

# Rassegna Stampa

di Sabato 1 febbraio 2025



**Centro Studi C.N.I.**

# Sommario Rassegna Stampa

| <b>Pagina</b>                              | <b>Testata</b> | <b>Data</b> | <b>Titolo</b>  | <b>Pag.</b> |
|--|----------------|-------------|--|-------------|
| <b>Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici</b> |                |             |  |             |
| 24   | Il Sole 24 Ore | 01/02/2025  | <i>Regolamenti e norme tecniche: quali controlli sbloccano il Salva casa (G.Latour)</i>  | 3           |
| 1  | Italia Oggi    | 01/02/2025  | <i>Tolleranze edilizie generose (F.Cerisano)</i>   | 4           |
| <b>Rubrica Ambiente</b>                    |                |             |  |             |
| 17   | Il Sole 24 Ore | 01/02/2025  | <i>Drei : "Servono piu' polizze smart contro le calamita' naturali" (G.Dell'orefice)</i> | 6           |
| <b>Rubrica Politica</b>                    |                |             |  |             |
| 7  | Il Sole 24 Ore | 01/02/2025  | <i>Soprintendenze, la Lega annuncia disegno di legge</i>                                 | 8           |
| <b>Rubrica Professionisti</b>              |                |             |  |             |
| 22   | Italia Oggi    | 01/02/2025  | <i>Professionisti, attenti ai social (A.Messina)</i>                                     | 9           |



# Regolamenti e norme tecniche: quali controlli sbloccano il Salva casa

## Edilizia

Il Mit pubblica la versione finale delle linee guida sul decreto n. 69/2024

**Giuseppe Latour**

Verifiche sul passato, e non sul presente, per i regolamenti edilizi. Le linee guida del ministero delle Infrastrutture, pubblicate nella loro versione integrale nella serata di giovedì, danno indicazioni dettagliate su come sarà strutturata la doppia conformità "asimmetrica", essenziale per andare a verificare la sanabilità di alcuni interventi con il Salva casa.

Dopo l'incontro di martedì, nel corso del quale il responsabile di Porta Pia, Matteo Salvini, ha annunciato agli operatori del settore i contenuti chiave delle nuove Faq, il testo integrale delle linee guida è diventato ufficiale. E, con le sue 42 pagine di risposte a quesiti, ha introdotto molti elementi nuovi rispetto alle prime anticipazioni del ministero.

Tra questi, spicca un chiarimento in materia di doppia conformità. Il nuovo accertamento di conformità, infatti, prevede che per sanare alcune tipologie di interventi non sarà più necessario verificare il rispetto di tutte le norme edilizie e urbanistiche sia al momento di realizzazione dell'intervento che di presentazione della domanda. Basta, invece, verificare la conformità alle norme edilizie del tempo di realizzazione e a quelle urbanistiche del tempo di presentazione della domanda. I dubbi su questa importante inno-

vazione inserita nel testo nascono dal fatto che la definizione di norme urbanistiche e norme edilizie non è condivisa, soprattutto se pensiamo ai regolamenti comunali collocati a metà strada tra le due definizioni.

Il ministero prova a fare chiarezza, e spiega che tra le norme edilizie «rientrano, in sostanza, le norme tecniche sulle costruzioni, i regolamenti edilizi e le altre regole aventi incidenza sull'attività edilizia, compresa la normativa antisismica (che non può ritenersi afferente alla disciplina urbanistica)». Su questi aspetti, allora, bisognerà guardare al passato. Nella definizione di norme urbanistiche, invece, ricade la «normativa urbanistica, compresi gli strumenti urbanistici comunali».

### Tra le risposte arrivano indicazioni sul perimetro della doppia conformità

Altra precisazione importante arriva sul tema delle tolleranze. «In relazione alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari, viene specificato che la soglia di tolleranza applicabile sarà sempre quella del 2%», spiega il documento del Mit.

Non viene fatta differenziazione rispetto al momento di esecuzione dell'intervento, come in altri casi è previsto per le tolleranze dal Salva casa. Quindi, il regime è identico «sia nel caso in cui l'intervento sia stato realizzato prima del 24 maggio 2024, sia nel caso in cui si stato realizzato successivamente».

© RIPRODUZIONE RISERVATA





# Tolleranze edilizie generose

*In caso di difformità di più parametri il procedimento in sanatoria sarà necessario soltanto per quelli che hanno superato la percentuale massima di scostamento*

Le percentuali massime di scostamento di altezze, distacchi, cubature, superfici coperte rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo non devono essere considerate cumulative, ma alternative. Quindi, se la difformità riguarda due distinti parametri (ad esempio, superficie coperta e altezza) e soltanto uno dei due superi la percentuale massima di scostamento, occorrerà un procedimento edilizio in sanatoria solo per quello.

Cerisano a pag. 27

*Pubblicate sul sito del Mit le linee guida sulle sanatorie edilizie del decreto Salva Casa*

## Tolleranze a maglie larghe

*Le percentuali massime non sono cumulative ma alternative*

DI FRANCESCO CERISANO

**T**olleranza edilizie a maglie larghe. Le percentuali massime di scostamento di altezze, distacchi, cubature, superfici coperte rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo (percentuali modificate e ampliate dal decreto legge Salva Casa) non devono essere considerate cumulative, ma alternative.

Con la conseguenza che, qualora la difformità riguardi due distinti parametri (ad esempio, superficie coperta e altezza) e soltanto uno dei due superi la percentuale massima di scostamento, si potrà dichiarare la tolleranza con riferimento alla difformità rientrante nella percentuale consentita, mentre occorrerà un procedimento edilizio in sanatoria per quella che superi tale soglia.

E' uno dei chiarimenti contenuti nelle linee interpretative del ministero delle infrastrutture e trasporti sul decreto legge Salva Casa (dl n.69/2024), anticipate su ItaliaOggi.it il 26 gennaio e pubblicate sul sito del dicastero di Porta Pia.

Un lungo elenco di Faq raggruppate in 42 pagine e 4 aree tematiche (stato legittimo degli immobili, mutamento della destinazione d'uso, procedure di regolarizzazione delle difformità, adeguamento degli standard edilizi) che il ministero guidato da

**Matteo Salvini** ha messo a punto in risposta alle sollecitazioni pervenute dalle amministrazioni e dagli operatori di settore con un obiettivo ben preciso. Nonostante, infatti, come chiarito nelle linee guida, le disposizioni del decreto legge siano "di per sé auto-applicative e non richiedano ulteriori interventi attuativi da parte dello Stato", il Mit ha ritenuto che "un intervento sotto forma di quesiti di agevole consultazione possa contribuire a promuovere prassi interpretative e attuative coordinate rispetto alle scelte operate dal legislatore statale". Vediamo alcuni dei chiarimenti.

### Stato legittimo

Le Faq ministeriali chiariscono che il riferimento alla verifica della "legittimità dei titoli progressivi" non può comportare alcun riesame da parte dell'Amministrazione dei precedenti titoli, con la conseguenza che eventuali difformità tra lo stato di fatto e i progetti indicati nelle richieste di rilascio dei titoli o nelle Scia non potranno essere contestate quali mancanza di stato legittimo dell'immobile, ove non contestate in precedenza per negare il titolo edilizio. Pertanto, la verifica della legittimità dei titoli progressivi da parte dell'amministrazione potrà essere presunta qualora nella moduli-

stica relativa all'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'intero immobile (o l'unità immobiliare) siano stati indicati gli estremi dei titoli progressivi. Un esempio per chiarire: se un'amministrazione è chiamata ad esprimersi sulla richiesta di rilascio di un titolo edilizio (T4) di modifica di un immobile, interessato dopo il rilascio dell'originario T0 da tre successivi interventi di modifica, associati a corrispondenti titoli edilizi T1, T2 e T3, l'amministrazione potrà verificare se tra il titolo T3 e la documentazione progettuale presentata per il rilascio del titolo T4 siano intercorse situazioni di difformità che richiedono verifiche istruttorie integrative. Non potrà all'inverso sindacare situazioni di difformità astrattamente intercorse tra il rilascio del titolo T0 e T1 ovvero T1 e T2 o ancora T3 e T4.

### Mutamenti di destinazione d'uso e oneri di urbanizzazione

Come anticipato su ItaliaOggi.it il 26 gennaio e su ItaliaOggi il 28 gennaio, non saranno dovuti oneri di urbanizzazione primaria per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili. Si ritiene infatti, chiarisce il Mit, che il mutamento avvenga "tendenzialmente in un contesto già urbanizzato, ove l'incremento del carico urbanistico si presume compensato o ridi-

mensionato". Di qui l'esonero dal pagamento degli oneri correlati alle opere di urbanizzazione necessarie all'utilizzo degli edifici. Se infatti si fosse imposto il pagamento di tali somme, si sarebbe verificata una "sostanziale duplicazione di costi a fronte dell'unicità dei servizi già predisposti nella zona interessata (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, pubblica illuminazione)". Tali oneri, pertanto, non saranno dovuti, neppure in presenza di diverse previsioni poste dalla normativa regolamentare comunale.

Saranno invece dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria dal momento che le spese relative ad asili nido, scuole materne, mercati di quartiere, impianti sportivi, aree verdi, attrezzature culturali e sanitarie non possono automaticamente risolversi in una duplicazione di costi, "in quanto funzionali alla vita di relazione degli abitanti della zona interessata".

### Difformità

Di particolare interesse è la risposta al quesito su cosa accada nel caso di plurime difformità di cui solo alcune rientrino nelle soglie di tolleranza. Come detto, le Faq chiariscono che ove la difformità riguardi due distinti parametri (ad esempio, superfi-



cie coperta e altezza) e soltanto uno dei due superi la percentuale massima di scostamento, "potrà procedersi a dichiarare la tolleranza con riferimento alla difformità rientrante nella percentuale, mentre occorrerà un procedimento edilizio in sanatoria per quella che superi tale soglia". Vale la pena di ricordare che per gli interventi realizzati dopo l'entrata in vigore del dl (24 maggio 2024) il limite di tolleranza resta al 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo, mentre per gli interventi realizzati prima del 24 maggio 2024 le percentuali sono le seguenti:

- a) 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
- b) 3 per cento per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- c) 4 per cento per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- d) 5 per cento per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;
- d-bis) 6 per cento per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.



Matteo Salvini

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



159329



# Drei: «Servono più polizze smart contro le calamità naturali»

**Clima.** Parla il neopresidente Fedagri Pesca-Confcooperative (3mila imprese con 410mila soci e 75.900 addetti, per un fatturato da 35 miliardi)

## Giorgio dell'Orefice

Una futura riforma della Politica agricola Ue non potrà fare a meno di considerare l'impatto dei cambiamenti climatici sull'agricoltura. Un aspetto finora gestito solo con logiche emergenziali mentre è ormai evidente che eventi atmosferici estremi non sono più solo un'eventualità ma una componente strutturale con cui la produzione agricola deve confrontarsi. Di conseguenza lo sviluppo delle polizze assicurative in agricoltura deve diventare centrale nella Politica agricola Ue e diventarne il terzo pilastro alla pari di aiuti diretti e sviluppo rurale.

Ne è convinto il neopresidente di Fedagri Pesca-Confcooperative (3mila imprese cooperative agroalimentari e della pesca associate, con oltre 410mila soci e 75.900 addetti, per un fatturato che sfiora i 35 miliardi di euro), Raffaele Drei.

«Considerata la maggiore frequenza e intensità rispetto al passato delle calamità naturali – spiega Drei – la protezione assicurativa non può essere più un'iniziativa cautelativa degli imprenditori agricoli ma un elemento di competitività delle imprese, in particolare di quelle che investono e innovano e si espongono da un punto di vista finanziario e che, quindi, vanno protette»

I cambiamenti climatici stanno sconvolgendo anche il mondo assicurativo. In passato erano gli agricoltori restii ad assicurarsi, oggi si registra qualche resistenza anche da parte delle compagnie. «Il sistema assicurativo – prosegue Drei – sta soffrendo a causa della frequenza degli eventi. Le polizze sono sempre

state presenti ma con una distribuzione non omogenea sul territorio e tra le diverse colture. Si sono storicamente diffuse nelle colture altamente specializzate come vigneto e frutteto che richiedono investimenti da parte delle imprese. Mentre in altre colture meno capital intensive oppure in areali nei quali il clima era più mite come nel nostro Mezzogiorno si accettava il rischio. Adesso invece intensità e frequenza degli eventi rendono questo modus operandi non più sostenibile sia per gli agricoltori che per le compagnie assicurative. Occorre correre ai ripari».

Un primo passo è stato fatto due anni fa con il varo di Agricat strumento finanziato con un prelievo forzoso del 3% sugli aiuti diretti Pac per costituire un fondo di solidarietà da integrare poi con altre risorse pubbliche. Un meccanismo che però ha stentato a decollare. «Si tratta di un percorso che abbiamo condiviso – aggiunge il presidente di Fedagri Pesca-Confcoop – ma che alla prova dei fatti ha mostrato molte criticità tanto che gli agricoltori solo nei giorni scorsi hanno saputo dell'invio delle comunicazioni per i risarcimenti relativi alle calamità di maggio 2023».

La strada che si sta seguendo è quella di introdurre una forte semplificazione. «Si sta puntando – dice ancora Drei – su polizze molto semplificate che prevedano una liquidazione del danno altrettanto semplificata e a costi contenuti per incentivare davvero gli agricoltori ad assicurarsi. Questo meccanismo andrebbe poi integrato da un intervento di Agricat per risarcimenti assicurativi ex post. Si tratta delle cosiddette "polizze smart" in cui c'è una prima percentuale del danno pagata dalla polizza assicurativa che viene integrata in seguito da Agricat

con differenze tra le varie colture con una percentuale di risarcimento più bassa per i cereali e più elevata per ortofrutta e vino per arrivare a coprire tra il 50 e il 65%. Resta tuttavia ancora una quota rilevante sulla quale lavorare. Come cooperazione noi siamo disponibili a immaginare l'introduzione di fondi mutualistici».

Nei fondi mutualistici un gruppo di produttori si autotassa costituendo una dotazione che, integrata da altre risorse pubbliche va a risarcire coloro, nel gruppo di produttori, che hanno riportato effettivamente i danni. «Come cooperazione – spiega il presidente di Confcoop – siamo pronti a fare la nostra parte e compiere così una sorta di "ultimo miglio" nelle coperture integrando quindi polizze assicurative di primo rischio e intervento Agricat. Il punto chiave è passare da un sistema rigido a un meccanismo in cui si possa dare a più livelli una risposta alle necessità di copertura assicurativa degli agricoltori».

Altra criticità riguarda l'introduzione della "perizia d'area". «Si tratta di un meccanismo che sarà introdotto quest'anno in via sperimentale su cereali, pesche nettarine e vino e che risarcirà il danno in base a una media territoriale con l'obiettivo non tanto di coprire il valore del prodotto distrutto quanto almeno i costi diretti che l'agricoltore sostiene. Temiamo che la perizia d'area possa rivelarsi inefficace in caso, ad esempio, di grandine che può colpire anche in maniera molto selettiva, abbattendosi su un vigneto e lasciando indenne l'azienda vicina. Temiamo che in casi del genere il danno reale possa sfuggire alla perizia d'area. Ma si tratta di una sperimentazione, vediamo, poi giudicheremo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Disastri.** Gli eventi atmosferici estremi sono sempre più frequenti



**«Agricat, che prevede un prelievo forzoso del 3% sugli aiuti Pac per creare un fondo di solidarietà, stenta a decollare»**

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



159329



DOPO IL RITIRO DELL'EMENDAMENTO

## Soprintendenze, la Lega annuncia disegno di legge

Rimbalza indietro la proposta della Lega sul ridimensionamento dei poteri delle Soprintendenze. Con la maggioranza entrata sensibilmente in tensione, essendosi messo di traverso il ministero della Cultura, la via obbligata per il partito di Matteo Salvini è stata il ritiro dell'emendamento per rendere non più vincolante il parere sulle opere in zone soggette a tutela paesaggistica. Ma la partita non è chiusa. Perché l'intento verrà comunque perseguito attraverso un disegno di legge «a carattere urgente» che i gruppi del Carroccio depositeranno a inizio settimana sia alla Camera sia al Senato. «Avendo raccolto gli stimoli di tanti amministratori locali, di tanti professionisti e tecnici, il parere obbligatorio, vincolante e, lo dico spassionatamente, molto spesso soggettivo, estremamente soggettivo delle Soprintendenze perfino sul colore con cui viene rimbiancato il condominio piuttosto che sugli infissi, non è più possibile che sia così», spiega Salvini rilanciando la sfida. L'opposizione segna un primo punto. E intanto al ministro Alessandro Giuli va il plauso di più figure di primo piano della cultura italiana intervenute contro l'iniziativa leghista. Il presidente del Fai, Marco Magnifico, in una lettera aperta denuncia come «incredibile e inaccettabile» la mancanza di sensibilità «nei confronti dei valori della tutela del contesto in cui viviamo, che è un patrimonio unico al mondo: il paesaggio italiano».

— Ni.Ba.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



159329





Scatta la sanzione del Garante, che si aggiunge all'eventuale risarcimento dei danni

# Professionisti, attenti ai social

## Viola la privacy il chirurgo che posta la foto del lifting

DI ANTONIO CICCIA MESSINA

**V**iola la privacy il chirurgo estetico che posta sul suo account social le foto della paziente, senza il consenso della stessa. In questi casi scatta la sanzione del Garante, che si aggiunge all'eventuale risarcimento dei danni all'interessata. Come è successo a un medico, al quale il Garante ha irrogato 20 mila euro di sanzione (ingiunzione n. 769 del 12 dicembre 2024). Il provvedimento è rilevante perché costituisce un monito per tutti i professionisti, che postano sulle reti sociali notizie sulla attività svolta. La comunicazione di successi professionali o, comunque, le informazioni sulle pratiche seguite devono sempre essere filtrate con le prescrizioni sulla privacy.

Nel caso specifico, si è trattato di diffusione di dati sanitari (operazione di lifting) senza il consenso della persona, la quale era chiaramente riconoscibile dalle immagini diffuse sull'account del medico. Quest'ultimo ha riferito di un mero errore materiale nell'utilizzo di formulari per la raccolta del consenso, ma questo non è bastato a scansare la sanzione pecuniaria. E non è stato utile a evitare l'ammenda neppure il fatto che il medico abbia paga-



I principi in un'ingiunzione

to un risarcimento danni alla paziente. Il chirurgo in questione, una volta ricevuta la contestazione della pubblicazione delle immagini e la connessa richiesta risarcitoria, ha immediatamente aderito, facendo rimuovere le immagini e pagando un indennizzo definito bonariamente. Ma tutto ciò non blocca il procedimento sanzionatorio del Garante che, come nel caso in esame, è arrivato a conclusione con l'applicazione della sanzione pecuniaria. Il procedimento sanzionatorio, infatti, non è ad istanza di parte e l'avvenuto accomodamento tra i soggetti coinvolti non ha alcun effetto estintivo del procedimento medesimo. Pertanto, anche se ha risarcito il danno, il professionista subirà la sanzione amministrativa prevista per la violazione delle

norme sul trattamento dei dati. Il principio applicato dal Garante al caso del medico, distratto rispetto all'acquisizione dei consensi, può essere esteso a tutti i professionisti propensi ad usare i social media.

Al di là di eventuali responsabilità di carattere deontologico, le indebite diffusioni di dati personali, tramite gli account delle reti sociali, innescano sempre una valutazione della loro liceità in base alla disciplina sulla protezione dei dati. Quindi, prima di pubblicare il post, il professionista deve chiedersi quale sia la base giuridica della diffusione, che non può essere equiparata al post diffuso dal privato per scopi esclusivamente personali (tendenzialmente sottratti all'applicazione delle norme sulla privacy). Inoltre, il professionista, se pubblica un post confidando di avere anonimizzato i dati personali, non deve agire con leggerezza e superficialità: di solito la sigla di nomi e cognomi non basta. Anzi, bisogna stare molto attenti a come si anonimizzano le informazioni. Quando si posta un'immagine anche le informazioni non coperte e i metadati possono essere incrociati e far risalire all'identità degli interessati.

© Riproduzione riservata



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

159329