

**ANCE** | ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI

## **Dossier stampa** **La settimana Ance** **sui media**

**Una raccolta delle  
principali uscite dell'ultima  
settimana**

**1-7 giugno 2024**

**ANCE** ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

**ANCE**

**ASSEMBLEA**  
**2 0 2 4**

**18 GIUGNO 2024**  
**AUDITORIUM PARCO DELLA MUSICA**  
**ORE 10.30**



Peso:100%

Il presente documento e' ad uso esclusivo del committente.

# «Cantieri sempre più digitali per aumentare la sicurezza»

## Trestini (Ance): anche un solo infortunio è una sconfitta

► **Massimiliano Frascino**

**C**arlo Trestini è vicepresidente di Ance, l'associazione nazionale dei costruttori edili.

**Partiamo dai numeri: quanti sono gli occupati del settore in Italia?**

«Parliamo di oltre un milione e mezzo di lavoratori, che diventano circa 3 milioni se prendiamo in considerazione tutta la lunga filiera dell'edilizia».

**Il settore è considerato uno di quelli a maggiore incidenza di infortuni sul lavoro. Cosa ne pensa? Quale è il trend degli ultimi anni?**

«Non ci siamo mai nascosti dietro a un dito. Siamo consapevoli dei rischi connessi all'attività di cantiere, che è un luogo di lavoro diverso da tutti gli altri, che cambia continuamente nello spazio e nel tempo e vede la compresenza di numerosi soggetti, aspetto questo che rende a volte più complessa la definizione delle responsabilità. Per quanto riguarda i numeri, la banca dati Inail mostra una diminuzione degli incidenti mortali, anche in rapporto al numero degli occupati. Confortano anche i dati raccolti dal sistema casse edili, dai quali si evince che il lavoratore al quale sono applicati i contratti collettivi nazionali dell'edilizia, stipulati dalle organizzazioni comparativamente più rappresentative sul piano nazionale, risulti essere più tutelato. Ma è chiaro che la strada da fare è ancora lunga perché anche un solo infortunio è una sconfitta per tutti».

**Le costruzioni comunque si stanno evolvendo anche grazie all'utilizzo di tecnologie innovative. Questo ha innalzato il livello di sicurezza nei cantieri?**

«Sicuramente si va verso un cantiere sempre più digitale, in

cui le nuove tecnologie sono impiegate non solo per modernizzare i processi di costruzione, ma anche per aumentare i livelli di sicurezza, attraverso un'analisi continua dell'andamento dei lavori, che permette di individuare in tempo reale la presenza di rischi e di eventuali comportamenti pericolosi. Ma non solo, già in fase di formazione dei lavoratori stanno prendendo piede nuove modalità, quali ad esempio l'utilizzo della realtà virtuale e di strumenti come la gamification, e cioè l'applicazione di elementi tipici dei giochi e dei videogiochi che coinvolgono i lavoratori in modo attivo e li preparano alle attività che saranno chiamati a svolgere in cantiere».

**Quali sono ad oggi gli incidenti più rilevanti in termini di peso percentuale nei cantieri? C'è un problema di sottovalutazione o eccessiva confidenza nella propria esperienza?**

«Nel cantiere la caduta dall'alto rimane la tipologia di incidente più diffusa. Secondo quanto riportato dall'Inail, nei documenti del progetto Infor.Mo, oltre alle carenze strutturali e organizzative e alla mancanza dei dispositivi di protezione individuale, anche gli errori umani, come azioni e movimenti inappropriati, svolgono però un ruolo significativo in questi incidenti».

Questo ci induce a riflettere sull'urgente necessità di aumentare la consapevolezza dei lavoratori riguardo ai rischi inerenti alla propria attività. È imperativo investire in prevenzione, formazione e informazione per tutti coloro che operano in cantiere. La consapevolezza dei pericoli è fondamentale per promuovere una cultura della sicurezza sul lavoro. A questo proposito, è importante sottolineare che il contratto collettivo nazionale

ha adottato misure significative per migliorare la formazione degli operai. Le parti coinvolte hanno infatti concordato sull'importanza di aggiornare la formazione sulla sicurezza con una periodicità triennale anziché quinquennale. Questo passo avanti è fondamentale per garantire che i lavoratori siano sempre al passo con le ultime normative e pratiche di sicurezza. Non solo. L'analisi del fenomeno infortunistico evidenzia che il numero di infortuni tra i lavoratori più maturi (dai 50 anni in su) è significativo. Peraltro, l'attuale sistema pensionistico è penalizzante per gli operai edili, soprattutto considerando la natura gravosa dei lavori in cantiere e la loro persistenza per l'intera durata della vita lavorativa del singolo. Le parti sociali del settore hanno istituito qualche anno fa un "Fondo prepensionamenti", finanziato tramite un contributo dello 0,20% a carico delle imprese edili, con l'obiettivo di agevolare il pensionamento anticipato degli operai del settore».

**Perché siete scettici sulla "patente a crediti" istituita dal Governo?**

«La patente a crediti dovrebbe evolvere in un meccanismo premiale che riconosca e valorizzi le azioni preventive messe in atto dalle imprese virtuose. L'approccio iniziale punitivo e afflittivo basato sulla decurtazione dei crediti sembrerebbe essere superato dal decreto attuativo di imminente emanazione. Questo cambiamento di prospettiva è fondamentale per incentivare le imprese a investire nella prevenzione degli infortuni e nella



promozione di un ambiente lavorativo sicuro».

**Ance sta puntando molto sugli Its Academy, qui in Toscana è partito da poco l'Its Ate-Accademia tecnologica edilizia per i mestieri più innovativi. Qual è il punto di forza?**

«Crediamo che sia una formula vincente, perché crea figure professionali altamente qualificate nel settore e garantisce da subito uno sbocco professionale. In questo senso l'Ate della Toscana è un modello di eccellenza, con corsi fortemente orientati al mondo del lavoro che offrono l'opportunità di fare espe-

rienza diretta e prolungata sul cantiere».

**L'edilizia sta assorbendo sempre più operai stranieri, molti extracomunitari. Ci descrive in sintesi il progetto che avete realizzato recentemente in Tunisia?**

«Si tratta di una prima iniziativa pilota, che ha consentito di formare 38 persone che entreranno a breve in Italia, al di fuori del decreto flussi, e andranno a lavorare presso nostre imprese, in sette diverse regioni. Voglio ricordare che l'iniziativa, nata per rispondere al fabbisogno di manodopera e contrastare i flussi

d'immigrazione irregolari, è stata promossa da Ance e realizzata in collaborazione con il Formedil, Ente Unico nazionale formazione e sicurezza, e il Cef, centro edile per la sicurezza e formazione di Perugia, e con il supporto dell'Associazione Centro Elis».



**Carlo Trestini**  
vice presidente nazionale Ance

«Quanto ai numeri, la banca dati Inail mostra una diminuzione degli incidenti mortali, anche in rapporto al numero degli occupati»

«In fase di formazione dei lavoratori stanno prendendo piede nuove modalità, quali ad esempio l'utilizzo della realtà virtuale e di strumenti come la gamification»



Peso:59%

# Le regole regionali pesano sul Salva casa Sanatoria ampia in Emilia-Romagna e Piemonte

## Edilizia

In un dossier Ance  
le diverse definizioni  
di difformità parziale

Sono sopra la media anche  
Friuli-Venezia Giulia e Puglia  
Criteri generosi pure in Sicilia

### Giuseppe Latour

Sicilia, Emilia-Romagna e Piemonte. Sono tre le Regioni nelle quali la sanatoria del Salva casa (il Dl 69/2024) avrà i confini più ampi. È qui, infatti, che in base alle rispettive norme regionali è più esteso il perimetro delle difformità parziali, cioè quegli elementi la cui regolarizzazione (a pagamento, fino a 3 mila euro) diventa più facile con il provvedimento in vigore dal 30 maggio 2024. Ma ci sono altre Regioni che si collocano poco indietro: è il caso di Friuli-Venezia Giulia, Basilicata e Puglia. Mentre il Lazio ha le regole più restrittive.

Per capire come funzionano le regole edilizie in questo settore, bisogna partire dalla definizione di parziali difformità. Sono, infatti, interventi costruttivi (stanze più grandi, verande, balconi) realizzati secondo modalità diverse da quelle previste e autorizzate in Comune, che siano compresi tra il limite delle tolleranze (che finora era il 2% delle misure dichiarate, ma che viene elevato fino al 5% dal Salva casa, a seconda della dimensione dell'immobile) e quello delle variazioni essenziali, che vengono indicate, invece, dalle norme regionali. Questa forbice, allora, si allarga e si stringe da Regione a Regione, perché se il riferimento di partenza (quello delle tolleranze) è uguale per tutti, quello delle variazioni essenziali cambia a seconda dei territori.

Il Salva casa agisce proprio sulle difformità parziali. E stabilisce che queste diventano sanabili quando ci

sia una nuova doppia conformità semplificata. Quando, cioè, ci sia la conformità alle regole edilizie del tempo di realizzazione dell'intervento (come le norme tecniche per costruzioni e impianti) e alle regole urbanistiche del tempo di presentazione della domanda (come le cubature indicate dai piani regolatori comunali). In questi casi potrà essere richiesta una Scia o un permesso di costruire in sanatoria, per i quali agiranno anche le nuove regole sul silenzio assenso.

Ma dove viene messa l'asticella delle difformità parziali? Sul punto un dossier Ance (l'associazione nazionale dei costruttori), aggiornato al 7 febbraio scorso, analizza e chiarisce lo stato di tutte le norme regionali. Partendo dalla relazione illustrativa al decreto Salva casa, questa spiega che in media in Italia il limite per le variazioni essenziali è una modifica superiore al 10 per cento. Sotto questa soglia c'è la difformità parziale e, quindi, la possibilità di sanare. Sempre che non si ricada nel limite delle tolleranze, che sono considerate legittime in automatico e, quindi, vanno dichiarate solo in caso di attestazione dello stato legittimo.

Al di là delle medie, però, quali sono le Regioni più o meno generose? In coda alla classifica c'è il Lazio: qui le variazioni essenziali sono sovrapponibili alle tolleranze costruttive, perché sopra il 2% di aumento di superficie l'intervento è già fuori dal limite della difformità parziale. E, quindi, non sarà sanabile con le regole del Salva casa.

Altre Regioni, invece, mettono dei

paletti più elevati. È il caso dell'Emilia-Romagna: qui si può arrivare fino al 20% di aumento di cubatura rispetto al progetto iniziale e restare in difformità parziale (quindi sanabile). Ma anche del Piemonte, dove la legge regionale parla di aumenti fino al 30% della cubatura. Anche la Sicilia ipotizza percentuali generose e consente aumenti di cubatura fino al 20% in difformità parziale dal progetto presentato.

Poco dietro ci sono altre Regioni, come la Basilicata, che in alcuni casi consente di arrivare fino al 15% di incrementi, la provincia autonoma di Bolzano, che prevede il 20% ma solo fino a mille metri cubi, il Friuli-Venezia Giulia, che fissa una percentuale del 15%, la Puglia, che arriva al 15% solo fino a 500 metri cubi. Da sottolineare, comunque, che gli aumenti di cubatura e superficie non sono gli unici elementi che determinano una variazione essenziale. Possono incidere anche cambi di destinazione d'uso, modifiche dei parametri urbanistico-edilizi, violazioni della normativa antisismica.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Il Lazio è la Regione che adotta i parametri più rigidi qui le difformità sono ferme al 2%**



LEGA IN PRESSING SUL SUO DL PRIMA DELL'INIZIO DELL'ESAME PARLAMENTARE

## **Tutti gli emendamenti di Salvini al decreto casa: altezze minime a 2,40 metri, abitabilità per micro-appartamenti e salva-Milano**

*Cambio di destinazione d'uso anche per i locali al piano terra, le tolleranze allargate varranno anche per gli interventi futuri. Dall'11 giugno, il decreto andrà all'esame della commissione Ambiente della Camera. Il ministro delle Infrastrutture e Trasporti prova a stabilizzare ulteriori competenze lanciando l'idea di trasformare il MIT in MITE con l'aggiunta della E di edilizia – di Mauro Giansante*

“Abbiamo costruito questo decreto salva casa nell’arco di un anno insieme agli ordini professionali, le associazioni, le imprese e i comuni”, esordisce il ministro delle Infrastrutture e Trasporti Matteo Salvini in conferenza stampa. E’ il giorno della presentazione degli emendamenti lavorati dalla Lega alla norma che è entrata in vigore la scorsa settimana e che più volte è stata definita dal leader leghista non come un condono – “quelli si fanno per le ville con piscina” – bensì come una risposta a diverse storture del mondo edilizio. Il cosiddetto salva-casa, dunque, rientra in un più largo piano casa Italia “volto a fornire risposte concrete al disagio abitativo tramite il riordino e la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale e sociale”, si legge nel documento illustrato alla Camera da Salvini insieme al capogruppo al Senato del Carroccio Massimiliano Romeo e al deputato Gianpiero Zinzi. Se questo decreto si occupa di edilizia privata, infatti, “chiederemo come Lega il mandato perché questo decreto possa occuparsi di tutto il comparto, quindi anche di edilizia residenziale e sociale”.

E’ del tutto inusuale che un gruppo parlamentare presenti i propri emendamenti quando l’esame parlamentare non è ancora iniziato ed è ancora più inusuale che questo gruppo sia quello del ministro che ha presentato il decreto legge. Due circostanze che la dicono lunga sul pressing politico che Salvini intende esercitare fin da subito sul “controllo” e sulla “gestione” del decreto. E anche di come intenda blindare il consenso intorno al



Peso:1-90%,2-89%,3-84%,4-59%

provvedimento.

L'obiettivo, aggiunge ancora il ministro in conferenza stampa, è sburocratizzare per valorizzare il patrimonio immobiliare esistente, contenendo il consumo di suolo. "Stanno già arrivando tante proposte di modifica ed è bene che si allarghi il perimetro della possibilità di regolarizzare. Da ministro tutti i contributi dei parlamentari saranno benvenuti".

## La superficie minima scende da 28/38 a 20/28mq

Partendo dalla superficie minima per l'abitabilità degli immobili, la Lega propone il via libera anche ai cosiddetti micro-appartamenti: da 28mq a non meno di 20mq per una persona e da 38mq a non meno di 28mq per due persone. "E' la presa d'atto della situazione esistente, soprattutto nelle grandi città", commenta Salvini. "Altrimenti avremmo alcune migliaia di residenti abusivi che abitano già oggi in questi appartamenti".

"Tale misura – si legge nel documento illustrativo – non potrà che tradursi in un ampliamento dell'offerta abitativa e, auspicabilmente, anche in una riduzione del costo degli affitti. Ovviamente, la riduzione delle dimensioni minime sarà accompagnata da misure volte a garantire condizioni di agibilità dell'immobile, con particolare riguardo ai requisiti di igiene e sicurezza".

## L'altezza dei soffitti per i locali abitabili passa da 2,70m a 2,40m

Come "secondo intervento di puro buon senso", c'è l'abbassamento dell'altezza dei soffitti. "Pensiamo alle mansarde, ad alcuni piani. Oggi si parla di 2,70m ma questo aveva un senso cinquant'anni fa. Siamo nel 2024, abbassare a 2,40m il limite minimo permette di regolarizzare e reimmettere sul mercato tantissimi appartamenti", spiega il ministro riferendosi ai locali di cucine e soggiorni, visto che per corridoi e bagni tale altezza è già prevista. Oltre alle deroghe per i comuni montani e per i sottotetti. "Su questa misura è stato già acquisito il parere favorevole del Ministero della salute", esplicita il documento presentato alla stampa.

## Estensioni su tolleranze e cambi di destinazione d'uso



Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso degli immobili, la Lega propone l'estensione anche ai locali al piano terra per ricavarne una abitazione (specie nei borghi storici per evitare lo spopolamento e nelle grandi città per convertire negozi, uffici). Spetterà ai Comuni, poi, vincolare il cambio a specifiche condizioni relative alla riqualificazione urbana.

Sulle tolleranze, "ovverosia le piccole percentuali maggiorate rispetto alla superficie prevista" dice Salvini, la Lega propone di estendere quanto previsto già dalla norma in vigore anche agli immobili e interventi futuri.

## Conferme per la verifica in loco dei lavori e le semplificazioni agli ante '77

"Questo è stato chiesto da molti addetti ai lavori", spiega il ministro: "un ente pubblico non può rimangiarsi ciò che un altro ente ha certificato in favore del cittadino". E? la verifica in loco dei lavori, che dunque intende tutelare i proprietari già in possesso del permesso di agibilità/abitabilità.

Quanto agli interventi realizzati prima del 1977, Legge Bucalossi, la Lega punta a regolarizzarli dalle difformità semplificando l'iter bloccato dal mancato reperimento dei documenti.

## Rischio doppia conformità: limite alle correzioni

Invece, quanto al rischio che si presenti nuovamente il vincolo di doppia conformità, la proposta del Carroccio prevede che eventuali interventi correttivi indicati dal Comune vengano limitati in termini di entità e importo.

## Limitato anche il potere sostitutivo delle Regioni

Ad essere limitato, poi, è anche il potere sostitutivo delle Regioni, che anche dopo dieci anni dal rilascio del titolo edilizio potrebbero annullare il permesso di costruire.

## Confermata la norma salva-Milano



Infine, via libera (di nuovo) al cosiddetto salva-Milano. “Che riguarda tante città”, ha ribadito ancora una volta Salvini, dove le inchieste stanno bloccando le ristrutturazioni edilizie. “Sono problemi che nascono dalla sovrapposizione tra la normativa statale, la normativa regionale e i provvedimenti adottati da alcuni Comuni, che consentono la cosiddetta demo-ricostruzione con Scia”, ricorda il documento del Carroccio.

“Non ragiono in termini elettorali ma di buonsenso”, aveva detto ieri al *Messaggero* Matteo Salvini. “La casa vale tantissimo, con il decreto salva casa abbiamo dato ossigeno alle famiglie con un robusto taglio alla burocrazia atteso da decenni”. E ancora, in risposta ai cronisti in sala: “Non c’è un censimento degli immobili”, ma i cantieri sono “centomila” e gli immobili “centinaia di migliaia”.

## Confedilizia subito in linea con Salvini

Per Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, “è importante che il cantiere rimanga aperto e la Confedilizia continuerà a contribuire a questo lavoro finalizzato a giungere al miglior testo possibile, a beneficio dei proprietari e del mercato immobiliare. Abbiamo apprezzato anche il riferimento alle semplificazioni per la regolarizzazione di fabbricati ante '77, alle modifiche alla disciplina dell’agibilità nonché alla possibilità di estendere i contenuti del provvedimento ai temi dell’edilizia sociale e dell’allargamento dell’offerta abitativa. A quest’ultimo proposito, confidiamo che il Parlamento e il Governo possano valutare con la dovuta attenzione la nostra proposta di azzerare l’Imu sulle abitazioni date in locazione attraverso i contratti a canone concordato, e quindi a prezzo calmierato. Una misura immediata, d’impatto e al tempo stesso poco onerosa”. Per **l’Ance** però, che ha commentato il Dl dopo l’entrata in GU, “non esiste una definizione normativa di parziale difformità. La stessa si ricava dalla giurisprudenza in rapporto a ciò che non è totale difformità e non è variazione essenziale”.

## I prossimi passi del decreto casa e la proposta di un MITE

Intanto, l’11 giugno il decreto sbarcherà in Commissione Ambiente e Infrastrutture alla Camera, quindi il dibattito parlamentare permetterà di accogliere le proposte dagli altri gruppi di partito. Entro due mesi si dovrà giungere all’approvazione finale. Il decreto, inoltre, è stato lavorato di concerto anche con il MASE in ottica PNIEC, il documento programmatico che Pichetto Fratin consegnerà aggiornato a Bruxelles entro fine giugno e che illustrerà la transizione 2030 dell’Italia, anche sull’efficientamento energetico edilizio. “Il nostro obiettivo è anche ridurre il costo degli affitti”, chiosa Salvini. Un’ultima proposta:



trasformare il MIT in MITE, aggiungendo la componente edilizia. “Ci facciamo pienamente carico dell’onore e dell’onere di presidiare, difendere e valorizzare il patrimonio abitativo ed edilizio italiano”. Non è certo la priorità, aggiunge rispondendo alle domande Salvini, ma “ci si mette un quarto d’ora a cambiare il nome del Ministero”. E poi, il dominio online è già pronto: col Governo Draghi il MITE era il Ministero della Transizione Ecologica, una promessa strappata da Beppe Grillo all’ex capo della BCE definito dal fondatore M5S come un vero grillino.

- 4 Giugno 2024



## Edilizia

Decreto salva casa,  
aperto anche  
il cantiere  
dell'abitabilità

Giuseppe Latour

— a pag. 27

# Altezze, finestre e illuminazione Aperto anche il cantiere dell'abitabilità

## Salva casa

Betti (Ance): «Favorevoli ad alcune deroghe ma poi serve una riforma organica»

**Giuseppe Latour**

Dimensione minima degli immobili, altezze, rapporto tra superficie pavimentata e finestrata. I requisiti di abitabilità delle case viaggiano verso una revisione nel passaggio parlamentare del decreto Salva casa (Dl n. 69/2024), in programma a partire dall'11 giugno alla Camera. Si moltiplicano i segnali in questo senso, perché un ritocco di questi paletti è già sui tavoli tecnici di Governo e Parlamento.

Ma anche perché sono molte le voci, tra i tecnici dell'edilizia, che sottolineano come il decreto ministeriale della Sanità, datato 5 luglio 1975, sia ormai un riferimento troppo antiquato, e non più aggiornato ai progressi tecnici, per definire i requisiti igienico-sanitari principali «dei locali di abitazione».

Non a caso, una riforma organica dell'abitabilità è stata già tentata poco più di un anno fa: all'inizio del 2023 il ministero della Salute aveva diffuso uno schema di regolamento sul tema, poi rimasto lettera morta. Andava ad attuare un passaggio del Testo unico edilizia (l'articolo 20, comma 1 bis, introdotto nel 2016 e poi tuttora inattuato) che chiede di ridefinire «i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici».

Già nel 2021 (con il decreto 77) erano, poi, state introdotte dal Governo Draghi delle deroghe alle altezze minime e ai rapporti aeroluminanti per gli immobili di inte-

resse culturale (altezze minime portate a 2,40 da 2,70 metri e rapporto tra pavimenti e aperture portate a un sedicesimo, da un ottavo). Nel 2020 è stata introdotta una norma che ha specificato che i requisiti del Dm del '75 non si riferiscono agli immobili realizzati prima della sua entrata in vigore e ubicati in zona A o B. Senza dimenticare la miriade di norme regionali che, ad esempio sui sottotetti, prevede casi particolari ed eccezioni, sempre in materia altezze.

Così, il vicepresidente Ance con delega a Edilizia e territorio, Stefano Betti spiega: «Premesso che siamo contrarissimi a qualsiasi forma di condono, va detto che su questo tema parliamo di norme chiaramente anacronistiche, risalenti al 1975, nate in un'epoca nella quale c'era l'esigenza di allargare le città, mentre oggi c'è la priorità, legata anche a quello che ci chiede l'Europa, di rigenerare e riconvertire gli spazi dei nostri centri urbani».

Insomma, i requisiti igienico sanitari fanno parte della galassia di norme da rivedere nei prossimi mesi, che comprende, tra le altre, le regole sull'urbanistica e il testo unico per l'edilizia. Quindi, «andrebbe bene - prosegue Betti - qualche deroga all'interno del Salva casa, che funzioni come soluzione temporanea, ma poi è essenziale fare una riforma complessiva e rivedere il decreto del 1975».

Nella pratica i problemi sono soprattutto due. Alcuni vincoli troppo

rigidi rischiano di frenare operazioni di cambio di destinazione d'uso e, quindi, di riutilizzo degli immobili. Succede per le dimensioni minime, che per le unità devono essere di 28 metri quadrati per una persona e di 38 metri quadrati per due. E accade per le altezze minime fissate a 2,70 metri, riducibili a 2,40 metri per i corridoi, i disimpegno, i bagni, i gabinetti e i ripostigli.

Inoltre, altri vincoli non sono coerenti con le innovazioni tecnologiche che ci sono state nel frattempo. Oggi ci sono, ad esempio, sistemi di aerazione meccanica forzata che consentono di avere aperture ridotte rispetto a quanto previsto nel 1975.

Ancora Betti fa qualche esempio che consente di capire quando questi paletti diventano troppo rigidi: «Ipotizziamo di avere un piccolo ufficio da 30 metri quadrati, perfettamente legittimo. Oggi è impossibile convertirlo in residenza perché l'unità minima per due persone è di almeno 38 metri. Se, però, l'unità era legittima prima, dovrebbe restarlo anche dopo il cambio di



Peso: 1-1%, 27-25%

destinazione. E il discorso è simile per le altezze. Se ci sono immobili già esistenti e perfettamente legittimi, dovrebbero essere abitabili anche se in qualche caso sono al di sotto dei minimi di legge».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

#### IN SINTESI

##### **Il decreto**

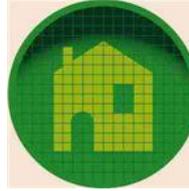
Il DI 69/2024 è in vigore dal 30 maggio e introduce nuove regole in materia di tolleranze e sanatoria degli interventi parzialmente difformi rispetto ai titoli edilizi. Nel testo, però, non sono stati incluse alcune norme inizialmente previste, come il Salva Milano o la sanatoria per le varianti ante 1977

##### **Il passaggio in Parlamento**

Alcune di queste correzioni saranno inserite nel corso del passaggio parlamentare, in programma a partire dall'11 giugno. Tra questi emendamenti allo studio potrebbe rientrare anche la revisione dei criteri di abitabilità, che attualmente risalgono al 1975 e che portano diversi problemi operativi a tecnici ed imprese

##### **Le eccezioni**

Già oggi sono molteplici le deroghe alle regole generali del decreto del 1975. Molte Regioni hanno previsto un regime particolare per le altezze. Inoltre, il decreto semplificazioni del 2021 ha previsto deroghe per altezze e rapporti aeroilluminanti degli immobili di interesse culturale



Peso:1-1%,27-25%

# Destinazione d'uso Cambio «senza opere» consentito sia in orizzontale sia in verticale

Andranno chiariti la possibilità di includere le manutenzioni ordinarie e i rapporti con strumenti urbanistici e norme regionali

**Francesca Zaccagnini**

**È** nel 2014, con il decreto Sblocca cantieri, che si introduce per la prima volta la nozione di mutamento d'uso «urbanisticamente rilevante» (articolo 23-ter del Dpr 380/2001) collegandola al cosiddetto cambio verticale: uso diverso di un immobile o di un'unità immobiliare, anche senza opere, quando si passa a una diversa categoria funzionale rispetto alle cinque individuate (residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale).

Fino a oggi, ogni qual volta il passaggio avveniva «all'interno della stessa categoria omogenea» («cambio orizzontale») la norma vigente dal 2014 prevedeva indistintamente, con o senza opere, che il cambio d'uso, sia di interi immobili sia di singole unità immobiliari, fosse sempre consentito «fatte salve le diverse previsioni da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici locali».

Oggi il decreto Salva casa (Dl 69/2024) interviene a disciplinare una casistica specifica: il cambio d'uso «senza opere» (fonte di diverse interpretazioni normative e giurisprudenziali) relativo alla «singola unità immobiliare». Tale tipo di cambio è consentito sia nei cambi «orizzontali» (per esempio, da residenza a studi e uffici professionali) sia

in quelli «verticali» (come da residenza ad albergo), in quest'ultima ipotesi solo su unità immobiliari ubicate nelle zone A, B e C e con esclusione della destinazione rurale. In entrambi i casi, a specifiche condizioni e prescrizioni.

Il passaggio verticale senza opere non comporta il reperimento di ulteriori standard (Dm 1444/1968) né obbligo per parcheggi (norma già nel Dl 19/2024 per gli studentati finanziati con il Pnrr). In tutti i casi occorre una Scia, salve le norme regionali più favorevoli.

Si tratta, nel complesso, di un tentativo di apertura per facilitare il recupero degli immobili esistenti. Ma rimangono aperte alcune questioni che rischiano di renderne complessa l'applicazione. Qui di seguito, i nodi principali.

## **Ambito di applicazione**

Sia nei cambi orizzontali sia in quelli verticali rimane ferma la «possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni». Ciò dovrebbe significare che il cambio è sempre consentito anche in assenza di una specifica previsione di piano che ammetta «espressamente» quella destinazione e di particolari condizioni. Ma come sarà esercitata tale facoltà relativa alle «condizioni» e in che tempi? Occorrerà rimettere mano alle previsioni urbanistiche? O restano quelli vigenti se esistenti?

Per i cambi d'uso «verticali»

si aggiungono ulteriori condizioni. Il cambio deve essere conforme alla destinazione prevalente delle altre unità immobiliari. In questo caso, come ricavare la prevalenza? Dal 2020 non c'è più la norma che si riferiva alla *superficie utile*. In molte Regioni ci sono concetti come la «compatibilità, la complementarietà eccetera» per facilitare sempre i cambi d'uso (come in Lombardia, legge regionale 12/2005) o nell'ottica della rigenerazione urbana (come in Abruzzo, legge regionale 58/2023, e Lazio, legge regionale 7/2017). Inoltre, le unità immobiliari «al primo piano fuori terra» possono essere destinate a «residenza» solo se espressamente prevista dal piano (quale definizione applicare? quella del Ret - regolamento edilizio uniforme - che contiene la definizione di *Piano fuori terra*?)

## **Cambi senza opere**

Si possono includere gli interventi di manutenzione ordinaria, quelli finalizzati a eliminare le barriere architettoniche o di adeguamento igienico-sanitario? Il Piemonte, ad esempio, lo ha specificato per i cambi «senza opere» in unità immobiliari non superiori a 700 metri cubi eseguibili in Cila.



Peso:76%

**Rapporto con le Regioni**

Le norme regionali vengono fatte salve «se più favorevoli» con riferimento al titolo edilizio (Scia). Molte Regioni, infatti, prevedono la Cila o considerano come edilizia libera i cambi «orizzontali» (per esempio, Emilia Romagna, Friuli, Lombardia, Piemonte, Toscana). La scelta della Scia può essere vista come un appesantimento burocratico per i cambi d'uso «orizzontali», ma risolve un problema nazionale aperto dal Dlgs 222/2016 (Sezione II Edilizia, Punto 39) che prevedeva il permesso di costruire per i cambi «verticali» senza opere, almeno per le «singole

unità immobiliari».

Rimane comunque aperta la questione del rapporto tra nuove norme nazionali e regionali sulle possibilità consentite nei cambi, dato che da un lato vengono fatte salve le normative regionali e dall'altro rimane la norma (introdotta però nel 2014) che dà 90 giorni alle Regioni per adeguarsi, decorsi i quali si applicano i relativi principi.

**Cambi «interi immobili»**

Per i cambi orizzontali rimane fermo che sono sempre consentiti, «salve le normative regionali e degli strumenti urbanistici locali». Di fatto si inter-

viene su una norma che prima lo consentiva sempre per singole unità immobiliari e interi immobili (con o senza opere) lasciando ai Comuni la facoltà di indicare una diversa previsione e salva diversa indicazione regionale.

Auspichiamo che nel corso dell'iter di conversione del decreto Salva casa si possa aprire un'interlocuzione su un tema così importante per destinare gli immobili a usi più coerenti con i bisogni sociali ed economici dei diversi territori. ●

Direzione Edilizia e Territorio **Ance**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



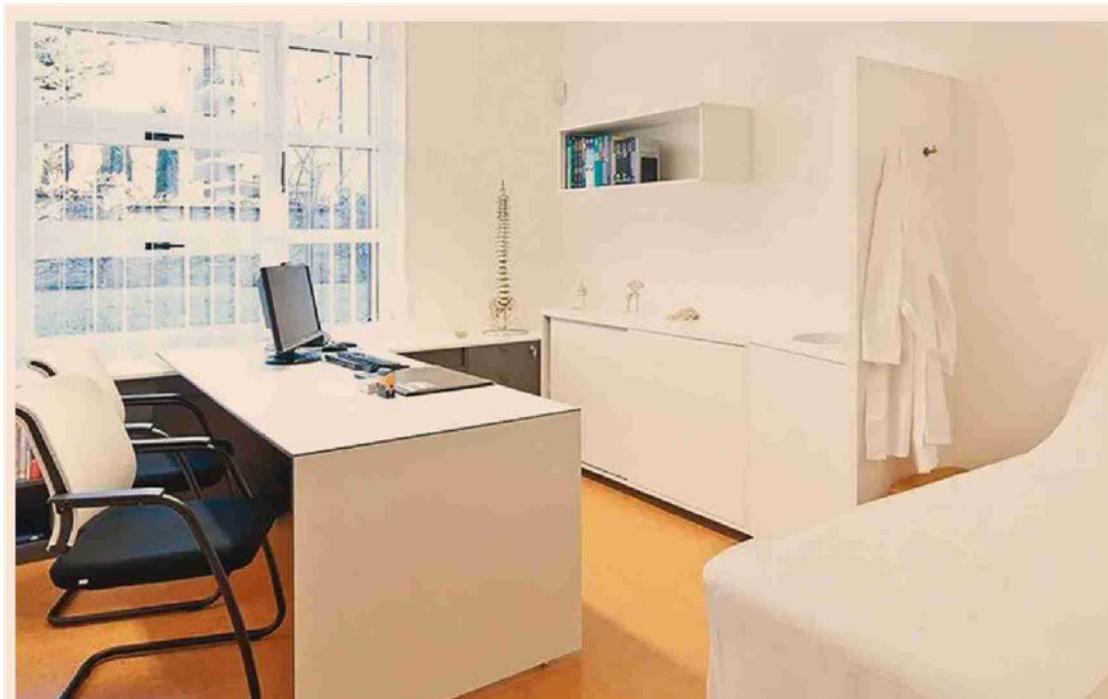
**Le due tipologie di passaggio**

I cambi di destinazione d'uso possono essere sia verticali (cioè con il passaggio di un immobile a una diversa

categoria funzionale tra le cinque previste dalle norme) sia orizzontali (cioè all'interno della stessa categoria omogenea)

**Le categorie.**

I cambi di destinazione sono i passaggi di classificazione fra le cinque categorie funzionali previste dalle norme: residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale)



Peso:76%

# “Macroscuola”, Supino sul podio

## La vetrina Straordinario trionfo per gli alunni dell’Istituto comprensivo

### LA CERIMONIA

Concorso nazionale “Macroscuola”, straordinario trionfo per l’Istituto comprensivo Supino diretto dalla dirigente scolastica: professoressa Eleonora Mauriello, che con la classe terza A di Morolo, grande merito va al corpo docente, vince il primo premio. Al secondo posto la II C dell’Istituto comprensivo Magiotti di Montevarchi (AR) e al terzo posto la III C dell’istituto comprensivo Betti di Camerino (MC).

Le 13 scuole finaliste, a Roma, hanno presentato i propri progetti per il recupero di aree e infrastrutture dismesse o abbandonate, alla presenza della Presidente **Ance** **Branca** **Donati** e del VP e coordinatore del concorso Pierfrancesco Tieni. Componenti della giuria esterna Alessandro Onorato, assessore ai Grandi Eventi, Sport, Turismo e Moda del Comune di Roma, Francesco Ruperto, direttore Governance Digitale Società Infrastrutture Milano Cortina 2026 Spa, e Anna del Sordo, Direzione Spazio Sport- Ingegneria dello Sport di Sport e salute Spa. «Ci complimentiamo con tutti gli studenti ed i docenti che hanno preso parte al concorso e vi diamo appuntamento con la decima edi-

zione di Macroscuola per l’anno 2024-2025», hanno specificato soddisfatti gli organizzatori». Tornando a Caterina, Alessio e Diletta della classe 3 A dell’Istituto comprensivo di Supino – plesso di Morolo – questi hanno voluto spiegare il loro progetto. «Abbiamo avuto l’onore di rappresentare il Lazio in questa bella avventura. Il progetto – hanno spiegato – è stato creato per il nostro paese, Morolo. L’area che abbiamo deciso di scegliere per il nostro studio, si trova appunto nella parte bassa, in località Madonna del Piano. La zona è ricca di emergenze per il paese: troviamo qui infatti: l’area in cui si svolge il mercato settimanale il cimitero, la Chiesa con il Santuario della Madonna delle Grazie una piazza con una grande fontana, la piscina comunale, la farmacia e diverse attività commerciali. Questo rende l’area strategica e con grandi potenzialità ed è una delle ragioni per cui l’abbiamo scelta per il nostro lavoro, ma non l’unica. Oltre ciò, tutti i terreni che abbiamo preso in considerazione, sono di proprietà comunale e questo aumenta il livello di fattibilità del nostro progetto. Inoltre l’area ha già una destinazione sportiva, sia sul Piano regolatore generale del paese, sia realmente, essendo occupata attualmente da attrezzature sportive. L’area infine è per noi ragazzi, un luogo particolare a cui siamo molto affezionati, noi la chiamiamo il “Parchetto”, la conosciamo

molto bene e li trascorriamo gran parte dei nostri pomeriggi. Conoscendo l’area e vivendola ogni giorno, con i tanti disagi attuali, è stato facile per noi progettare, o forse sognare il nostro centro sportivo ideale. Abbiamo provato a farlo guardando all’innovazione e alle nuove tecnologie, ma anche dando importanza al territorio, rispettandolo e cercando quindi non solo la funzionalità ma anche la bellezza. I principi che hanno sempre guidato le nostre scelte e secondo i quali è stato disegnato il nostro progetto sono stati: riqualificazione, sostenibilità, accessibilità e rapporto con il territorio. Il nostro progetto nasce proprio con l’intento di riqualificare e riutilizzare tutte le strutture esistenti. Non abbiamo voluto costruire nuovi edifici né demolire quelli esistenti, ma solo riutilizzare ciò che avevamo. In questa ottica, sono state recuperate tutte le strutture esistenti, pensate ora in chiave moderna e soprattutto green». E il progetto è stato così premiato con il primo posto. ●



**Pesentati  
progetti  
per  
il recupero  
di aree  
abbandonate  
o dismesse**

Un altro momento della consegna del premio nell’ambito del concorso nazionale “Macroscuola”



Peso:74%



straordinario trionfo per l'Istituto comprensivo Supino, diretto dalla dirigente scolastica, professoressa Eleonora Mauriello, che con la classe terza A di Morolo ha vinto il primo premio



Peso:74%

## Montevarchi

# Classe del Magiotti classificata seconda al concorso "Lo sport rigenera la città"

### MONTEVARCHI

■ "Lo sport rigenera la città": questo il tema del concorso Macroscuola, promosso dai Giovani Ance la cui premiazione si è svolta a Roma con le 13 scuole finaliste che hanno presentato i propri progetti. Oltre 1500 gli studenti di 200 scuole medie di tutta Italia che hanno partecipato al bando, elaborando progetti per il recupero di aree e infrastrutture sportive dismesse o abbandonate con l'obiettivo di renderle sostenibili e fruibili dai cittadini di ogni età. Al secondo posto si è classificata la seconda C dell'istituto comprensivo Raffaello Magiotti di Montevarchi. "Siamo

rimasti molto colpiti dai lavori dei ragazzi, che si sono distinti per particolare originalità, innovazione e concretezza. Il filo conduttore delle idee presentate è stato la grande attenzione a sostenibilità e inclusione", ha spiegato la presidente dei Giovani Ance Angelica Donati. Tutte le proposte erano di valore e potranno ispirare le amministrazioni locali, chiamate oggi più che mai a rigenerare luoghi e spazi in cui far vivere e crescere le nuove generazioni.



Peso: 8%

**CONCORSO «MACROSCUOLA», TERZO POSTO PER CAMERINO**

# Il progetto dell'Isc Betti a Roma

La terza C dell'istituto comprensivo Ugo Betti di Camerino ha ottenuto il terzo posto al concorso nazionale «Macroscuola» organizzato da Ance Giovani. Sono stati oltre 1.500 gli studenti di 200 scuole medie di tutta Italia che hanno partecipato al bando, elaborando progetti per il recupero di aree e infrastrutture sportive dismesse o abbandonate con l'obiettivo di renderle sostenibili e fruibili dai

cittadini di ogni età. Gli studenti, accompagnati dalla professoressa Chiara Carletti, dal coordinatore Ance Giovani Centro Italia Luca Resparambia e dal promotore dell'iniziativa Fabio Cardona, hanno presentato il progetto «Il maneggio che vorrei», nato dall'esigenza di valorizzare il territorio montano, caratterizzato da una bassa densità edilizia e dalla presenza di aree dismesse. Gli studenti hanno lavorato alla riqualificazione di un'area a

Serravalle di Chienti, ideando appunto un maneggio innovativo e sostenibile. Dopo la premiazione, i ragazzi sono stati ricevuti dal commissario straordinario Guido Castelli, che si è complimentato con loro. Soddisfatto il preside Francesco Rosati.



Peso: 18%

## SOCIAL

### FACEBOOK

**ANCE** Ance  
Reels · 6 d · 🌐

📖 AnceMag. La rivista delle costruzioni | Numero 2 📌 Vai alla versione digitale sul sito [ance.it](http://ance.it)



### LINKEDIN

**ANCE** Ance  
19,179 followers  
2d · 🌐

[#GiornataMondialeAmbiente](#)

Rigeneriamo l'ambiente, partiamo dalle nostre città

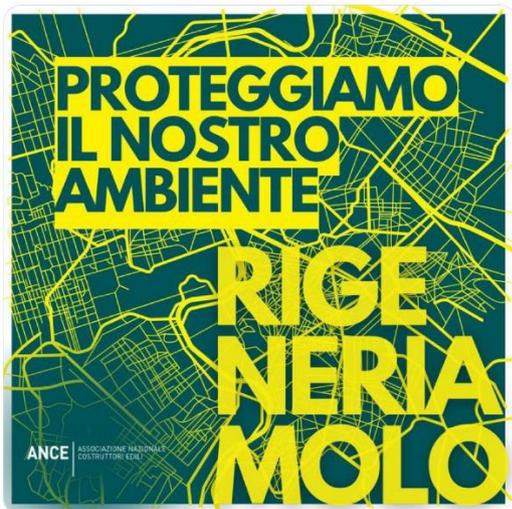
[See translation](#)



## TWITTER

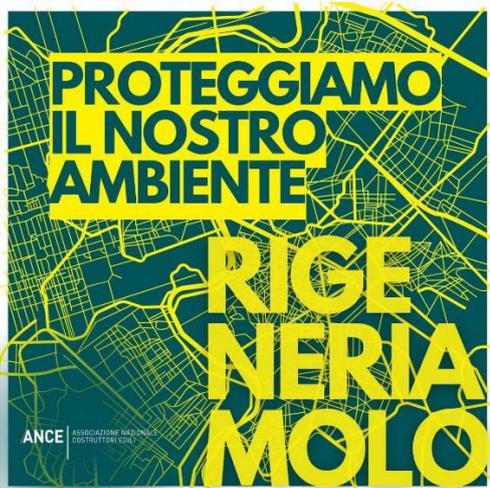
ANCE @ancenazionale · 2d  
#GiornataMondialeAmbiente

Rigeneriamo l'ambiente, partiamo dalle nostre città



## INSTAGRAM

ANCE ancenazionale



View Insights

Boost post



Liked by anceragusa and 11 others  
ancenazionale #GiornataMondialeAmbiente

Rigeneriamo l'ambiente, partiamo dalle nostre città

