



•ALERT•

31 LUGLIO 2024

D.L. Salva Casa: cosa cambia in pillole?

Dopo l'approvazione del testo di legge al Senato, lo scorso 27 luglio è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 175 la legge di conversione 24 luglio 2024, n. 105 del D.L. n. 69/2024, meglio conosciuto come "**Decreto Salva Casa**". La legge è in vigore dal 28 luglio 2024.

La L. n. 105/2024 interviene a modificare, ancora una volta, il D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) con il duplice obiettivo di **ampliare** le fattispecie di sanatoria delle irregolarità edilizie e di **orientare** le misure di riqualificazione degli immobili al principio della limitazione del consumo di nuovo suolo, allo scopo di sbloccare il mercato immobiliare.

Rispetto alla versione originaria del D.L. n. 69/2024, la novella legislativa approvata in sede di conversione di legge ha introdotto importanti novità, che di seguito si ricapitolano **in pillole**.

1. Recupero dei sottotetti (art. 2-bis)

Un'importante novità riguarda la deroga introdotta all'art. 2-bis, comma 1-*quater*, D.P.R. n. 380/2001, in tema di recupero dei sottotetti, consentito "*anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini*", a condizione che:

- siano rispettati limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio;
- non siano state apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto;
- sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione.

2. Stato legittimo dell'immobile (art. 9-bis)

La novella legislativa interviene nuovamente in tema di stato legittimo dell'immobile con

- una **modifica di carattere formale** che nulla varia nella sostanza rispetto al testo originario, in quanto si interviene con una modifica lessicale per chiarire che lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello provato



dall'ultimo titolo abilitativo presentato e/o rilasciato dall'Amministrazione competente, a condizione che, in sede di rilascio del medesimo, quest'ultima abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi;

- una **modifica di carattere sostanziale** che esclude dalla verifica dello stato legittimo:
 - a. le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, come definite dall'art. 1117 del Codice Civile, nel caso della dimostrazione dello stato legittimo delle *singole unità immobiliari*,
 - b. le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso, nel caso della dimostrazione dello stato legittimo *dell'edificio*.

3. Mutamento della destinazione urbanisticamente rilevante (art. 23-ter)

In tema di mutamento della destinazione d'uso di un immobile, la L. n. 105/2024 mantiene il *focus* sulla fattispecie del cambio di destinazione d'uso della **singola unità immobiliare**, ma ne **estende il perimetro di applicazione anche alla fattispecie del cambio d'uso con opere edilizie**

In particolare, il disposto normativo di cui all'art. 23-ter, come riformulato:

- **specifica** la definizione di cambio d'uso «*senza opere*», intendendo l'intervento che (i) non richiede l'esecuzione di opere edilizie, o che (ii) richiede l'esecuzione di opere che sono riconducibili agli interventi di edilizia libera (art. 6-bis, D.P.R. n. 380/2001);
- **disciplina** le modalità di attuazione degli interventi edilizi, richiedendo

- a. **la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) ai sensi dell'art. 19, L. n. 241/1990**, nei casi di cambio di destinazione d'uso **(i) senza opere**, ovvero **(ii)** in caso di **opere in edilizia libera** (art. 6-*bis*, D.P.R. n. 380/2001);
- b. **il titolo previsto per l'esecuzione delle opere necessarie per il cambio di destinazione d'uso**, negli altri casi; il cambio di destinazione d'uso diventa, così, un elemento neutro ai fini della qualificazione degli interventi edilizi giacché quest'ultima viene rimessa soltanto al tipo di opere edilizie previste;
- **chiarisce** che il cambio di destinazione d'uso verticale tra le categorie di residenza (a) turistico-ricettivo (a-*bis*), produttivo e direzionale (b) e commerciale (c) della singola unità immobiliare ricadente in zona A (centro storico), B (residenza di completamento) e C (residenza di espansione), e di quelle assimilabili in base alla legge regionale, è sempre ammesso, anche se non diretto ad insediare la categoria prevalente dell'edificio, e **non** è richiesto il reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, ovvero di dotazione minima di parcheggi. La norma introduce, però, l'obbligo di **pagamento del contributo** richiesto per gli **oneri di urbanizzazione secondaria**, allorché previsto dalla legge regionale.

Ciò detto rimane da considerare il rapporto di gerarchia delle fonti tra la legge nazionale, quella regionale e gli strumenti urbanistici: il principio fondamentale introdotto dal comma 3 del citato art. 23-*ter*, D.P.R. n. 380/2001 è che le Regioni devono adeguare la propria legislazione ai principi predicati dal nuovo art. 23-*ter*, D.P.R. n. 380/2001, salva la possibilità di introdurre delle regole di **maggior semplificazione** e, quindi, a rigore, delle regole più favorevoli al cambio di destinazione d'uso. Nondimeno, **sia** nel caso del cambio di destinazione d'uso *orizzontale*, **sia** nel caso del cambio di destinazione d'uso *verticale* della singola unità immobiliare, i commi 1-*bis* e 1-*ter* **lasciano ferma la possibilità per gli strumenti urbanistici "di fissare specifiche condizioni"**. Sebbene la formulazione non si discosti dall'attuale dettato legislativo, non si nasconde una certa apprensione per la mancata introduzione di elementi cui poteva essere ancorata la discrezionalità politico-urbanistica degli enti locali, sì da circoscrivere e definire i presupposti giustificativi delle precitate condizioni e limitazioni.

4. Agibilità (art. 24)

Una delle novità più discusse riguarda il riconoscimento dell'agibilità mediante *asseverazione di conformità* dei cd. "mini appartamenti", ovvero dei locali caratterizzati da:

- **altezza** minima interna superiore a **2,40 m** e inferiore a **2,70 m**;
- **superficie minima**, comprensiva dei servizi, superiore a **20 mq** e inferiore a **28 mq** per *una persona*;
- **superficie minima**, comprensiva dei servizi, superiore a **28 mq** e inferiore a **38 mq** per *due persone*.

purché sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità (di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236/1989), nonché 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. oppure, in alternativa, 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 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.

In assenza delle suddette condizioni, l'altezza minima resta fissata a 2,70 m e le superfici minime delle unità immobiliari rimangono a 28 mq e 38 mq, rispettivamente, per una o per due persone.

La norma ha, comunque, una porta transitoria, in quanto opera "nelle more" della definizione dei requisiti igienico sanitari da parte della Conferenza unificata (*ex art. 20, D.P.R. n. 380/2001*).

5. Tolleranze costruttive **ante 24 maggio 2024 (art. 34-*bis*)**

La L. n. 105/2024 conferma e integra la casistica delle tolleranze costruttive (*i.e.* mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari) degli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, **aggiungendo** - alla lett. d-*bis*) - il limite del 6% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con Superficie Utile (S.U.) inferiore a 60 mq.

6. Varianti in corso d'opera eseguite in parziale difformità del titolo **ante 1977 (art. 34-*ter*)**

Ulteriore novità riguarda l'introduzione dell'art. 34-*ter*, D.P.R. n.380/2001, che disciplina ipotesi specifiche di regolarizzazione di interventi eseguiti in **parziale difformità dal titolo abilitativo edilizio**.

In particolare, la norma, sulla falsa riga dell'esperienza di altre leggi regionali (ad es. art. 17-*bis*, L.R. n. 23/2004 per la Regione Emilia – Romagna) prevede la regolarizzazione delle opere non assimilabili alla fattispecie delle tolleranze costruttive, realizzate come **varianti in corso d'opera e, quindi, eseguite in parziale difformità dai titoli rilasciati** prima dell'entrata in vigore della L. n. 10/1977 ("*Legge Bucalossi*"), ovvero **prima del 30 gennaio 1977**, allorché non era prevista la fattispecie della variante in corso d'opera. In questi casi, è prevista la possibilità di regolarizzare l'intervento mediante

- la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività e
- il pagamento a titolo di oblazione di una somma determinata ai sensi dell'art. 36-*bis*, comma 5, D.P.R. n.380/2001 (ossia in misura del doppio del contributo di costruzione eventualmente incrementato del 20% nelle ipotesi di parziali difformità o di variazione essenziale; nonché del doppio del valore

venale fino al limite di 10.328 euro in assenza della S.C.I.A. o difformità dalla stessa, sempre che sussista la doppia conformità sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della domanda di regolarizzazione).

Resta ferma la tolleranza e, quindi, la non necessità di regolarizzazione, qualora le **parziali difformità realizzate durante l'esecuzione dei lavori** siano state **accertate all'esito di sopralluogo o ispezione** da parte dei funzionari incaricati di effettuare le verifiche di conformità edilizia, venendo, quindi, ritenute "regolari".

7. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali (art. 36-*bis*)

Innovazione importantissima è poi l'estensione della disciplina di regolarizzazione semplificata ai sensi del riformulato art. 36-*bis*, D.P.R. n.380/2001 alle ipotesi di **variazioni essenziali**, come disciplinate dall'art. 32, D.P.R. n. 380/2001 e dalle leggi regionali, e riconducibili alle seguenti fattispecie:

- mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli *standards*;
- aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato, ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

Inoltre, rimane ferma la possibilità di avvalersi della fattispecie di cui all'art. 36-*bis*, D.P.R. n. 380/2001 anche nel caso di immobile gravato da **vincolo paesaggistico**. In questo caso, però, la norma in modo estremamente innovativo ammette la possibilità di regolarizzazione e di compatibilità paesaggistica anche nel caso di lavori che abbiano determinato la **creazione di superfici utili o volumi, ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati**. Si introduce così, pur senza coordinamento con l'art. 167, D.Lgs. n.42/2004 (che invece sarebbe stato auspicabile!), un importante ampliamento della portata applicativa della fattispecie dell'accertamento di conformità paesaggistica che - fino ad al 28 luglio u.s. - non comprendeva il caso di aumento di superfici e di volumi.

Da ultimo, si evidenzia come il sesto comma dell'art. 36-*bis* confermi la formazione del silenzio-assenso una volta decorsi 45 (quarantacinque) giorni dalla presentazione dell'istanza. La norma della legge di conversione specifica che decorso il termine per la formazione del **silenzio-assenso**, l'Amministrazione è comunque tenuta a rilasciare - su istanza del richiedente - un'**attestazione** che comprovi il decorso del termine e l'avvenuta formazione del titolo edilizio. In mancanza di siffatta attestazione, l'istante potrà

ricorrere all'Autorità giudiziaria per ottenere l'accertamento dell'obbligo di provvedere dell'Amministrazione ai sensi del Codice del Processo Amministrativo (art. 31, c.p.a.).

Queste le novità più salienti della legge di conversione. Si tratta, come detto, di novità impattanti e importantissime, che richiederanno un necessario approfondimento della prassi e delle Autorità giudiziarie, al banco di prova fin dalle prossime settimane.

CONTATTI

Benedetta Mussini

benedetta.mussini@lcalex.it

Valentina Brovedani

valentina.brovedani@lcalex.it