



Le modifiche alla normativa in materia edilizia apportate dal D. L. n. 69 del 2024 (c.d. “Salva Casa”) come convertito in L. n. 105 del 2024

16 settembre 2024

Sala della Regina - Camera dei Deputati

Decreto Legge 29 maggio 2024 n°69
Convertito con L. 27 luglio 2024 n°105
Cosiddetto “salva casa”

Non è una norma indipendente

Va a modificare il **DPR 380/01** dunque:

- non è una norma straordinaria “a tempo” pertanto non è paragonabile ai condoni che sono state norme straordinarie;
- incide su procedure e concetti già noti di cui esiste già prassi e giurisprudenza, che vengono in parte confermate ed in parte corrette;
- non è una norma definibile “di sanatoria” ma va a modificare il procedimento amministrativo per l'accertamento di conformità;
- incide su molti altri aspetti tra cui:
 - mutamento destinazione d'uso
 - regole per applicare le tolleranze
 - definizione di stato legittimo

Decreto Legge 29 maggio 2024 n°69
Convertito con L. 27 luglio 2024 n°105
Cosiddetto “salva casa”

Punti chiave generali della norma

- + aumentare la certezza (o, meglio, ridurre incertezza) quando si devono regolarizzare gli immobili per compravendita o per trasformazione;
- + eleva a rango di legge, quindi “consolida”, delle prassi e degli orientamenti giurisprudenziali che, in quanto tali, avrebbero potuto essere soggetti a variazione nel tempo. Ad es: mutamenti uso non rilevanti sempre ammessi; stato legittimo e documenti di riferimento;
- + mette punto fermo o “risponde” ad alcune questioni che, per prassi o per giurisprudenza, erano non definite, ambigue o “bloccanti”. Ad es: silenzio-assenso art. 36 bis; sanzioni fiscalizzazione “sananti”; sanatoria condizionata 36 bis.
- + introduce o amplia casistiche in cui gli immobili possono essere ritenuti legittimi (tolleranze costruttive; varianti postume).

Salva casa - Cosa va a modificare

Tolleranze costruttive art. 34 bis

- ampliamento casistiche fino al 6%
- procedure specifiche di verifica nelle zone sismiche
- ulteriore descrizione di opere “tollerabili” a prescindere

Variante postuma art. 34 ter

- possibilità di sanare le varianti non presentate se entro 1977

Definizione di stato legittimo a. 9 bis

- Riferimento a “ultimo titolo”
- Ricomprensione fiscalizzazione come procedura che “concorre” allo stato legittimo

Mutamento di destinazione d'uso

- sempre ammessi MdU non rilevanti
- MdU rilevanti in zone A, B e C sempre ammessi;
- solo su singole unità immobiliari;
- rispetto strumenti urbanistici;
- norma speciale P.T. e S1

Nuovo art. 36 bis dedicato all'accertamento di conformità (ex art. 37)

- Silenzio-assenso
- doppia conformità asimmetrica
- possibilità di eseguire interventi conformativi

Agibilità in deroga art. 24 TUE

Definizione stato legittimo art. 9 bis c. 1 bis

Definizione già esistente – modifiche del salva-casa

Definizione stato legittimo Ante salva-casa:

Stato legittimo dipende da:

- originario titolo edilizio
- titoli che hanno autorizzato trasformazioni successive o parziali

Definizione dopo salva-casa

Stato legittimo dipende da:

- titolo edilizio originario;
- oppure titolo successivo, rilasciato o assentito, se in sede di rilascio il comune ha verificato la legittimità dei titoli pregressi;
- titoli che hanno autorizzato trasformazioni successive o parziali

Aggiunta una ulteriore possibilità alla valutazione dello stato legittimo

Definizione stato legittimo art. 9 bis c. 1 bis

Definizione già esistente – modifiche del salva-casa

Elencati i titoli edilizi in accertamento di conformità che sono “validi” ai fini della verifica dello stato legittimo:

- art. 34 ter, 36, 36 bis, 38;

Mancano, ma devono ritenersi comunque validi: i condoni edilizi e gli accertamenti di conformità rilasciati in vigenza di norme precedenti (p.e. art. 37). non sono stati citati perché non vigenti attualmente.

Ulteriori elementi “concorrono” alla definizione dello stato legittimo

Alcuni elementi “concorrono” nel senso che forniscono definizione dello stato legittimo **ma non sono propriamente titoli edilizi**. La norma cita:

- sanzioni degli articoli 33, 34 (fiscalizzazione dell'abuso), 37, 38 e 34 bis

Definizione già esistente – modifiche del salva-casa

Ulteriori elementi “concorrono” alla definizione dello stato legittimo

La fiscalizzazione diventa un condono? NO!

Significa che una volta pagata la sanzione, la procedura può essere utilizzata per la definizione dello stato legittimo.

Non significa automaticamente una legittimazione di volumi abusivi (altrimenti vi sarebbe contrasto con l'art. 36) ma che l'immobile può essere utilizzato e trasformato anche con elementi non del tutto legittimi, fino a che non si debba operare in modo integrale sul fabbricato (?)

Ad esempio in una futura demolizione e ricostruzione il volume fiscalizzato non potrà essere computato ai fini della nuova cubatura realizzabile (è una ipotesi, andrà confermata da prassi e giurisprudenza).

Definizione già esistente – modifiche del salva-casa

Nuovo comma 1 ter

Separazione tra legittimità delle parti comuni e delle parti private

Quando si opera solo sulle parti comuni o solo su unità immobiliari private è possibile ignorare la conformità delle porzioni su cui non si sta operando.

Rimangono delle situazioni limite dove la conformità è comunque mista (ad esempio le finestre: sono sia prospetti, sia parametri igienico-sanitari per gli ambienti interni).

Tuttavia, aiuta quando si fanno lavori condominiali in quanto semplifica le verifiche.

Attenzione all'agibilità, che invece riguarda implicitamente entrambe.

Sintesi delle cose migliorative rispetto a prima

- + vengono aumentate le casistiche della documentazione da prendere in considerazione;
- + viene chiarito che le procedure di accertamento di conformità sono “veri” titoli edilizi (non vi era dubbio ma non fa male saperlo per iscritto);
- + l'ampliamento della legittimità alle procedure che sono solamente sanzionatorie (fiscalizzazione e art. 37) è utile anche per limitare le controversie nelle compravendite;
- + la separazione della conformità privata/comune è utile nel fare le opere condominiali

Qualche appunto di criticità:

- non viene chiarito se la fiscalizzazione è una vera sanatoria;
- la casistica del titolo “analizzato” dal comune è abbastanza rara;
- la separazione tra conformità comune/privata obiettivamente aiuta, ma rimane il nodo dell'agibilità dove la conformità va riferita sempre ad entrambe

Tolleranze costruttive art. 34 bis

Le tolleranze costruttive sono:

- Errori di misurazione in progetto o in cantiere che portano a differenze di superfici, volumi, altezze;
- Modifiche non consapevoli o comunque non volontarie al progetto;
- Modifiche al progetto apportate durante la realizzazione stessa o comunque durante la validità di un titolo edilizio.

Le tolleranze NON sono:

- Opportunità per realizzare volontariamente maggiori superfici o maggiori cubature;
- Strumenti per sanare diverse soluzioni progettuali eseguite “volontariamente”;
- Strumenti per sanare trasformazioni eseguite successivamente alla costruzione e/o senza un titolo edilizio;

Si attestano in una dichiarazione a parte

Oppure

Nell'ambito di un titolo edilizio di sanatoria o di opere da fare

Tolleranze costruttive art. 34 bis

Innovazioni:

- + se opere realizzate prima del 24 maggio 2024 la tolleranza può arrivare fino al 6%, in funzione della dimensione dell'unità immobiliare;
- + la tolleranza espressamente vale anche per le dimensioni rilevanti ai fini igienico-sanitari (altezze, superfici);
- + vengono aggiunte ulteriori situazioni che possono essere ricondotte a tolleranza (ad es. minore dimensione; mancata esecuzione di dettagli architettonici) anche con riguardo al progetto edilizio (errori di rappresentazione grafica) o dell'esecuzione stessa delle opere (errori progettuali corretti in cantiere).

Criticità:

- fare riferimento alla superficie utile dell'unità immobiliare è un criterio di semplice applicazione ma rischia di creare disparità per le grandi uiu



Nuovi concetti introdotti dal DL 69/2024 “salva-casa”

nuovo **comma 3 bis**,
sicurezza sismica:

Ogni volta che si attesta una tolleranza costruttiva in zone classificate sismiche (sicuramente zone 1 e 2) occorre inviare al genio civile una attestazione delle prescrizioni sismiche

L'adempimento si traduce in una procedura che sembra avere le forme di un **progetto “postumo”** applicando le regole tecniche in vigore al momento della realizzazione degli interventi

Attenzione anche alla classificazione sismica: le regioni possono avere definizioni proprie per le zone 3

Si applica sempre ad ogni verifica di tolleranza

Sintesi delle cose migliorative rispetto a prima

- + **L'ampliamento delle percentuali di tolleranza** senz'altro aiuta nelle verifiche dello stato legittimo;
- + l'introduzione di nuove e specifiche opere definite tolleranze a prescindere (ad es. errori progettuali e grafici) semplifica e chiarifica molto;
- + la procedura del comma 3 bis va nel senso di aumentare il livello di conoscenza delle vulnerabilità degli edifici nel territorio maggiormente a rischio.

Qualche appunto:

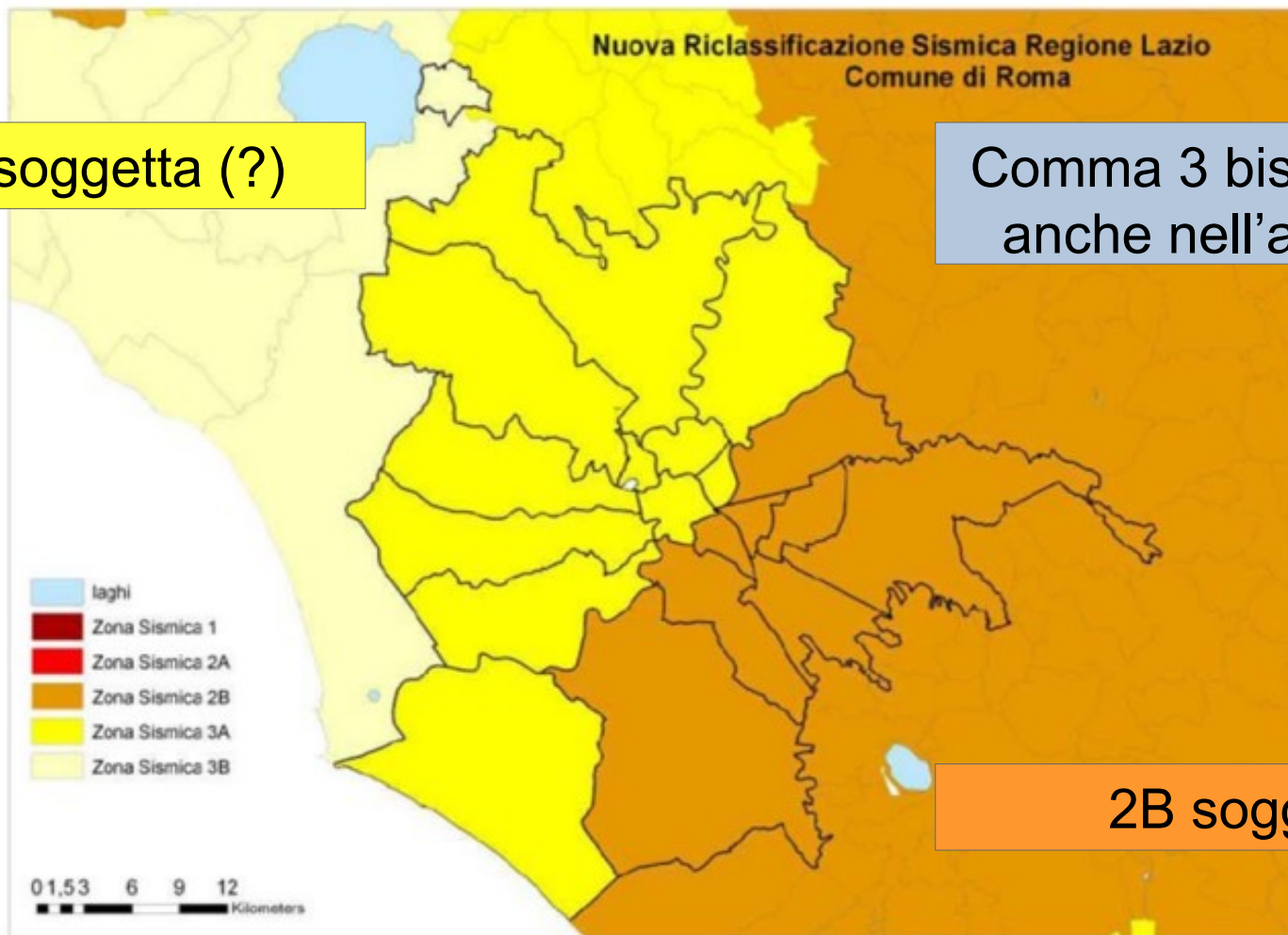
La procedura del comma 3 bis è senz'altro a vantaggio della sicurezza ma rimane **non ben definita** soprattutto dal lato Genio Civile: potrebbe essere utile una circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici per chiarire le modalità di presentazione e di valutazione, soprattutto per armonizzazione tra le varie regioni

Tolleranze costruttive art. 34 bis comma 3 bis

Sintesi delle cose migliorative rispetto a prima

3A non soggetta (?)

Comma 3 bis si applica
anche nell'art. 36 bis



2B soggetta

Fig. 3: Classificazione Sismica per Roma Capitale secondo le UAS

Innovazioni del Salva Casa:

- 1) Mutamento senza opere stessa categoria generale sempre ammesso
- 2) Se ci si trova in ZTO A, B o C il MdU è sempre ammesso anche tra categorie generali diverse
- 3) I casi specifici di cui sopra sono ammessi tramite SCIA
- 4) I casi specifici di cui sopra devono rispettare le **prescrizioni degli strumenti urbanistici**
- 5) Nel caso del punto 2, si opera senza necessità di reperire o monetizzare gli standard urbanistici
- 6) Commi 1 bis ed 1 ter si applicano solo su singole unità immobiliari
- 7) Introdotta definizione di “mutamento senza opere” prima assente
- 8) Specifica attenzione agli immobili posizionati ai piani terra o seminterrati – necessità di leggi regionali di coordinamento

Sintesi delle cose migliorative rispetto a prima

- + l'unificazione del titolo edilizio nella SCIA è una importante innovazione rispetto a prima (solo per attuazione commi 1 bis e 1 ter);
- + il legislatore (finalmente) mostra sensibilità per gli interventi sulle singole unità immobiliari e sulla necessità che sia semplificato e favorito il cambio d'uso anche sui singoli immobili;
- + il comma 1 ter si applica **senza necessità di dover reperire gli standard urbanistici** e ciò è logico soprattutto quando si opera nelle città consolidate

Qualche appunto:

- il pur corretto vincolo al rispetto delle regole degli strumenti urbanistici comunali rischia di **depotenziare l'effetto positivo** delle norme introdotte, soprattutto in quei comuni dove i piani regolatori dettano già regole dettagliate per i cambi d'uso. Non poteva però essere diversamente
- il comma 1 bis non beneficia dell'esenzione dal reperimento degli standard urbanistici: andrebbe uniformato in ciò al comma 1 ter

Introduzione deroghe agibilità

Art. 24 TUE

Aggiunti commi 5 bis, 5 ter, 5 quater che disciplinano:

- abbassamento altezza fino a 2,40
- riduzione superficie utile fino a 20 mq se per una persona e 28 se per due

Condizione 1 sempre richiesta:

Occorre dimostrare l'adattabilità dell'immobile secondo la L. 13/1989

Condizioni ulteriori, almeno una deve essere verificata:

- L'alloggio con parametri ridotti deve essere ricavato nell'ambito di una ristrutturazione dell'intero edificio con miglioramento dei parametri;
- Che venga presentato un progetto per opere future che dimostra la trasformabilità verso migliori condizioni di superficie totale, di finestrature o di arieggiamento;