citato dal Mit di un 80% di immobili irregolari: è il risultato di uno studio elaborato dal Centro studi del Consiglio nazionale degli ingegneri tra soli circa 5mila iscritti all'Albo e che all'epoca si occupavano di Superbonus: «I risultati ottenuti si riferiscono pertanto a un campione limitato di abitazioni analizzate in uno specifico contesto e periodo temporale limitato e mal generalizzato in occasione della presentazione del nuovo piano Salva-Casa».

Ma allora su quale dato si può ragionare per valutare l'impatto di un provvedimento come quello annunciato da Matteo Salvini? Sono interessate, evidentemente, le abitazioni ma anche le pertinenze (cantine, box e simili, normalmente classificate in categorie catastali specifiche), gli immobili produttivi, gli uffici e i negozi.

A chiarire il quadro interviene anche il presidente del Consiglio nazionale geometri, Maurizio Savoncelli, che rappresenta la categoria che effettua la grande maggioranza delle verifiche da presentare all'atto della compravendita: «Si tratta in effetti di una situazione molto diffusa; il 70% degli immobili ha più di 30 anni e ancora negli anni Cinquanta si presentava una pianta-tipo dell'edificio e i proprietari delle singole unità immobiliari adattavano il proprio appartamento come volevano. Ma è chiaro che stiamo parlando di una percentuale di unità immobiliari con difformità che è superiore al 50% del patrimonio esistente. Basterebbe rendere legittime le opere che lo sarebbero in base alle norme oggi vigenti e avremmo sistemato il 90% di queste situazioni».

La quantificazione del potenziale impatto della norma è quindi possibile: anche,



prudenzialmente, considerando che gli immobili interessati siano solo quelli per cui la sanatoria è oggi bloccata (i casi 2 e 3 di cui sopra), si può parlare di 8 milioni di casi in Italia. In Lombardia, elaborando i dati dell'agenzia delle Entrate, Assoedilizia può valutare l'esistenza di 700mila

casi latenti, relativi agli immobili (tra residenziale e non residenziale) potenzialmente interessati dalla regolarizzazione e, più in dettaglio, di almeno 80mila abitazioni che nel 2022 hanno subito le forche caudine dell'irregolarità già emersa, segnalata cioè all'acquirente nel

corso di una compravendita; numeri che possono essere declinati in Lazio in 38mila, in Piemonte, Emilia Romagna e Veneto in 35mila, 27mila in Toscana, 25mila in Sicilia, 23mila in Puglia e 22mila in Campania solo per citare le Regioni più popolate.

Presidente di Assoedilizia

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Secondo Assoedilizia sarebbero coinvolti 8 milioni di immobili, di cui circa 700mila in Lombardia**



**La sanatoria riguarda lievi modifiche interne e la cancellazione della doppia conformità, ora e alla costruzione**

