

Decreto Legge **SALVA CASA**

*Disposizioni urgenti in materia
di semplificazione edilizia e urbanistica*

Senatore Antonio De Poli

ADP



Premessa



Il 24 maggio 2024 il Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, Matteo Salvini, ha approvato un decreto-legge recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica.

Il provvedimento introduce misure specifiche per il superamento delle situazioni di incertezza giuridica sullo stato di legittimità degli immobili interessati da lievi difformità edilizie, al fine di consentirne la riqualificazione e la valorizzazione economica.

Risponde inoltre alla necessità di far fronte al crescente fabbisogno abitativo, supportando al contempo gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo di suolo.

Le novità sono introdotte attraverso la modifica di alcune disposizioni del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (c.d. TUE), Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. Il decreto-legge è stato convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, in vigore dal 29 luglio 2024.

Lievi difformità

Il provvedimento si propone di rimuovere le situazioni di incertezza giuridica in merito al perimetro e alla disciplina delle "lievi difformità", che spesso non consentono di dimostrare lo stato legittimo degli immobili, pregiudicandone la riqualificazione e la vendita.

Si tratta in particolare:

- delle difformità cosiddette "formali", derivanti da incertezze interpretative della disciplina vigente rispetto alla dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile;
- delle difformità edilizie interne ("tolleranze"), risultanti da interventi spesso stratificati nel tempo, realizzati dai proprietari dell'epoca in assenza di formale autorizzazione o segnalazione e che rendono oggi difficile comprovare lo stato legittimo dell'unità immobiliare;
- delle difformità che potevano essere sanate all'epoca di realizzazione dell'intervento ma non sanabili oggi a causa della disciplina della disciplina della "doppia conformità".



Interventi sulle minori difformità

Edilizia libera



Si amplia il novero degli interventi che potranno essere eseguiti in edilizia libera, senza il rilascio di titoli abilitativi, permessi o comunicazioni, in quanto non eccessivamente impattanti.

Tra questi:

- gli interventi di manutenzione ordinaria;
- l'installazione di pompe di calore < 12 kW;
- le vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (VEPA) di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione di balconi, logge e porticati rientranti all'interno dell'edificio;
- le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, tende a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera.

Interventi sulle minori difformità

Tolleranze costruttive

In relazione agli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 le tolleranze costruttive sono riparametrate in misura inversamente proporzionale alla superficie utile: minore è la superficie utile, maggiore è il limite percentuale consentito.

Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituiranno violazione edilizia se contenuti entro i limiti seguenti:

- 2% in caso di superficie utile maggiore di 500 mq
- 3% in caso di superficie utile compresa fra 300 mq e 500 mq
- 4% in caso di superficie utile compresa fra 100 mq e 300 mq
- 5% in caso di superficie utile inferiore a 100 mq
- 6% in caso di superficie utile inferiore ai 60 mq

L'entità delle tolleranze potrà essere asseverata da un tecnico abilitato.



Interventi sulle minori difformità

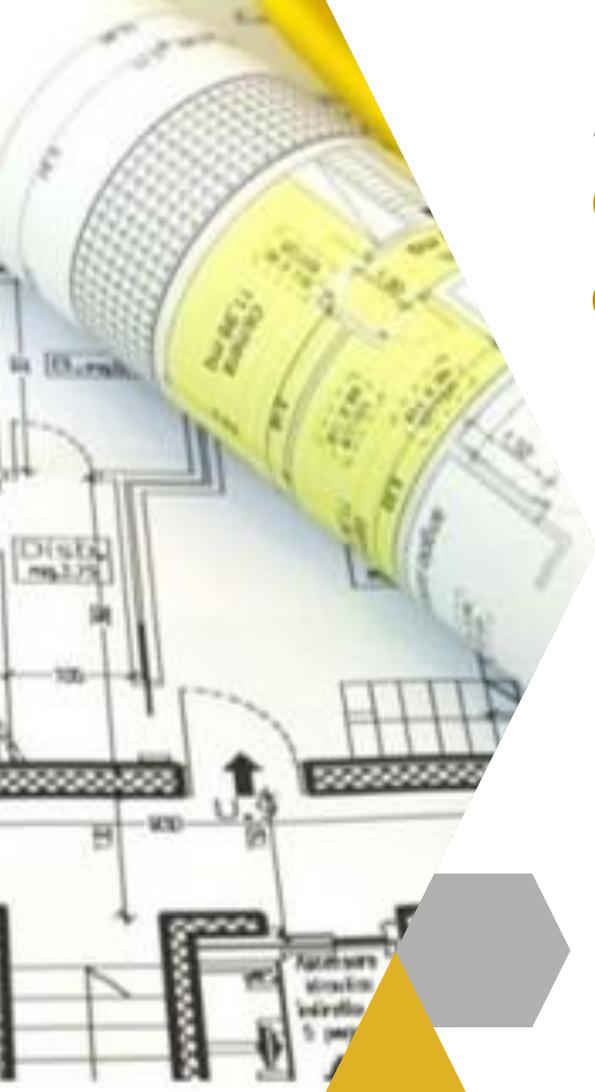
Tolleranze esecutive



Per tolleranze esecutive si intendono le irregolarità geometriche, le modifiche di minima entità alle finiture degli edifici, la diversa collocazione di impianti e opere interne.

Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, si considerano incluse tra le tolleranze esecutive:

- il minor dimensionamento dell'edificio;
- la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- le irregolarità esecutive di muri esterni e interni;
- la difforme ubicazione delle aperture interne;
- la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- gli errori progettuali corretti in cantiere;
- gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.



Interventi sulle minori difformità

Casi di superamento della doppia conformità

La “doppia conformità” richiesta dalle norme finora vigenti consiste nella dimostrazione di conformità dell’intervento oggetto di sanatoria alla disciplina edilizia vigente sia al momento di realizzazione dell’intervento, sia al momento della richiesta del titolo abilitativo.

Tale requisito viene mantenuto soltanto ai fini della sanatoria degli interventi realizzati in totale difformità dal titolo o con variazioni essenziali.

Quanto alle parziali difformità, se ne ammette la sanatoria anche in assenza del requisito della doppia conformità, purché gli interventi siano conformi alla disciplina edilizia vigente al momento della loro realizzazione e alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda (disposizione applicabile anche agli interventi realizzati in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa).

In quest’ultimo caso potranno dunque essere salvati gli interventi che all’epoca della realizzazione erano coerenti con le norme edilizie e che oggi sono conformi alle norme urbanistiche.

Casi particolari di interventi in parziale difformità dal titolo

Titoli rilasciati prima del 1977

In sede di conversione è stata introdotta una disciplina relativa a casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo.

Viene disciplinata la regolarizzazione degli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo, qualora lo stesso sia stato rilasciato prima dell'entrata in vigore della c.d. legge Bucalossi del 1977. In particolare:

- il titolo deve essere stato rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge n. 10/1977;
- gli interventi non devono rientrare nei casi previsti dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001;
- l'epoca di realizzazione della variante deve essere provata tramite documentazione conforme all'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 o, in caso di mancanza di documentazione, mediante dichiarazione del tecnico incaricato.

La regolarizzazione richiede la presentazione di una SCIA e il pagamento di una sanzione pecuniaria.



Recupero dei sottotetti

È introdotta la possibilità di recupero dei sottotetti, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione.





Demolizioni e ripristino dei luoghi



È prevista la possibilità di prorogare il termine ordinario per la demolizione e il ripristino dei luoghi, prima pari a 90 giorni dall'ingiunzione.

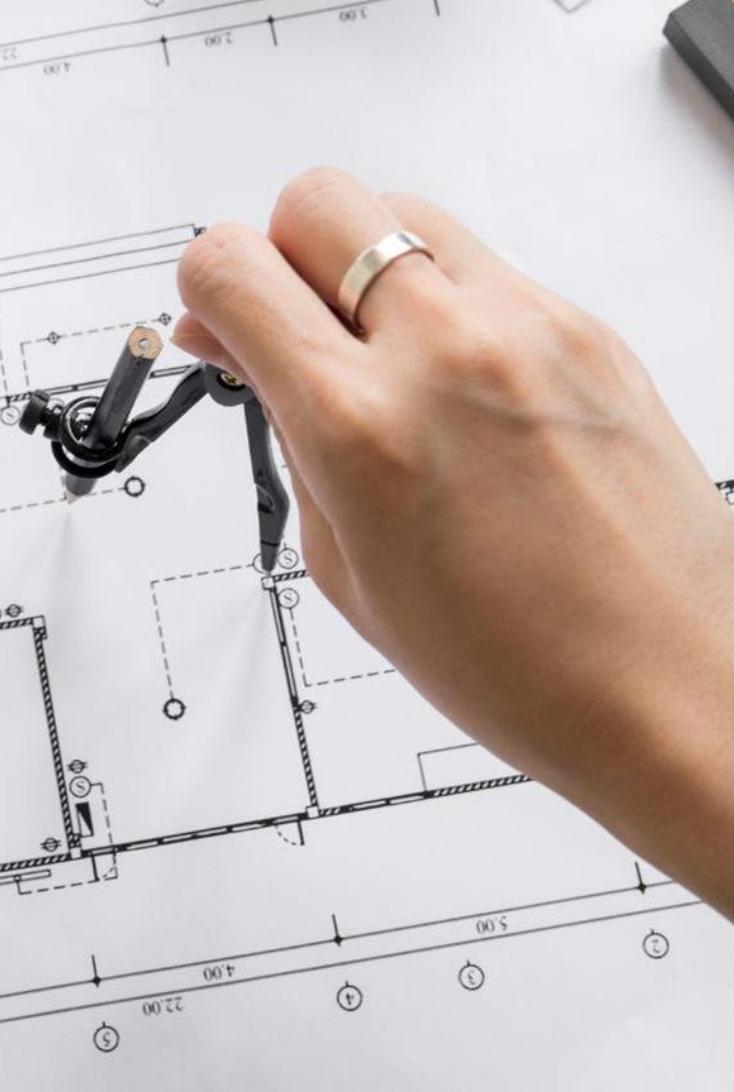
Il termine può essere prorogato con atto motivato del Comune fino ad un massimo di 240 giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ordinanza o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.

Strutture amovibili

Sarà consentito mantenere le strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19 se si tratta di opere di utilità sociale, realizzate per finalità sanitarie, assistenziali ed educative.

La disposizione impone il rispetto delle altre normative di settore che incidono sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio.





Stato legittimo dell'immobile

Si riducono gli oneri amministrativi per i cittadini.

Le modifiche introdotte consentiranno la dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare attraverso (alternativamente):

- il titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che l'ha legittimata;
- il titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare (a condizione che tale titolo sia stato rilasciato all'esito di un procedimento che abbia verificato l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa), integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Si tenta così di superare le difficoltà, riscontrate a legislazione vigente, nel comprovare lo stato legittimo degli edifici, soprattutto in riferimento agli immobili di passata realizzazione per i quali i titoli abilitativi sono molto risalenti nel tempo.



Mutamento della destinazione d'uso



Sarà sempre consentito il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare e senza opere, nel rispetto delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, nei casi seguenti:

- all'interno della stessa categoria funzionale;
- tra diverse categorie funzionali, limitatamente alle categorie residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, in ogni caso, all'interno delle zone centro storico, residenziali consolidate e residenziali in espansione.

Sono escluse dalle semplificazioni le unità immobiliari al primo piano fuori terra.



Richieste di sanatoria: termini e costi



Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro 45 giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta (silenzio-assenso).

Per le segnalazioni di inizio attività (SCIA) si applica il termine di 30 giorni.

Per gli immobili con vincoli paesaggistici sopravvenuti sarà possibile chiedere una valutazione previa presentazione dell'autorizzazione paesaggistica.

L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di 180 giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di 90 giorni.

Se i pareri non sono resi entro i termini, il dirigente o responsabile dell'ufficio può provvedere autonomamente.

Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, e comunque in misura compresa tra 1.032 euro e 30.987 euro.



Scuola di formazione politica

ANTONIO DE POLI



Palazzo Madama - 00186 Roma - Tel. 06 67062210

E-mail: antonio.depoli@senato.it

Segreteria Padova: Casella postale, 1 35010

Limena (PD) - Uff.: +39 3917553872

Sito: www.antoniodepoli.it

E-mail: depoli.antonio@gmail.com



@antoniodepoli

