



In questo numero

Il Prezzario delle opere pubbliche per la Campania 2025- convegno 11 febbraio

- 1 Le Linee Guida del Salva-Casa disciplinano le tolleranze costruttive
- 2 Dal MIT chiarimento sugli affidamenti diretti
- 3 A Firenze Cin anche per affitti brevi non ancora aperti ai turisti
- 4 TAR: la telecamera antifurto non è abusiva ma va oscurata la visuale pubblica
- 4 Tar Campania: all'interno del capannone serve il permesso per il soppalco -ufficio
- 5



Le linee guida del Salva-Casa disciplinano le tolleranze costruttive

Le tolleranze costruttive costituiscono degli scostamenti rispetto all'altezza, ai distacchi, alla cubatura, alla superficie coperta e ad ogni altro parametro delle singole unità immobiliari. Tali scostamenti sono considerati lievi e non implicano una violazione edilizia. Le tolleranze esecutive sono irregolarità eseguite durante i lavori che non comportano violazioni della disciplina edilizia e urbanistica e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile. Se gli scostamenti, rispetto alle misure autorizzate, si mantengono nel range delle tolleranze costruttive ed esecutive, i tecnici abilitati possono attestare lo stato legittimo dell'immobile.

Il Salva Casa ha ampliato il perimetro delle tolleranze per far aumentare il numero degli immobili legittimi senza bisogno di avviare una procedura di accertamento di conformità per ottenere la sanatoria edilizia.

Si definiscono tolleranze costruttive gli scostamenti entro il 2% delle misure indicate nel progetto allegato al titolo abilitativo che ha autorizzato la realizzazione dell'immobile.

Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, le tolleranze costruttive hanno una percentuale variabile, che dipende dalla superficie dell'immobile:

- 2% per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 mq;
- 3% per le unità immobiliari con superficie utile tra i 300 e i 500 mq;
- 4% per le unità immobiliari con superficie utile tra i 100 e i 300 mq;
- 5% per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 mq;
- 6% per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 mq.

L'applicazione pratica del Salva Casa ha sollevato qualche incertezza e, a fronte delle richieste dei Comuni e degli operatori, il Mit è dovuto intervenire con dei chiarimenti, formalizzati nelle Faq del 28 gennaio, poi confluite nelle più ampie **Linee Guida** del 30 gennaio. Non era ad esempio chiaro cosa accade nel caso di plurime difformità di cui solo alcune rientrano nelle soglie di tolleranza. Il Mit ha risposto che se la difformità riguarda due distinti parametri (ad esempio, superficie coperta e altezza) e soltanto uno dei due supera la percentuale massima di scostamento indicata, si può dichiarare la tolleranza con riferimento alla difformità rientrante nella percentuale, mentre occorre un procedimento edilizio in sanatoria per quella che supera tale soglia. Il Mit ha aggiunto che le tipologie di difformità indicate non sono cumulative, ma alternative.

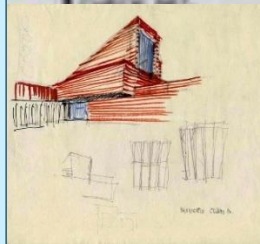
Non era chiara nemmeno la relazione tra le tolleranze costruttive e le misure minime in materia di distanze e di requisiti igienicosanitari. Il Mit ha spiegato che si applica sempre la soglia del 2%, sia nel caso in cui l'intervento sia stato realizzato prima del 24 maggio 2024, sia nel caso in cui si stato realizzato successivamente.

Le tolleranze esecutive comprendono le variazioni geometriche, delle finiture, della collocazione degli impianti e delle opere interne. A queste il Salva Casa ha aggiunto:

- il minore dimensionamento dell'edificio;
- la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- le irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne;
- la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- gli errori progettuali corretti in cantiere e errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Anche in questo caso, per l'applicazione pratica delle nuove regole sono state necessarie le Linee Guida Salva Casa del Mit. Il Mit ha chiarito che le regole sulle tolleranze esecutive non si applicano agli immobili vincolati, per i quali bisogna intraprendere le procedure di sanatoria.

Le tolleranze costruttive ed esecutive vengono dichiarate dal tecnico abilitato per attestare lo stato legittimo dell'immobile, che deve essere indicato nei titoli abilitativi per la realizzazione di nuovi lavori e allegato agli atti di trasferimento degli immobili. Nelle zone a rischio sismico elevato il tecnico abilitato deve attestare che le tolleranze costruttive rispettano le disposizioni per le costruzioni in zona sismica contenute nel Testo unico dell'edilizia (Parte II, Capo IV, sezione I). Tale attestazione, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento (planimetria, piante, prospetti e sezioni, relazione tecnica, altri elaborati previsti dalle norme tecniche e dal competente ufficio tecnico della regione) deve essere trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale e per l'esercizio dei controlli. Il tecnico abilitato deve inoltre allegare l'autorizzazione per l'inizio dei lavori o l'attestazione della formazione del silenzio assenso. In caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, deve allegare una dichiarazione asseverata sul decorso del termine per i controlli regionali senza che siano stati richiesti documenti integrativi. da *Edilportale*.



Dal MIT chiarimento sugli affidamenti diretti

Le indagini di mercato devono avvenire solo nelle procedure negoziate e non negli affidamenti diretti, nei quali è invece consentito il confronto tra preventivi. Il Servizio di supporto giuridico del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (Mit) ha chiarito un dubbio sulle corrette procedure da utilizzare nei contratti pubblici con il parere 3225/2025.

Le norme interessate dalle richieste di chiarimento e dalla risposta del Mit non sono state modificate dal Correttivo del Codice Appalti, rimanendo quindi esposte alle incertezze più volte emerse nell'applicazione pratica.

Affidamento diretto e indagini di mercato

Uno dei dubbi sottoposti dagli operatori riguarda la possibilità di svolgere le indagini di mercato non solo nell'ambito delle procedure negoziate, ma anche per gli affidamenti diretti.

Il Servizio di supporto giuridico del Mit ha spiegato che l'affidamento diretto è una modalità semplificata che consente alle Stazioni Appaltanti di scegliere direttamente il fornitore dei contratti di lavori, servizi o forniture senza dover indire una gara pubblica mediante bando o avviso.

Fatta questa premessa, il Servizio di supporto giuridico del Mit ha risposto che le norme che definiscono le procedure delle indagini di mercato, contenute nell'Allegato II.1, articolo 2, del Codice Appalti, si riferiscono alle procedure negoziate per l'affidamento di contratti di lavori di importo pari o superiore a 150mila euro e di contratti di servizi e forniture di importo pari o superiore a 140mila euro e inferiore alle soglie comunitarie.

Anche se nella risposta non è indicato chiaramente, si desume che l'intento del Mit è escludere che si possano svolgere le indagini di mercato nell'ambito degli affidamenti diretti.

Un altro dubbio, portato all'attenzione del Servizio di supporto giuridico del Mit riguarda il confronto tra preventivi negli affidamenti diretti.

Sull'argomento, il Servizio di supporto giuridico ha ricordato che l'Autorità nazionale anticorruzione (Anac) con il parere 410/2024 ha dato il via libera all'affidamento diretto "procedimentalizzato", cioè preceduto da un confronto tra preventivi.

La mera procedimentalizzazione dell'affidamento diretto, mediante l'acquisizione di una pluralità di preventivi e l'indicazione dei criteri per la selezione degli operatori, si legge nel parere del Mit, non trasforma l'affidamento diretto in una procedura di gara".

Il preventivo, spiega il parere, non è un'offerta formale, e la relativa richiesta è finalizzata alla motivazione del successivo affidamento, in rapporto alla dimostrazione della sussistenza delle esperienze nonché della congruità del prezzo di quella che sarà poi l'offerta individuata. Da *Edilportale*.



A Firenze il CIN anche per affitti brevi non ancora aperti ai turisti

A Firenze diversi proprietari si stanno portando avanti con il “lavoro”. In pratica, stanno richiedendo il Codice Identificativo Nazionale (Cin) – obbligatorio dal 1° gennaio 2025 per gli immobili destinati all’affitto a breve termine - anche per appartamenti che al momento non sono destinati all’affitto turistico.

Si tratta di “una scelta dettata dalla paura di restare esclusi da questa possibilità in futuro”, dichiara Lorenzo Fagnoni, ceo di ApartmentsFlorence e presidente di Property Managers Italia.

Fagnoni spiega che “una quota significativa di richieste proviene da fiorentini con uno o due appartamenti, spesso ereditati in ambito familiare. Di fronte alla stretta sugli affitti brevi, questi proprietari preferiscono mettersi al sicuro richiedendo il Cin, anche se oggi non affittano a turisti. È una misura precauzionale che potrebbe finire per gonfiare artificialmente i numeri delle case potenzialmente disponibili per l’ospitalità breve”.

Il ceo di Apartments Florence e presidente di Property Managers ricorda che “un meccanismo simile si era già visto in seguito all’annuncio delle restrizioni sugli affitti brevi da parte dell’ex sindaco Dario Nardella perché l’anticipazione di nuove regole generò un’ondata di registrazioni, non sempre corrispondenti a un effettivo uso turistico degli immobili”. Firenze è tra le città d’arte italiane tra le più sofferenti sotto il profilo del cosiddetto overtourism, assieme a Roma – coinvolta anche dall’evento giubilare – Napoli e Venezia.

Cin, ecco i numeri aggiornati del ministero del Turismo Al 4 febbraio 2025 i numeri aggiornati della banca dati del ministero del Turismo dicono che a fronte di 592.982 strutture registrate in tutta Italia sono stati rilasciati 487.118 Cin - di questi 7.479 in verifica amministrativa - per una percentuale dell’82,15% sul totale delle strutture. Da *Italia Oggi*.

TAR: la telecamera non è abusiva ma occorre oscurare la visuale pubblica

In un comune della Basilicata il proprietario di una casa ha ricevuto un’ordinanza di rimessione in pristino per alcuni interventi considerati abusivi dall’ente locale. Tra questi anche l’installazione di quattro telecamere, di cui una montata a sbalzo sulla recinzione della proprietà e con un angolo visuale che superava la porzione di aree privata. L’interessato ha fatto ricorso al Tar Basilicata contro l’ordinanza comunale e, per quanto riguarda la contestazione delle telecamere, il primo giudice - sentenza [n.38/2025](#) del 15 gennaio scorso - ha accolto il ricorso. I giudici della Prima Sezione del Tar hanno infatti escluso che l’installazione dei dispositivi di ripresa possa qualificarsi «come un intervento edilizio abusivo, soggetto all’autorizzazione paesaggistica o alle sanzioni previste dagli artt. 31 e 32 del DPR n. 380 del 2001».

Quanto al fatto che la telecamera ha «un angolo di ripresa che eccede la proprietà privata» in quanto «è posizionata a sbalzo all’esterno della proprietà privata con ripresa su area pubblica oltre che sul cancello di accesso all’abitazione» i giudici richiamano le norme sul punto dettate dal Garante della Privacy. E in particolare ricordano che gli impianti di videosorveglianza delle abitazioni:

«devono avere telecamere con “angolo visuale limitato alle sole zone di propria pertinenza, anche eventualmente attraverso l’attivazione di una funzione di oscuramento delle parti eccedenti”, e non devono riprendere “immagini in aree comuni (anche di tipo condominiale quali scale, androni, parcheggi), luoghi aperti al pubblico (vie o piazze) o aree di pertinenza di terzi (giardini, terrazzi, porte o finestre di pertinenza di terzi)”;

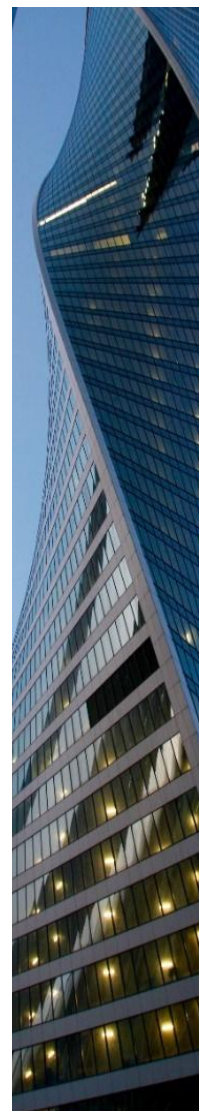
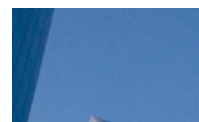
con la puntualizzazione che può essere estesa “la ripresa anche ad aree che esulano dalla propria rispettiva pertinenza” “soltanto in presenza di situazioni di rischio effettivo” e “sulla base di un legittimo interesse”, “adeguatamente motivato e suffragato da idonea documentazione (es. denunce, minacce, furti)”. Da *NT+*.

Tar Campania: all'interno di un capannone serve il permesso per il soppalco-ufficio

Per la realizzazione di un soppalco da destinare a uffici all'interno di un capannone serve l'autorizzazione edilizia. Per sanare l'abuso non basta l'autorizzazione sismica in sanatoria perché non è «circostanza idonea a incidere sulla carenza di un idoneo titolo edilizio». È quanto emerge da una sentenza pronunciata dal [Tar della Campania, la n. 854/2025](#) con cui è stato respinto il ricorso presentato dal legale rappresentante di un'azienda proprietaria di un capannone in cui si stava realizzando un soppalco senza autorizzazione.

Nello specifico, la vicenda riguarda la realizzazione, all'interno di un capannone industriale, di un soppalco di 100 metri quadrati, destinato a uffici. Intervento «effettuato in assenza di previo rilascio di ogni titolo edilizio e per il quale consta essere stata presentata solo una Scia in sanatoria» nel 2023. In merito alla vicenda c'era stato anche un sopralluogo e poi l'ordinanza per fermare i lavori e demolire le opere abusive. Quindi l'impugnazione del provvedimento e l'istanza al Tar. Per il ricorrente ci sarebbe stata «la violazione dei diritti di difesa dell'interessata, in quanto all'atto notificato non sarebbe stata allegata la relazione di sopralluogo effettuata presso i luoghi di causa». Non solo, inoltre, a sentire la parte ricorrente, «sussisterebbe in ordine alle opere abusivamente realizzate, il requisito della cd. doppia conformità». Al terzo punto del ricorso il fatto che «sarebbe stata ottenuta autorizzazione sismica e presentata Scia in sanatoria». Per i giudici il ricorso è infondato. I giudici rimarcano che le opere «abusive» sono realizzate «in assenza di previo rilascio di ogni titolo edilizio e per il quale consta essere stata presentata solo una Scia in sanatoria in data 2023».

I giudici sottolineano che «non si apprezza la violazione dei diritti di difesa dell'interessata, anche a prescindere dalla notifica in relativo favore del verbale di sopralluogo, posto che le opere abusive sono puntualmente descritte nella relativa consistenza e non è stata dimostrata alcuna contrarietà di quanto in tal modo documentato rispetto alla situazione effettivamente sussistente». Non solo: «Relativamente poi alla sanabilità dell'abuso, si osserva, in primo luogo, che il rilascio di autorizzazione sismica in sanatoria non è circostanza idonea a incidere sulla carenza di un idoneo titolo edilizio». Quanto, poi, alla presentazione della Scia in sanatoria, «in disparte ogni valutazione relativa all'idoneità del titolo edilizio appena indicato a sanare quanto illegittimamente edificato, resta la necessità di un provvedimento espresso da parte dell'Amministrazione, che allo stato non consta essere intervenuto». Da *NT+*.



Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

Telefono:

0817645851

Mail

info@ancecampania.it

Siamo sul web
ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA

