

SALVA CASA

Legge 24 luglio 2024 n. 105

In Gazzetta Ufficiale n. 175 del 27 luglio 2024 è stata pubblicata la legge di conversione, con modificazioni, del D.L. 69/2024 recante “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica” (c.d. Decreto Salva Casa). Di seguito si riportano le principali novità introdotte.

Modifiche al Testo Unico dell’Edilizia (D.P.R. 380/2001)

La legge, entrata in vigore il 28 luglio, all’art 1 prevede diverse modifiche al Testo Unico dell’Edilizia (D.P.R. 380/2001) e segnatamente:

- ❖ **Recupero dei sottotetti, deroghe alle distanze tra fabbricati.** Al fine di incentivare l’ampliamento dell’offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, all’art. 2-*bis* del D.P.R. 380/2001 è stato inserito il comma 1-*quater*, che per gli interventi di recupero dei sottotetti prevede deroghe alle distanze minime tra gli edifici e dai confini.
Tali deroghe sono ammesse a condizione che (i) siano rispettati i limiti di distanza vigenti all’epoca della realizzazione dell’edificio; (ii) non siano apportate modifiche nella forma e nella superficie all’area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali; (iii) sia rispettata l’altezza massima dell’edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. La norma fa salvo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.
- ❖ **Interventi in edilizia libera.** È stato ampliato l’elenco delle opere realizzabili in regime di edilizia libera, prevedendo la possibilità di installare le vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (c.d. VEPA) anche nei porticati, e precisando che la disciplina già prevista dal D.L. 69/2024 in relazione alle opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici deve intendersi riferita anche alle c.d. tende bioclimatiche.
- ❖ **Stato legittimo degli immobili.** È stata modificata la definizione di stato legittimo di cui all’art. 9-*bis*, comma 1-*bis* prevedendo che quest’ultimo possa provarsi alternativamente:
 - a) dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione (o che ha legittimato la stessa);
 - b) dal titolo, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o l’intera unità immobiliare, a condizione che l’amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi;in entrambi i casi integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.
Inoltre, è stato inserito il comma 1-*ter*, il quale precisa che, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari, non rilevano le difformità delle parti comuni dell’edificio; specularmente, le difformità delle singole unità immobiliari non rilevano ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell’edificio.
- ❖ **Liberalizzazione dei mutamenti d’uso.** In particolare, il nuovo art. 23-*ter* del D.P.R. 380/2001

precisa che è sempre consentito il mutamento della destinazione d'uso:

- (i) della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale (comma 1-*bis*);
- (ii) tra le categorie funzionali residenziale, turistico-ricettiva, produttiva-direzionale e commerciale di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni (comma 1-*ter*), inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. In tale ipotesi, il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla legge 1150/1942. Resta fermo, nei limiti di quanto previsto dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Con riferimento al titolo edilizio necessario, il nuovo comma 1-*quinquies* prevede per il mutamento di destinazione d'uso di cui ai commi 1-*bis* e 1-*ter*:

- a) la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) per i casi previsti nel primo periodo del comma 1;
- b) nei restanti casi, il titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso, fermo restando che, per i mutamenti accompagnati dall'esecuzione di opere riconducibili a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), si procede ai sensi della lettera a).

Infine, viene sancito l'obbligo per le Regioni di adeguare la propria legislazione ai principi dettati dall'art. 23-*ter* novellato che, in ogni caso, trovano applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le Regioni di prevedere livelli ulteriori di semplificazione.

❖ **Agibilità. Nuove altezze e superfici minime.** Fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il tecnico progettista abilitato potrà asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nei seguenti casi:

- (i) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 m fino al limite massimo di 2,40 m;
- (ii) alloggio monostanza con superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 mq, fino al limite massimo di 20 mq, per una persona, e inferiore a 38 mq, fino ad un limite massimo di 28 mq, per due persone.

L'asseverazione potrà essere resa dal tecnico ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità previsto dal regolamento di cui al D.M. 236/1989 e che sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

- a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili con una maggiore superficie dell'alloggio oppure con una adeguata ventilazione naturale.

La norma fa salve le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste dalla legislazione vigente.

❖ **Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.** La nuova norma prevede la possibilità per i Comuni di prorogare con atto motivato



fino a 240 giorni il termine di 90 giorni previsto dall'art. 31, comma 3 del D.P.R. 380/2001 per la demolizione dell'abuso e il ripristino dello stato dei luoghi nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.

- ❖ **Tolleranze costruttive.** Rispetto al testo del D.L. 69/2024, che prevedeva, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, soglie di tolleranza pari al 2% (per le unità immobiliari "u.i." con superficie utile "SU" > 500 mq), 3% (per le u.i. con SU tra 300 e 500 mq), 4% (per le u.i. con SU tra 100 e 300 mq), 5% (per le u.i. con SU < 100 mq) con riguardo all'altezza, ai distacchi, alla cubatura, alla superficie coperta e ad ogni altro parametro, è stata introdotta anche la soglia di tolleranza del 6% delle misure previste nel titolo abilitativo per le u.i. con SU < 60 mq. È stato, inoltre, precisato che gli scostamenti rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate delle disposizioni in materia di distanze e requisiti igienico-sanitari (sia nel caso di interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, sia per interventi realizzati successivamente a tale data, per cui vige la tolleranza generale del 2% delle misure indicate nel titolo abilitativo).
- ❖ **Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo.** È stato inserito l'articolo 34-ter, che prevede la possibilità di regolarizzare gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo, a condizione che:
 - a) il titolo sia stato rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge n. 10/1977;
 - b) gli interventi non siano riconducibili ai casi di cui all'art. 34-bis (tolleranze costruttive).La regolarizzazione può avvenire mediante la presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e previo pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5.
L'epoca della realizzazione delle varianti è provata mediante la documentazione di cui all'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 o, ove sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione mediante tale documentazione, tramite dichiarazione del tecnico incaricato.
- ❖ **Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali.** La legge di conversione ha modificato l'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, estendendo la procedura di accertamento di conformità prevista dalla norma non solo agli interventi realizzati in parziale difformità, ma anche alle variazioni essenziali (in precedenza equiparate dal D.L. 69/2024 alle ipotesi di assenza di titolo/totale difformità di cui all'art. 36) e modificando gli importi da pagare, a titolo di oblazione, per il rilascio del permesso e per la presentazione della SCIA in sanatoria.
Per effetto di tale modifica, dunque, anche per le variazioni essenziali di cui all'art. 32, sarà possibile ottenere il permesso di costruire in sanatoria e presentare la SCIA in sanatoria a condizione che l'intervento risulti conforme:
 - a) alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda;
 - b) ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.Con riferimento agli interventi su immobili sottoposti a vincolo paesaggistico eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, inoltre, la norma prevede che il dirigente o il responsabile dell'ufficio richieda all'autorità preposta alla gestione del vincolo il parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. La norma precisa altresì che (i)

si intende formato il silenzio-assenso nel caso in cui la soprintendenza non si pronunci entro il termine di 90 giorni o il parere non venga reso dall'autorità nel termine perentorio di 180 giorni; *(ii)* le previsioni di cui sopra si applicano anche agli interventi che risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione; *(iii)* nel caso in cui sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica una sanzione pecuniaria determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito.

- ❖ **Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.** È aumentata dal doppio al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi e da un minimo di 516 euro a 1032 euro, la sanzione prevista in caso di interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2, eseguiti in assenza della o in difformità dalla SCIA.

Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza Covid-19

L'art. 2 del D.L. 69/2024, nel testo aggiornato a seguito della legge di conversione, conferma la possibilità di mantenere le strutture amovibili realizzate per finalità sanitarie, assistenziali o educative durante l'emergenza Covid-19:

- a) previa presentazione di una comunicazione di inizio lavori asseverata ex art. 6-bis D.P.R. 380/2001;
- b) nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;
- c) a condizione che vi siano comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la perdurante necessità.

Nella comunicazione deve essere indicata l'epoca della realizzazione della struttura, con allegazione della documentazione di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della struttura con la predetta documentazione, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità.

Resta ferma la facoltà per il Comune di richiedere in qualsiasi momento la rimozione delle strutture, con provvedimento motivato, nel caso in cui sia rilevata la non conformità dell'opera con le prescrizioni e i requisiti previsti dalla norma.

Lo Studio ricorda che l'applicazione della normativa deve essere sempre declinata con riferimento al singolo caso di specie e resta a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

