

NEWSLETTER

PIANO
SALVA CASA
DIVENTA DECRETO

Le novità del momento nel settore
architettonico e ingegneristico

n. 04

18 Giugno 2024

Il 30 maggio 2024, è entrato in vigore ed è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il **Decreto Salva Casa** (DI n. 69/2024), che consente a privati e le Pubbliche Amministrazioni che possiedono immobili con **difformità lievi** di presentare richiesta di regolarizzazione ai Comuni tramite pratiche in sanatoria, facilitando alcuni aspetti tecnici che prima impedivano ad alcune casistiche di poter essere sanate. Di seguito vengono illustrati i dettagli.

1. OBIETTIVI

Secondo la normativa esistente per poter intervenire su un immobile è **necessario** conoscere le pratiche che ne hanno autorizzato la costruzione, conoscendo così il suo stato legittimo. Lo stato legittimo dell'immobile è utile a dimostrare che un immobile è **conforme** alle norme edilizie esistenti e per poter intervenire ed è una condizione indispensabile per realizzare interventi edilizi sull'immobile, usufruire delle **detrazioni fiscali**, e concludere **compravendite**. Ciò significa individuare la pratica edilizia che ne ha consentito la realizzazione e **verificare** che sia conforme a quanto effettivamente realizzato.

Il Decreto-legge contiene disposizioni puntuali per rendere meno rigida e frammentata la normativa esistente, costituita da **procedure amministrative** che a causa dell'estrema rigidità ostacolano la commerciabilità dei beni e precludono l'accesso a mutui, sovvenzioni e contributi e quindi che limitano la possibilità di valorizzazione economica dell'immobile. Va specificato che il decreto **non consiste in un condono**, poiché non consente a qualunque difformità di essere sanata a prescindere dall'entità, bensì aggiunge e/o modifica regolamentazioni già presenti all'interno del decreto 380/01, rendendo in alcuni casi percorribile la possibilità di sanare edifici attualmente insanabili o snellendo la burocrazia dei casi più lievi.

Il decreto approfondisce vari aspetti; riportiamo di seguito i principali:

1. **L'utilizzo di tende fisse** e l'approfondimento delle **VEPA**, acronimo di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti;
2. L'utilizzo delle pratiche edilizie di partenza per il confronto con quanto realizzato;
3. **La sanatoria mediante fiscalizzazione dell'abuso**. Lo strumento della fiscalizzazione viene utilizzato quando una difformità non può essere sanata a causa dell'impossibilità, principalmente di natura strutturale, del ripristino conforme dell'edificio;
4. **Il cambio di destinazione d'uso negli edifici**. È sempre consentito senza opere, nel rispetto delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

5. **Le tolleranze esecutive**, come irregolarità geometriche nelle finiture degli edifici di minima identità, la diversa collocazione degli impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione dei titoli abitativi edilizi;
6. **La necessità della doppia conformità**. Per doppia conformità si intende che l'immobile deve risultare conforme sia alle normative vigenti all'epoca in cui è stata rilasciata la licenza edilizia di prima costruzione e a quelle attualmente in vigore. Il decreto fissa il superamento di questo requisito limitatamente alle parziali difformità dal permesso di costruire o dalle segnalazioni certificate di inizio attività;
7. **I tempi di risposta**.

Viene poi dato uno spazio anche alle strutture amovibili realizzate durante l'emergenza covid 19.

Al decreto sono poi già stati fatti degli emendamenti, che potrebbero integrare la normativa, riferiti alle dimensioni minime dei monolocali e delle altezze interne.

2. DIFFORMITÀ LIEVI

Le difformità lievi sono le **irregolarità** comprese tra i limiti delle **tolleranze costruttive ed esecutive** e le variazioni essenziali. Il decreto Salva Casa ha rivisto il concetto di tolleranze e di conseguenza i requisiti e le procedure per richiedere la sanatoria edilizia 2024.

Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio, le nuove tolleranze costruttive sono pari al:

- 2% per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 mq;
- 3% per le unità immobiliari con superficie utile tra i 300 e i 500 mq;
- 4% per le unità immobiliari con superficie utile tra i 100 e i 300 mq;
- 5% per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 mq.

Per quel che concerne invece le **tolleranze esecutive** si intendono le irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne. Per gli interventi realizzati entro il 24/05/2024, sono incluse tra le tolleranze esecutive:

- il minor dimensionamento dell'edificio;
- la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- le irregolarità esecutive di muri esterni ed 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.

3. CONFORMITÀ

Finora l'accertamento di conformità poteva essere chiesto solo quando veniva dimostrata la **"doppia conformità"**: l'opera doveva essere conforme alla normativa edilizia e urbanistica vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione dell'istanza.

Il decreto salva-casa semplifica la normativa, richiedendo la doppia conformità **solo nei casi più gravi**, definiti di "totale difformità". Rimane invece **sempre** richiesta per gli edifici vincolati.

I casi più lievi definiti "parziali difformità", possono evitare la dimostrazione della doppia conformità, dimostrando unicamente che all'epoca della realizzazione fossero coerenti con le norme edilizie e che oggi sono conformi alle norme urbanistiche.

4. CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Col decreto viene semplificato il cambio di destinazione d'uso di **single unità immobiliari**, nel rispetto delle normative di settore e di eventuali specifiche condizioni comunali.

All'interno della stessa categoria funzionale, il mutamento della destinazione d'uso sarà sempre ammesso. Tra diverse categorie funzionali, il mutamento della destinazione d'uso sarà ammesso limitatamente alle categorie residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, in ogni caso, all'interno delle zone: centro storico, residenziali consolidate, residenziali in espansione. Sono **escluse** dalle semplificazioni le unità immobiliari al primo piano fuori terra.

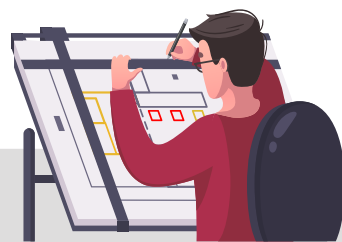
5. TEMPI

Si supera il silenzio rigetto e si introduce il **silenzio assenso**: significa che se l'Amministrazione non risponde, entro i seguenti termini, l'istanza si considera accettata e in particolare:

- 45 giorni - permesso in sanatoria
- 30 giorni - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

A queste tempistiche, per immobili soggetti a vincolo paesaggistico, si aggiungono fino a 180 giorni per la valutazione del settore paesaggio.

In ogni caso si prevede il **pagamento** di una sanzione in relazione all'entità dell'abuso.



Se vuoi **approfondire il tema**, facciamo **consulenza, verifica** e pratiche in **sanatoria** per rendere la vostra abitazione conforme.

Per **anticipare i tempi** siamo a disposizione per valutare ogni singolo caso.

PIANO SALVA CASA

DIVENTA DECRETO

OBIETTIVI

01



Le difformità lievi sono le irregolarità comprese tra i limiti delle tolleranze costruttive ed esecutive e le variazioni essenziali.

DIFFORMITÀ LIEVI

02

Le difformità lievi sono le irregolarità comprese tra i limiti delle tolleranze costruttive ed esecutive e le variazioni essenziali.



CONFORITÀ

03



Nelle parziali difformità non è richiesta la doppia conformità edilizia. Rimane sempre richiesta per gli edifici sottoposti a vincolo.

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

04

Col decreto viene semplificato il cambio di destinazione d'uso di singole unità immobiliari, nel rispetto delle normative di settore e di eventuali specifiche condizioni comunali.



TEMPI

05



Introduzione del silenzio assenso. In questo modo le pratiche vengono automaticamente accettate allo scadere dei tempi di istruttoria.

COSA OFFRIAMO

06

Consulenza, verifica e pratiche in sanatoria per rendere la vostra abitazione conforme. Siamo a disposizione per valutare ogni singolo caso.

