

## LE NOVITÀ DELLA LEGGE 105/2024 (DI CONVERSIONE DEL DECRETO SALVA CASA) A MODIFICA DEL D.P.R. 380/2001 (TESTO UNICO PER L'EDILIZIA)

### AMPLIATA LA CASISTICA DELLE OPERE DI EDILIZIA LIBERA

Con il **Decreto Salva Casa** sono state implementate le **attività che rientrano nell'edilizia libera** e quindi non soggette alla **presentazione di titoli abilitativi**, includendovi le vetrate panoramiche (**VEPA**) e le opere per la protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, tra cui le pergole bioclimatiche. In ogni caso, l'installazione non potrà determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici.

#### Vetrate panoramiche (VEPA)

Le VEPA potranno essere realizzate su logge rientranti all'interno dell'edificio o sui porticati, tranne se "gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche"; caso nel quale servirà il permesso di costruire.

#### Opere di protezione dal sole o agenti atmosferici.

Sono comprese nell'ambito dell'edilizia libera anche le tende da sole, da esterno e anche le **pergole bioclimatiche**. Esse devono essere addossate o annesse agli immobili o alle unità immobiliari, "anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera".

Resta tuttavia da **verificare l'assoggettabilità ad autorizzazione paesaggistica** (che è da richiedere in forma semplificata per le VEPA, mentre le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici ne sono esenti) e anche le eventuali disposizioni di regolamento condominiale.

### STATO LEGITTIMO: COME DIMOSTRARLO

Lo **stato legittimo** dell'**immobile** o dell'**unità immobiliare** può ora essere dimostrato:

- solamente dall'**ultimo titolo edilizio**, rilasciato (permesso di costruire) o assentito (SCIA e CILA), relativo a **lavori che abbiano interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare** a condizione che la Pubblica Amministrazione abbia **verificato**, in sede di rilascio di tale titolo, **la legittimità dei titoli pregressi**.

La **legittimazione dello stato dell'immobile** può essere conseguita mediante:

- la **regolarizzazione delle varianti eseguite ante 1977** con pagamento della relativa oblazione (nuovo art. 34 ter del DPR 380/2001);
- **titoli rilasciati** a seguito dei procedimenti per l'**accertamento di conformità in sanatoria**, previo pagamento delle relative sanzioni e oblazioni (di cui agli artt. 36 e nuovo 36 bis del DPR 380/2001);
- il **pagamento della sanzione pecuniaria** (che produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria) in caso di **annullamento del permesso di costruire** e impossibilità di rimozione dei vizi (art. 38 c. 2 del DPR 380/2001);
- il **pagamento delle sanzioni** previste in caso di:
  - interventi di **ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire** o in totale difformità con impossibilità di rimozione dei vizi (art. 33 del DPR 380/2001);
  - interventi eseguiti in **parziale difformità dal permesso di costruire** in cui la demolizione degli abusi non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità (art. 34 del DPR 380/2001);
  - interventi eseguiti **in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività** e accertamento di conformità (articolo 37 del DPR 380/2001).

È stata altresì **inclusa la possibilità di attribuire un valore probante alla dichiarazione di irregolarità** contenute entro le **tolleranze costruttive "ampliate"**, per gli **interventi** realizzati entro il **24 maggio 2024** (art. 34-bis del DPR 380/2001).

Nei casi in cui sussista un **principio di prova** del **titolo abilitativo** del quale, tuttavia, **non siano disponibili gli estremi** o, come previsto prima delle modifiche al DPR 380/2001, la copia dello stesso, lo **stato legittimo** può essere ricavato da **informazioni catastali** di primo impianto, o da **altri documenti probanti** (tra cui le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio) o **altro atto, pubblico o privato** di cui sia dimostrata la provenienza e dal **titolo abilitativo** relativo all'**ultimo intervento** edilizio, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato gli interventi parziali.

#### **Stato legittimo per interventi in edifici condominiali**

È stata semplificata la **verifica dello stato legittimo** per gli interventi da **eseguire su edifici condominiali** o su singole unità immobiliari, operando una distinzione tra stato legittimo delle parti comuni e quello delle singole unità immobiliari.

È stato altresì **specificato** che per l'**attestazione dello stato legittimo**, in caso di intervento relativo:

- alle singole unità immobiliari **non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni** dell'edificio (indicate all'art. 1117 del codice civile)
- all'edificio **non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari** dello stesso.

### **NUOVA DISCIPLINA DEI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO**

La legge n. 105/2024 apporta un'**ulteriore semplificazione** per quel che riguarda i **cambi di destinazione d'uso**, che, nella prima versione del Decreto Salva Casa, venivano consentiti con la SCIA solo se realizzati senza opere edilizie.

La legge di conversione amplia quindi la portata della misura, consentendo i **mutamenti d'uso con SCIA anche con opere**.

Nello specifico la nuova norma chiarisce:

- cosa si intende per **cambi d'uso senza opere**, indicando i **mutamenti d'uso che non comportano l'esecuzione di opere o con opere classificate di edilizia libera**;
- l'ammissibilità dei **cambi di destinazione d'uso** sia **senza opere** che **con opere**;
- la possibilità dei Piani Urbanistici di consentire i cambi di destinazione d'uso di primi piani e seminterrati, se è ammesso dalla legislazione regionale.

Il **mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale** (cambio d'uso detto anche "**orizzontale**"), così come di interi immobili all'interno della stessa categoria funzionale, è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di prevedere specifiche condizioni.

Il **mutamento di destinazione d'uso tra le diverse categorie funzionali** (cambio d'uso detto anche "**verticale**") residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale e commerciale di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui al Dm 1444/1968 (ovvero nelle zone equipollenti) è sempre ammesso, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di prevedere specifiche condizioni, inclusa la finalizzazione del **mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare** conforme a quella **prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile**.

Gli interventi **non sono subordinati** all'obbligo di reperimento di ulteriori **standard** ai sensi del DM 1444/1968 né al vincolo di **dotazione minima di parcheggi**. Resta ferma l'applicazione della disciplina regionale (l.r. 12/2005 - art. 52) in tema di eventuale corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

I titoli edilizi richiesti per i cambi d'uso, anche se riguardanti interi immobili, comprendono:

- **i cambi d'uso di immobile o unità immobiliare senza opere (o con opere di edilizia libera)**: è necessario presentare la SCIA;
- **i cambi d'uso di immobile o unità immobiliare con opere**: occorre presentare il titolo richiesto per l'esecuzione delle stesse, per cui si dovrà comunque procedere con SCIA.

In entrambi i casi è fatta salva la facoltà delle Regioni di prevedere ulteriori livelli di semplificazione.

Nel caso specifico della Lombardia attualmente è consentito il cambio d'uso con CILA, a meno che si configuri come un intervento di manutenzione straordinaria o di risanamento conservativo con opere strutturali o un intervento di ristrutturazione.

## **AMPLIATA LA CASISTICA DELLE TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE**

Per gli **interventi realizzati entro il 24 maggio 2024**, è stata riparametrata l'attuale **tolleranza costruttiva** in funzione della superficie utile dell'unità immobiliare (art. 34bis nuovo c. 1 bis DPR 380/2001). Si evidenzia che resta ferma la **tolleranza costruttiva del 2%**, già prevista dall'art. 34 bis, comma 1 del DPR 380/2001, che rimane quindi **a regime** e non è soggetta al limite temporale.

Per la determinazione della superficie utile si dovrà far riferimento alla sola superficie prevista dal titolo edilizio che ha legittimato l'intervento costruttivo, escludendo gli eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

Lo scostamento dai parametri edilizi e urbanistici (altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta e ogni altro parametro delle singole unità immobiliari) previsti dal titolo abilitativo **non è considerato violazione edilizia**, se contenuto **entro i limiti percentuali** di seguito indicati:

- **2%** per le unità immobiliari con **superficie utile superiore ai 500 mq**;
- **3%** per le unità immobiliari con **superficie utile compresa tra i 300 e i 500 mq**;
- **4%** per le unità immobiliari con **superficie utile compresa tra i 100 e i 300 mq**;
- **5%** per le unità immobiliari con **superficie utile inferiore ai 100 mq**;
- **6%** per le unità immobiliari con **superficie utile inferiore ai 60 mq** (ulteriore condizione specificata in fase di conversione in legge del DL 69/2024).

In sede di conversione in legge del Decreto Legge, è stato stabilito gli scostamenti rispetto alle **misure progettuali** valgono anche per le misure minime individuate dalle **disposizioni in materia di distanze** (DM n. 1444/1968) e di requisiti igienico- sanitari (DM 5 luglio 1975) **per la sola tolleranza costruttiva a regime del 2%** (art. 34 bis c. 1 DPR 380/2001).

È stato altresì specificato che l'applicazione della **disciplina delle tolleranze non può comportare limitazioni dei diritti dei terzi**.

Qualora tali **tolleranze costruttive siano realizzate su immobili soggetti a vincolo paesaggistico**, viene prevista l'esclusione dell'autorizzazione paesaggistica.

### **Sempre per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il Decreto Salva Casa introduce alcune casistiche rientranti nelle tolleranze esecutive, tra cui:**

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

### **TOLLERANZE IN ZONA SISMICA**

È stato specificato che per le unità immobiliari in zona diversa dalla bassa sismicità, l'attestazione di rispondenza alla normativa sismica avvenga sulla base delle **norme vigenti al momento della realizzazione dell'intervento**.

È stato altresì previsto che in caso di sanatoria, l'autorizzazione in zona sismica possa essere subordinata alla realizzazione degli interventi, anche strutturali, necessari per assicurare **l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza**.

Per gli interventi considerati di minore rilevanza o privi di rilevanza, la documentazione è trasmessa agli uffici regionali per l'esercizio delle modalità di controllo.

Con il DL Salva Casa è stato altresì previsto che, ottenuta l'autorizzazione, oppure decorso il termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi, il tecnico può effettuare la dichiarazione sulle tolleranze costruttive.

## **REGOLARIZZAZIONE DELLA VARIANTI ANTECEDENTI AL 1977 E DELLE PARZIALI DIFFORMITÀ**

Si consente la **regolarizzazione di varianti in corso d'opera in parziale difformità** dal titolo abilitativo rilasciato **prima del 30 gennaio 1977**, data da cui è vigente la legge 10/1977 (in base al nuovo art. 34 ter del DPR 380/2001), anche se non rientranti nelle tolleranze del DL Salva Casa, prevedendo i **casi** in cui rientrano tra le **tolleranze costruttive** e i **casi** in cui occorre **una SCIA e pagamento di una sanzione**.

L'epoca di realizzazione delle varianti è provata con le medesime modalità a cui si ricorre per definire l'epoca dell'immobile in caso di **attestazione dello stato legittimo in assenza di titolo abilitativo** (art. 9 bis c. 1 bis DPR 380/2001).

Rientrano nel **regime delle tolleranze costruttive** (ai sensi del nuovo art. 34 ter DPR 380/2001) anche le **parziali difformità** che, pur eccedendo le percentuali di tolleranza (di cui all'art. 34 bis DPR 380/2001), siano state **accertate con sopralluogo o ispezione** all'esito del quale non sia seguito un ordine di demolizione o riduzione in pristino, ma sia stata **rilasciata l'abitabilità o agibilità**.

Si rende **necessario invece presentare una SCIA in sanatoria** subordinata al pagamento di un'oblazione (art. 36 c. 5 bis DPR 380/2001), in caso di parziali difformità non rientranti nel regime delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis.

Per tali difformità non è necessario il rispetto della doppia conformità, né delle condizioni di conformità urbanistica ad oggi e edilizia all'epoca della realizzazione (art. 36 bis DPR 380/2001).

In caso di **varianti eseguite in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica** si applica quanto previsto per l'accertamento di conformità per le parziali difformità e le variazioni essenziali (art. 36 bis c. 4 DPR 380/2001).

Pertanto, sarà necessario un **parere dell'autorità preposta al vincolo** in merito alla compatibilità paesaggistica dell'intervento.

#### **SILENZIO ASSENSO IN SANATORIA**

Quanto alla chiusura del procedimento, si prevede che, fatta salva la sospensione del termine fino alla definizione della compatibilità paesaggistica nei casi di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, se lo Sportello unico non si esprime nel termine di **45 giorni (in caso di permesso in sanatoria) e di 30 giorni (SCIA in sanatoria) operi il meccanismo del silenzio-assenso** (art. 36 bis c. 6 DPR 380/2001).

In caso di formazione del silenzio-assenso se l'Amministrazione su richiesta del privato non rilascia un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento è necessario attivare un'azione giudiziaria (*accertamento dell'obbligo dell'amministrazione di provvedere*).

#### **SEMPLIFICATO IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI**

Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di **recupero dei sottotetti** sono comunque **ammessi**, nel rispetto di limiti e procedure dati dalla legge regionale, **anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini**. Ciò a condizione che:

- siano **rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio**;
- **non vi siano modifiche di forma e superficie all'area** del sottotetto delimitata dalle pareti perimetrali;
- sia **rispettata l'altezza massima dell'edificio** assentita dal titolo edilizio della costruzione.

#### **NUOVA MODALITÀ DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ**

**Si segnala che non esiste una definizione normativa di parziale difformità**, che è però ricavabile dalla giurisprudenza (Consiglio di Stato, sentenza 30/03/2017, n. 1484) in rapporto a ciò che non è totale difformità e non è variazione essenziale e cioè **si è in presenza di difformità parziale solo quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera**

È introdotta una nuova procedura per l'**accertamento di conformità in sanatoria** di opere eseguite in:

- parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire (art. 34 DPR 380/2001);
- assenza o difformità dalla SCIA ordinaria (art. 37 DPR 380/2001);
- variazione essenziale (art. 32 DPR 380/2001).

Per tali interventi il titolo in sanatoria (Permesso di costruire o SCIA in sanatoria) prevede il **superamento della doppia conformità**: è sufficiente provare la **conformità urbanistica ad oggi** (al momento della

presentazione della domanda) e **la conformità edilizia (normativa tecnica) all'epoca della realizzazione** (nuovo art.36-bis del DPR 380/2001).

I titoli edilizi in sanatoria dovranno essere corredati da una dichiarazione di un tecnico abilitato che **attesti la conformità e dimostri l'epoca di realizzazione**, che è provata con la documentazione ai fini dello stato legittimo (art. 9 bis c. 1 bis DPR 380/2001) o, diversamente, è dichiarata dal tecnico.

Il Comune può subordinare il rilascio del permesso/SCIA in sanatoria **all'esecuzione di interventi necessari** per assicurare il rispetto della normativa tecnica di settore **relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate**.

Per le **variazioni essenziali** si applica la medesima disciplina di **accertamento di conformità delle parziali difformità dal titolo edilizio**.

Per sanare le opere eseguite **in assenza o totale difformità del permesso di costruire o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire** (art. 36 DPR 380/2001) e per le opere di **variazioni essenziali su immobili vincolati** permane l'obbligo di **dimostrare la doppia conformità urbanistica ed edilizia**, rispetto alle normative vigenti all'epoca dell'abuso e allo stato attuale.

#### **Rapporto tra sanatoria e normativa sismica**

Per gli immobili **situati in zona sismica** diversa dalla bassa sismicità (art. 36 bis c. 3bis DPR 380/2001), la conformità è verificata, come per le tolleranze costruttive, rispetto alle norme tecniche vigenti alla realizzazione dell'intervento ed è funzionale all'acquisizione dell'autorizzazione da parte dell'ufficio tecnico regionale o per l'esercizio delle modalità di controllo per gli interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza.

### **NUOVE SANZIONI PECUNIARIE PER TITOLI IN SANATORIA**

Per il rilascio del permesso di costruire o di SCIA in sanatoria è sempre previsto il **pagamento di una sanzione pecuniaria diversificato** a seconda che l'intervento realizzato **presenti o meno la doppia conformità**.

In particolare, le sanzioni previste nel nuovo art. 36 bis del DPR 380/2001 sono:

- **parziali difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA in alternativa al permesso di costruire o variazioni essenziali**: importo pari al **doppio del contributo di costruzione** o, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari al contributo di costruzione, incrementato del 20%. Tale incremento non si applica nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità);
- **assenza o difformità dalla SCIA**: importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, **non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro; in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro** ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità).

Qualora gli interventi siano eseguiti **in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica** si applica altresì una **sanzione** determinata previa perizia di stima ed equivalente al **maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito** mediante la trasgressione, con sanzione demolitoria in caso di rigetto.

### **IMMOBILI VINCOLATI**

Qualora le opere risultino effettuate **in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica**, in base al comma 4 dell'articolo 36-bis, è possibile richiedere apposito parere vincolante in merito alla loro compatibilità paesaggistica, **anche quando sia stata creata superficie utile o volume ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati**.

Tale ultima previsione è stata inserita dalla Legge di conversione e rappresenta una **novità di grande rilievo** perché garantisce una applicazione più ampia all'art. 36-bis in quanto molti immobili sono ubicati all'interno di ambiti territoriali soggetti a vincolo paesaggistico (ad esempio, ai sensi dell'art. 142 o dell'art. 136, comma 1, lett. c e d del D.lgs. 42/2004), ma soprattutto perché si tratta una **prima ipotesi di allentamento del sistema di accertamento di compatibilità paesaggistica, come delineato**

dall'art. 167 del D.lgs. 42/2004, che ammette tale possibilità solo per interventi in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica a carattere "minore" e comunque "che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati".

Sotto il profilo procedurale, l'attivazione dell'accertamento di compatibilità paesaggistica sospende i termini del procedimento di sanatoria fino alla definizione dello stesso (art. 36-bis, comma 6). In particolare, il responsabile del procedimento chiede all'autorità preposta alla tutela del vincolo (Regione o comune da essa delegato) **parere vincolante sulla compatibilità paesaggista** delle opere da sanare da rendersi 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 tali termini, si intende formato il **silenzio assenso** e il responsabile del procedimento di sanatoria provvede autonomamente.

Qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica nonché nei casi di silenzio assenso, si applica una **sanzione** determinata previa perizia di stima ed equivalente al **maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione**, alla cui quantificazione potrebbe essere di supporto il Decreto del Ministro dei beni culturali 26/09/1997 "Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo". Viceversa, in caso di rigetto della domanda, si applica la sanzione demolitoria di cui all'art. 167, comma 1, D.lgs. 42/2004.

La presente procedura si applica anche in caso di **interventi oggetto di procedimento di sanatoria che "risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione"** (art. 36-bis, comma 4, ultimo periodo). La norma, anche se poco chiara, sembrerebbe applicarsi a tutti quei casi di opere con vincolo paesaggistico apposto successivamente alla loro esecuzione e non integranti quindi abusi paesaggistici ma per le quali comunque la presenza ad oggi di un vincolo comporta la necessità in sede di sanatoria edilizia dell'acquisizione di un assenso dell'amministrazione competenti sulla tutela.

#### COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA PER IMMOBILI REALIZZATI ENTRO L'11 MAGGIO 2006

In sede di conversione in legge (art. 3 c. 4 bis DL 69/2024) è stata apportata una semplificazione alla procedura di **accertamento di conformità in tema di compatibilità paesaggistica** per gli interventi che sono stati realizzati in assenza o in **difformità dall'autorizzazione paesaggistica** (art. 36BIS, c. 4,5,5 bis del DPR 380/2001) e con parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa al Permesso o in assenza difformità di SCIA (di cui art. 36 bis c. 1 DPR 380/2001).

Secondo la nuova norma solo per gli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006 (**da cui decorre il divieto di autorizzazione paesaggistica postuma**) per cui il titolo sia stato rilasciato senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica, è ammessa la sanatoria senza la doppia conformità. Si intende formato il silenzio assenso per l'acquisizione del parere anche se vi sia un'incompatibilità rispetto al vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla realizzazione.

È possibile richiedere apposito **parere vincolante** in merito all'**accertamento di compatibilità paesaggistica**, anche **quando sia stata creata superficie utile o volume ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati**. Previsto inoltre il **silenzio assenso** per i pareri necessari per l'applicazione del procedimento.

#### VARIAZIONI ESSENZIALI SU IMMOBILI VINCOLATI E TOTALE DIFFORMITÀ

È stata **eliminata** la norma all'art. 32, c. 2 DPR 380/2001, che considerava sempre come **variazioni essenziali** le **difformità** realizzate su **immobili vincolati**.

**Alle parziali difformità sugli immobili vincolati è possibile applicare la procedura di sanatoria** (di cui all'art. 36 bis c. 2 e 3 del DPR 380/2001).

Solo le **variazioni rispetto al progetto** elencate all'art. 32 c. 1 del DPR 380/2001 (che definisce quali sono le **variazioni essenziali**), se realizzate su un immobile vincolato, sono da considerarsi in **totale difformità rispetto al permesso di costruire**.

A tal fine si è proceduto a coordinare la nuova procedura di accertamento di conformità prevista per le parziali difformità che ha introdotto un particolare procedimento di compatibilità paesaggistica.

## SEMPLIFICATE LE CONDIZIONI PER L'ABITABILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

In sede di conversione è stata introdotta una norma finalizzata a facilitare le operazioni di recupero su immobili non aventi i requisiti necessari ai fini dell'agibilità come previsti ai sensi dell'articolo 24 del DPR 380/2001 e del DM del 5 luglio 1975.

È data la possibilità di **asseverare la conformità del progetto ai fini dell'agibilità** nei seguenti casi:

- locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri, **fino al limite massimo di 2,40 metri**;
- alloggio **monostanza**:
  - per **una persona**, con una superficie minima, comprensiva di servizi, inferiore a 28 mq, **fino al limite massimo di 20 mq**;
  - per **due persone**, inferiore a 38 mq, **fino al limite massimo di 28 mq**.

Il progettista potrà asseverare le conformità sopracitate, ma solo se è soddisfatto il requisito dell'adattabilità e sia garantita almeno una delle seguenti condizioni:

- i locali siano situati in edifici **sottoposti a interventi di recupero** e di miglioramento igienico-sanitario dell'immobile;
- si presenti un progetto di ristrutturazione dell'unità immobiliare con soluzioni alternative atte a garantire idonee condizioni igienico sanitarie dell'alloggio.

Senza le condizioni di cui sopra, i limiti restano fissati a 2,70 m come altezza minima e 28 mq di superficie per una persona e 38 mq per due persone.

Si segnala un punto problematico dell'art. 24, c.5 bis, lettera b): nell'esplicazione delle modalità consentite per raggiungere le suindicate "idonee condizioni igienico-sanitarie" è riportato che per ottenere una ventilazione naturale idoneamente maggiorata possono essere impiegati "mezzi di ventilazione naturale ausiliari". Sembra dunque escluso il ricorso alla ventilazione meccanica e ai sistemi di climatizzazione.

È possibile dichiarare **agibili le unità immobiliari esistenti** che abbiano **altezza e/o superficie calpestabile** anche notevolmente inferiori a quanto stabilito dal Decreto del Ministero della Sanità del 1975, purché si dimostri l'esistenza dei requisiti igienico-sanitari o si adottino degli accorgimenti che migliorino o compensino in altro modo le carenze di tali requisiti.

Sono considerati abitabili **gli alloggi** con un'**altezza di 2,40 m** e i **monolocali** con una superficie totale di **28 mq** se destinati a due persone, di **20 mq se destinati ad un solo abitante**.

## TEMPI DI RIMOZIONE DI ABUSI EDILIZI

Il termine per la **demolizione degli abusi edilizi** è esteso da 90 giorni sino 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 socioeconomico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.

## SANATORIA CONDIZIONATA

Il Comune può subordinare il rilascio del **permesso in sanatoria all'esecuzione**, di interventi necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e per la rimozione delle opere che non possono essere sanate (art. 36-bis comma 2).

Tale norma è stata modificata in sede di conversione in legge con l'intento di limitarne l'ambito di applicazione. Nel testo originario del DL la sanatoria, infatti, poteva essere condizionata all'esecuzione di interventi per rendere l'opera conforme alla normativa non solo sulla sicurezza, ma anche a quella igienico-sanitaria, sull'efficientamento energetico dell'edificio e degli impianti, sul superamento delle barriere architettoniche, nonché alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.

Nonostante sia richiesta la conformità edilizia all'epoca della realizzazione dell'opera, bisognerà capire come queste condizioni vadano di fatto a rapportarsi con tale conformità piuttosto che con la possibilità, laddove tecnicamente fattibile, di migliorare le prestazioni di sicurezza dell'immobile adeguandole alla normativa vigente all'oggi e quindi al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Quanto agli aspetti procedurali, in caso di istanza di permesso di costruire, lo sportello unico, sulla base evidentemente delle caratteristiche dell'immobile come evidenziate nelle attestazioni e dichiarazioni del tecnico incaricato, invia all'interessato richiesta di effettuare entro il termine assegnato, i lavori ritenuti necessari ai fini della sicurezza o per rimuovere le opere non sanabili, in quanto condizione per ottenere il rilascio del titolo in sanatoria.

Con riferimento alle Scia, la norma specifica che lo Sportello Unico individua tra gli interventi con tali finalità le misure da prescrivere ai sensi dell'art. 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della Legge 241/1990. Lo sportello, quindi, entro il termine di 30 gg dalla presentazione della Scia (come previsto dall'art. 36-bis, comma 6 che rinvia espressamente all'art. 19, comma 6-bis della Legge 241/1990) può invitare il privato ad eseguire i lavori entro un certo termine, decorso inutilmente il quale, la Scia si consolida.

### STRUTTURE AMOVIBILI TEMPORANEE-COVID 19

Prevista la possibilità di **mantenere le strutture amovibili** realizzate durante il **Covid-19** anche oltre 180 giorni previa CILA, se:

- sono rispettate le prescrizioni urbanistiche comunali e le normative di settore;
- le strutture sono utilizzate solo per finalità: sanitarie, assistenziali o educative;
- è dimostrata la perdurante necessità di utilizzo.

### ALIENAZIONE DI IMMOBILI ABUSIVI

È stata introdotta una **nuova procedura per le opere abusive** (realizzate senza permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali).

Se **non ci sono contrasti** con **interessi** urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o idrogeologici rilevanti, il **Comune, previa acquisizione degli assensi**, concertati e nulla osta comunque denominati dalle amministrazioni competenti, **può procedere all'alienazione del bene** e della relativa area, subordinando il contratto alla rimozione effettiva delle opere abusive da parte dell'acquirente.

### DESTINAZIONE DEI PROVENTI

Le entrate derivanti dall'alienazione di beni immobili abusivi e dall'oblazione nell'ambito del procedimento di accertamento di conformità in sanatoria per parziali difformità dovranno essere destinate da parte dei Comuni, in misura pari ad un terzo per:

- la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale;
- il completamento o la demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute;
- la realizzazione di opere e interventi di rigenerazione urbana anche finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa, riqualificazione di aree urbane degradate, recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione;
- iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale;
- il consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico.