TUTTE LE NOVITÀ DEL SALVA CASA, CONVERTITO CON LEGGE 24 LUGLIO 2024 n. 105 PUBBLICATA NELLA GAZZETTA UFFICIALE 27 LUGLIO 2024 n. 175

Il testo del decreto-legge n. 69/2024, c.d. Salva Casa, comprendente le modificazioni apportate dalla Commissione ambiente, è stato convertito con legge 24 luglio 2024 n. 105, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 27 luglio 2024 n. 175. Nel nostro precedente *Public Law News*: *Client Alert* n. 10/2024 abbiamo riassunto nel dettaglio le più importanti modifiche apportate dal menzionato decreto-legge, nella sua versione originaria, al Testo Unico Edilizia. Nel presente aggiornamento sono riportate analiticamente tutte le modifiche e novità alla legislazione edilizia nazionale del nostro paese.

Sull'attività edilizia, in deroga ai limiti di distanza tra fabbricati (art. 2-*bis*), viene consentito il recupero dei sottotetti, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca di realizzazione dell'immobile, che l'area di sottotetto non sia stata modificata e che sia rispettata l'altezza massima assentita dal titolo per la costruzione.

Sui titoli abilitativi, sono state apportate le seguenti modifiche:

- Vengono fatte rientrare tra le opere di edilizia libera le tende, pergotende anche bioclimatiche, addossate o annesse agli immobili anche con strutture fisse, purché non determinino la creazione di uno spazio stabilmente chiuso e abbiano caratteristiche tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente.

- Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo in relazione a singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio; allo stesso modo, la sua dimostrazione in relazione all'intero edificio non è intaccata da eventuali difformità insistenti sulle singole unità immobiliari del medesimo.

- Ai fini del mutamento d'uso urbanisticamente rilevante, sono assimilati i mutamenti conseguenti a opere di edilizia libera a quelli senza opere.

- Il principio dell'indifferenza funzionale, ossia l'ammissione di mutamenti di destinazione all'interno della stessa categoria funzionale, è sancito indifferentemente per mutamenti con o senza opere. Non solo: sono sempre ammessi anche mutamenti tra le categorie funzionali residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale e commerciale, di una singola unità immobiliare in immobili situati nei centri storici, nelle zone edificate e in quelle parzialmente edificate dei Comuni. Resta in ogni caso salva la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni. Infine, le attività di edilizia libera e gli interventi soggetti a C.I.L.A. sono subordinati a S.C.I.A.; i restanti interventi, invece, sono subordinati al rilascio del titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie.

Sull'agibilità degli edifici, sono state modificate le caratteristiche minime ai fini dell'asseverazione del tecnico progettista, in particolare:

1. altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;
2. alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.

A tal fine, è richiesto il soddisfacimento del requisito dell'adattabilità e almeno uno dei seguenti due requisiti: i locali devono essere situati in edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie, ovvero deve essere 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 prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

Sull'attività di vigilanza e sanzionatoria, sono state introdotte le seguenti novità:

- Il termine per l'ottemperanza all'ingiunzione di demolizione di 90 giorni può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di 240 giorni in caso di motivi di salute, bisogno o disagio socioeconomico dei residenti.

- La possibilità per il comune di procedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione da parte dell'acquirente delle opere abusive, nel caso in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi culturali, paesaggistici, urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico.

- Aumento della sanzione degli interventi in parziale difformità dal permesso di costruire, al triplo del costo di produzione se ad uso residenziale e al triplo del valore venale se ad usi diversi.

- Nuove tolleranze costruttive, tenuto conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio abilitante ai fini del computo delle superfici, ossia:

  - 2% per unità immobiliari di superficie superiore ai 500 mq;
  - 3% per unità immobiliari di superficie tra 300 mq e 500 mq;
  - 4% per unità immobiliari di superficie tra 100 mq e 300 mq;
  - 5% per unità immobiliari di superficie tra 60 mq e 100 mq;
  - 6% per unità immobiliari di superficie inferiore ai 60 mq;

  Sempre per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, sono considerate tolleranze costruttive, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità, anche il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti

in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere. Le presenti disposizioni valgono anche per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche, nel rispetto delle specifiche prescrizioni in materia.

- Le parziali difformità realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, a cui non siano seguiti ordini di demolizioni e sia stata rilasciata abitabilità o agibilità non più annullabile, non sono soggette alla disciplina delle difformità dal permesso di costruire, bensì alla disciplina dei limiti di tollerabilità *supra* esposti. Quelle realizzate prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e non rientranti nelle tolleranze costruttive possono essere regolarizzati, provando la data di realizzazione ovvero facendola attestare da un tecnico sotto la propria responsabilità, mediante la presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento delle relative sanzioni (vedi *infra*).

- L'accertamento della conformità è sempre possibile fino all'irrogazione delle sanzioni nelle ipotesi di interventi realizzati in parziale difformità dal P.d.C. o dalla S.C.I.A., in assenza o difformità dalla S.C.I.A. e in caso di variazioni essenziali rispetto al progetto approvato. Nello specifico, è definitivamente superata la c.d. doppia conformità, essendo possibile ottenere il P.d.C. o presentare la S.C.I.A. in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Se gli interventi sono eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, l'ufficio comunale deve acquisire il parere vincolante sulla compatibilità degli interventi dall'autorità competente entro 180 giorni e il parere vincolante della soprintendenza entro 90 giorni; decorsi inutilmente questi termini, si forma silenzio-assenso e l'ufficio procede autonomamente, anche nei casi in cui gli interventi siano incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto successivamente alla realizzazione degli interventi.

- Le sanzioni per le sanatorie appena esposte sono:

  1. pari al doppio del contributo di costruzione, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire; l'incremento non si applica nei casi in cui sia soddisfatta la "vechia"doppia conformità urbanistico-edilizia;
  2. pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a Euro 1.032 e non superiore a Euro 10.328 ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa e in misura non inferiore a Euro 516 e non superiore a Euro 5.164 nei casi in cui sia soddisfatta la "vecchia" doppia conformità urbanistico-edilizia.

- I termini, invece, delle medesime sanatorie, decorsi i quali si intendono accolte, sono: 45 giorni per il P.d.C. e 30 giorni per la S.C.I.A; nel caso del procedimento di compatibilità paesaggistica, i termini sono sospesi fino alla definizione di quest'ultimo. Importante novità consiste nel dovere dell'amministrazione, su richiesta del privato, di rilasciare un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi; decorsi inutilmente 10 giorni, il privato potrà agire avverso il silenzio dell'amministrazione.

Sulle strutture amovibili realizzate durante la pandemia da Covid-19, realizzate a finalità sanitarie, assistenziali o educative e mantenute in esercizio all'entrata in vigore del decreto in analisi, possono essere mantenute in presenza di comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la necessità, presentando una C.I.L.A. attestante le ragioni anzidette e l'epoca di realizzazione della struttura.

Infine, il decreto, in sede di conversione, viene arricchito da un'art. 2-*bis*, che per le **unità immobiliari delle zone devastate dalla catastrofe del Vajont** del 9 ottobre 1963 assimila "*il rilascio del certificato di collaudo o di regolare esecuzione ovvero l'accertamento dello stato dei lavori sulla base dei quali è stata erogata la rata di saldo del contributo*" al certificato di agibilità, a condizione della conformità urbanistico-edilizia al momento della realizzazione degli interventi.

DISCLAIMER
Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

Laura Sommaruga, Partner
Email: *laura.sommaruga@grplex.com*

Abdurrahman Gad Elrab, Junior Associate
Email: *abdurrahman.gadelrab@grplex.com*