

Sottotetti e taverne irregolari: quando la casa “vale meno”

Pubblicato: Martedì 11 Novembre 2025



«**La casa è il bene della vita.** Prima di acquistare telefoni e automobili, si studiano nei dettagli caratteristiche e qualità, ma spesso quando si compra un immobile si sottovaluta la regolarità dello stesso. Eppure, lì si investe una vita intera». Con questa riflessione, il geometra **Claudio Bistoletti** sintetizza il senso del suo intervento in programma **mercoledì 12 novembre** dalle **17.30 alle 20**, presso lo Spazio Materia di Castronno (via Confalonieri 5, frazione Sant’Alessandro).

L’incontro, promosso da Fiaip (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) Varese, sarà dedicato a un tema tanto tecnico quanto cruciale: **“Lo stato legittimo degli immobili. La mediazione in tutta serenità”**.

IL DECRETO SALVA CASA

Bistoletti, professionista con oltre trent’anni di esperienza e un passato da tecnico comunale, illustrerà ai partecipanti, agenti immobiliari, professionisti e cittadini, le principali novità introdotte dal **“decreto Salva Casa”**, la recente **legge Salvini** che ha modificato alcune norme in materia di sanatorie edilizie e regolarizzazione di immobili costruiti prima del 1977. «Il provvedimento ha semplificato la gestione di piccole difformità – spiega – ma la questione centrale resta lo **stato legittimo dell’immobile**, cioè la sua conformità urbanistica ed edilizia, condizione indispensabile per la sua **commerciabilità giuridica**».

LA MEDIAZIONE SERENA

Proprio su questo punto si fonda la seconda parte del titolo, **“la mediazione in tutta serenità”**,

espressione che, secondo Bistoletti, racchiude il vero ruolo dell'agente immobiliare: «**Il mediatore deve garantire a venditore e acquirente di arrivare all'atto notarile con la certezza che l'immobile sia regolare**, evitando così tensioni e contenziosi. Una compravendita fatta male genera effetti a catena che possono finire in tribunale». Durante il corso verranno analizzati casi reali, come sottotetti trasformati in camere da letto o cantine adibite a taverne senza rispettare le condizioni igienico-sanitarie previste. «**Sono vizi edilizi che incidono sul valore economico dell'immobile e che**, se scoperti dopo la vendita, possono comportare sanzioni salate».

LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

Il tecnico chiarirà anche la differenza tra **commercIALIZZABILITÀ giuridica**, cioè la validità dell'atto notarile, e **commercIALIZZABILITÀ economica**, ovvero la reale capacità dell'immobile di mantenere il proprio valore. «Un'abitazione irregolare è vendibile solo in teoria – osserva – ma il suo valore diminuisce del costo necessario alla regolarizzazione».

Bistoletti sottolinea come, negli ultimi anni, gli agenti immobiliari abbiano acquisito una maggiore consapevolezza: «C'è più preparazione, ma resta fondamentale **informare bene le parti**, meglio per iscritto, perché verba volant, scripta manent. La trasparenza tutela tutti e rafforza la fiducia nella mediazione».

L'appuntamento di Castronno sarà aperto anche ai non associati FIAIP, con l'obiettivo di diffondere una cultura tecnica e giuridica più solida nel settore immobiliare. «Solo conoscendo le regole e rispettando la legalità è possibile fare mediazione in tutta serenità» conclude Bistoletti.

Redazione VareseNews

redazione@varesenews.it