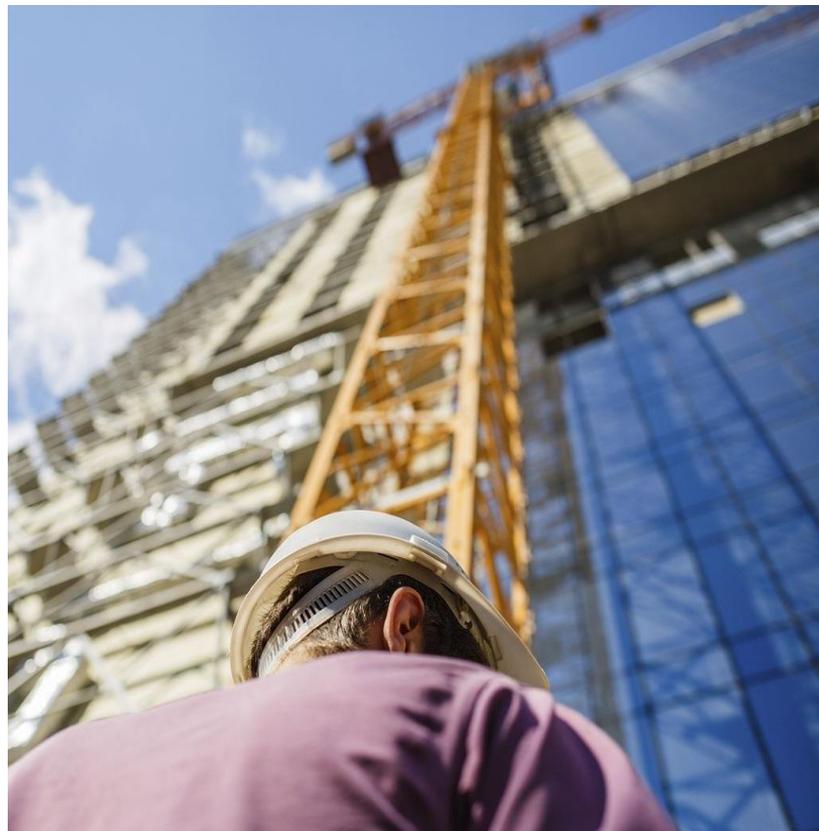


RECEPIMENTO DEL D.L. N. 69/2024 “SALVA CASA”

Aggiornamento al 23 giugno 2025



Dal D.L. n. 69/2024 «Salva Casa» alla necessità di un intervento legislativo regionale

- Il Decreto-legge n. 69/2024, convertito in L. n. 105/2024, ha apportato numerose modifiche al **Testo Unico Edilizia (TUE, d.P.R. n. 380/2001)**.

Contenuti principali:

- Riforma delle modalità di **sanatoria degli abusi edilizi e delle sanzioni**
- Nuova disciplina per l'**agibilità** degli immobili.
- **Liberalizzazione dei mutamenti di destinazione d'uso.**



Linee Guida MIT (del 29 gennaio 2025) inefficacia di tutte le disposizioni dei piani vigenti relative alla disciplina degli usi ammessi.



Impatti in Regione:

- Blocco delle procedure sanzionatorie e di regolarizzazione.
- Rallentamento dei processi edilizi di riuso e recupero.
- Rischio di aumento del contenzioso.
- Compromissione della qualità edilizia del territorio

Primo intervento legislativo regionale

➤ L.R. n. 2 del 31 marzo 2025:

Due disposizioni urgenti per assicurare certezza sulla disciplina delle destinazioni d'uso ammesse dai Piani.

I Comuni



- 1) **entro 6 mesi** dall'entrata in vigore (ossia entro il 1° ottobre 2025) possono approvare in Consiglio un **atto ricognitivo** delle previsioni dei piani vigenti che continuano a trovare applicazione anche a seguito del D.L. 69, presentando il requisito di “specificità” richiesto dal medesimo decreto-legge ;
- 2) per la definizione in via d'urgenza della disciplina di riferimento, possono approvare una **variante specifica**, anticipatoria del PUG, approvata con il **procedimento semplificato** e accelerato previsto in materia di “condhotel”.

OBIETTIVI PDL

- ➔ **Armonizzare** la legislazione edilizia regionale con quella nazionale sopravvenuta.
- ➔ **Recuperare** il più possibile gli elementi di celerità e semplicità applicativa che caratterizzavano la disciplina regionale previgente (con particolare riferimento al tema delle sanatorie edilizie).
- ➔ Consentire l'**aggiornamento della MODULISTICA EDILIZIA REGIONALE**, da rendere conforme alla normativa edilizia regionale.

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

- 1) «ORIZZONTALE» (all'interno della stessa categoria funzionale);
- 2) «VERTICALE» (tra categorie funzionali)
- 3) «SENZA OPERE» anche se comporti opere di attività edilizia libera (innanzitutto di M.O.)

Il PDL conferma che:

➤ Il mutamento d'uso orizzontale e verticale è **consentito**, sempre nel rispetto:

- delle **NORMATIVE DI SETTORE relative all'uso che si vuole instaurare**

- delle **SPECIFICHE CONDIZIONI** eventualmente stabilite dagli strumenti urbanistici comunali

➤ Per il mutamento di **singole U.I. il DL:**

- **DEROGA** alla cessione al Comune e alla monetizzazione della quota minima di aree per dotazioni e servizi pubblici da cedere (ex DM 1444 del 1968 e previsioni regionali) ed alla quota minima di parcheggi (pubblici e pertinenziali)
- **a meno che** il recepimento e la cessione delle aree per dotazioni e di parcheggi pertinenziali siano **espressamente previste da specifiche prescrizioni del piano urbanistico** (per es. per carenze pregresse) o dalla normativa di settore (per le attività commerciali)

(segue) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Viene data, dunque primaria competenza a regolare i cambi d'uso ai piani comunali, purché dettino:

- «SPECIFICHE CONDIZIONI» nel centro storico o in altri ambiti determinati: supportate da adeguata motivazione presente nel documento di Valsat o in altri elaborati dello strumento di pianificazione;
- Compete poi allo strumento urbanistico anche la disciplina dei cambi d'uso dei **PIANI SEMINTERRATI E PIANTERRENO** .

(segue) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

- **PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:** residua il pagamento del contributo di costruzione secondo i principi generali e le regole della DAL n. 186/2018 (che per i cambi d'uso prevedono l'eventuale pagamento della **differenza tra l'uso precedente e quello che si intende instaurare**);
- **TITOLO EDILIZIO RICHIESTO:** il PDL supera l'aggravamento del titolo abilitativo richiesto dal salva casa (che lo assoggetta a SCIA), facendo salve le ipotesi di maggiore semplificazione già previste nella L.R. n. 15:
 - all'**ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA** (per passare gli immobili rurali a destinazione abitativa a civile abitazione)
 - soggetto a **CILA** (cambio d'uso senza opere e senza incremento del carico urbanistico)

NUOVA AGIBILITA' per EDIFICI RESIDENZIALI

Negli edifici residenziali, dopo interventi di recupero, si ammette l'agibilità per :



locali con un'altezza minima interna inferiore a **2,70 metri**, fino al limite massimo di **2,40 metri**;



monocali (alloggi a singola stanza), per una persona, con una superficie minima fino al limite minimo di **20 metri** quadrati e, per due persone fino al limite minimo di **28 metri** quadrati.

NON PER LE NUOVE COSTRUZIONI, ma solo per **INTERVENTI SULL'ESISTENTE e, in particolare, per le SCEA relative a TITOLI EDILIZI presentati o rilasciati DOPO IL 28 LUGLIO 2024** (entrata in vigore L. 105/2024) per:

- **Interventi di recupero (e «miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie»)**
- **O ristrutturazione con soluzioni alternative (che consentano un'adeguata ventilazione naturale, per tipologia di finestre, riscontri d'aria, etc.)**

(segue) NUOVA AGIBILITA'

N.B. Il PDL specifica che i nuovi parametri dimensionali trovano applicazione:

- a) nei casi di interventi di **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE** (ristrutturazione edilizia **o recupero di volumetrie esistenti, attraverso demolizione e nuova costruzione**), solo **A CONDIZIONE CHE**:
 - i requisiti siano **legittimamente già presenti nell'edificio originario**
 - quest'ultimo abbia **già destinazione d'uso residenziale**;
- b) per gli interventi di **mutamento d'uso con opere (che non prevedano la demolizione e ricostruzione)** verso la destinazione residenziale;
- c) per gli interventi che comportino il **mutamento di superficie accessoria in superficie utile**;
- d) per l'acquisizione **dell'agibilità senza la realizzazione di lavori**, in particolare per **edifici condonati**, che non abbiano potuto acquisire l'agibilità per la carenza dei requisiti minimi dimensionali.

STATO LEGITTIMO

(Dimostrazione della legittimità dell'attuale stato di fatto degli edifici o delle singole Unità. Imm., sempre richiesto per gli atti notarili e nuovi interventi edilizi)

IL PDL recepisce:

➤ **L'indicazione statale** per cui si può fare riferimento al solo titolo edilizio che abbia previsto un intervento di trasformazione dell'intero immobile solo se:

- sia stata **VERIFICATA «LEGITTIMITÀ DEI TITOLI PREGRESSI.**

Il pdl, in coerenza con le linee guida ministeriali, specifica che:

- **si può presumere tale verifica se:**

- sono stati **indicati gli estremi** dei precedenti edilizi,
- i titoli precedenti erano **allegati all'istanza**
- **utilizzata la modulistica** unificata regionale (che prevede tale verifica);

➤ Il chiarimento per cui gli eventuali **abusi nelle PARTI COMUNI** non si riverberano sulle singole UI e viceversa.

SANATORIE: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' E SANATORIA GIURISPRUDENZIALE

sanatorie già previste in Regione dalla L.R. 23/2004

Il D.L. riforma il TU edilizia, differenziando le due ipotesi di sanatoria:

➔ **art. 17, comma 1** - sanatoria per gli abusi edilizi più gravi (ASSENZA, TOTALE DIFFORMITA dal PdC o SCIA alternativa al PdC), ammessa soli in caso di **doppia conformità** (urbanistica ed edilizia, al tempo della realizzazione delle opere e della domanda di sanatoria),

➔ **art. 17, comma 2** - **sanatoria delle restanti ipotesi di abusi edilizi**

- PARZIALE DIFFORMITA' e VARIAZIONI ESSENZIALI al PdC (o SCIA alternativa al PdC)
- ASSENZA O DIFFORMITA' dalla SCIA

ammessa anche nel caso di conformità **solo alla disciplina urbanistica attuale** (c.d. «**sanatoria giurisprudenziale**») e alla disciplina **edilizia dell'epoca di realizzazione**,

CALCOLO DELL'OBLAZIONE DOVUTA

Il PDL regionale:

- supera la **FARRAGINOSA** procedura del D.L. per la **DEFINIZIONE DELLE OBLAZIONI**, confermando la possibilità (fatta salva dalle Linee Guida) di **continuare ad utilizzare la metodologia semplificata regionale per il calcolo del valore venale: OMI o, in difetto, perizia delle Commissioni VAM** (in luogo dei convenzionamenti onerosi con l'Agenzia delle Entrate, per ogni singola pratica);
- Conforma i precedenti minimi ed i massimi edittali (ove previsti) agli importi del D.L. (minimo di 1.032 e max di 10.328 euro);
- Introduce la riduzione dell'ammontare dell'OBLAZIONE per gli abusi minori (art. 17, comma 2), in caso di «doppia» conformità :
 - a) per la nuova costruzione, la ristrutturazione e gli altri interventi di recupero, l'oblazione è ridotta del venti per cento;
 - b) per le restanti difformità è dimezzata (non inferiore a 516 e non superiore a 5.164 euro).

LA NUOVA PROCEDURA DELLE SANATORIE

per l'effetto del **D.L.** il PROCEDIMENTO DI SANATORIA SI DIFFERENZA DA QUELLO ORDINARIO per il rilascio dei titoli edilizi:

- POSSIBILITÀ DI CONFORMARE LE OPERE ABUSIVE, CON LAVORI EDILIZI E STRUTTURALI, CHE:
 - RENDANO AMMISSIBILE LA SANATORIA
 - (ADEGUINO LE OPERE ABUSIVE AI REQUISITI TECNICI RICHIESTI PER L'AGIBILITÀ)
- Tempi di conclusione del procedimento:
 - **60 GG**, se PDC per accertamento di conformità (art. 17, c. 1) con silenzio rifiuto
 - **45 GG**, se PDC per sanatoria giurisprudenziale (art. 17, c. 2) con silenzio assenso
 - **(termini ordinari 30 GG**, per SCIA se sanatoria giurisprudenziale (art. 17, c. 2)
- INTERRUZIONE (e non sospensione) dei termini per richieste di integrazione documentale e esigenze istruttorie;

REGOLARIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Per gli interventi in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa:

- In conformità **al D.L.**, nel caso di sanatoria «giurisprudenziale» **per abusi minori** (art. 17, c. 2) (sanatoria), **e per le varianti ante '77**, può essere acquisita la **COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA DELL'INTERVENTO**, anche laddove i lavori abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati
(in queste sole ipotesi, **è così SUPERATO IL DIVIETO DI SANATORIA PAESAGGISTICA** ex ART. 167, COMMA 4, D.LGS. n. 42/2004);
- Semplificata **dal PDL** la procedura prevedendo la **CONFERENZA DEI SERVIZI SEMPLIFICATA**, previo parere della CQAP ove previsto;
- Al riconoscimento della compatibilità paesaggistica segue l'applicazione di una **sanzione pecuniaria aggiuntiva** (alternativa al ripristino) per l'abuso paesaggistico;
- LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ OCCORRE ANCHE NEL CASO di **VINCOLO PAESAGGISTICO SOPRAVVENUTO, MA SENZA APPLICAZIONE DELLA SANZIONE**, in caso di valutazione favorevole.

REGOLARIZZAZIONE SISMICA

In conformità al D.L., per sanare interventi abusivi con rilevanza strutturale, in zona 2 (MEDIA SISMICITA') ed in zona 3 (BASSA SISMICITA'), **occorre svolgere a sanatoria anche la procedura abilitativa sismica** (Autorizzazione sismica, deposito strutturale o IPRIPI a seconda della tipologia e rilevanza delle opere): -

- disciplina più favorevole (proceduralmente), rispetto alla L.R. 19/2018 (che prescriveva sempre l'autorizzazione a sanatoria)
- Il procedimento ha l'obiettivo:
 - o l'accertamento della conformità delle opere alla normativa vigente **all'epoca di attuazione dell'intervento**
 - o l'abilitazione di lavori di messa in sicurezza, conformi alle NTC 2018

TALE DISCIPLINA SI APPLICA **ANCHE ALLE TOLLERANZE COSTRUTTIVE**, con un sicuro **aggravio** delle attuali procedure.

Il pdl prevede un apposito **atto di indirizzo** della Giunta regionale, per i contenuti degli elaborati da presentare e le modalità di controllo della nuova sanatorie sismiche.

SANATORIA DELLE VARIANTI ANTE '77

 Il **D.L.** fa propria la **REGOLARIZZAZIONE DELLE VARIANTI IN CORSO D'OPERA**, costituenti parziali difformità, **realizzate in data anteriore alla L. 28 gennaio 1977 n. 10** (già consentita in Regione: art. 17-bis L.R. n. 23 del 2004).

Inoltre, il **D.L.** prevede (e il pdl recepisce):

- la possibilità per il Comune di diniegare la sanatoria ove rilevi che sussista ancora un **interesse pubblico alla rimozione delle opere abusive**
- le modalità di **accertamento dell'epoca di realizzazione** della variante

Il progetto di legge conferma anche per tale sanatoria l'applicazione delle **modalità semplificate di accertamento dell'oblazione** (come per l'accertamento di conformità e la sanatoria giurisprudenziale: vedi precedente slide n. 12)

SISTEMA SANZIONATORIO

IL **PDL** recepisce le seguenti novità della disciplina nazionale:

- la possibilità di **prorogare il termine per la demolizione dell'immobile abusivo** fino a 240 giorni per comprovate esigenze di salute o di grave disagio socio-economico;
- la necessità per i Comuni che intendessero **non procedere alla demolizione** delle opere abusive acquisite per poterle riutilizzarle per finalità di interesse pubblico di procedere ad una **più ampia verifica della compatibilità delle opere rispetto anche ai vincoli e le tutele presenti nel territorio**
- **La possibilità di alienare l'edificio abusivo e l'area di sedime acquisiti**, a condizione che l'opera venga demolita dall'acquirente;
- **l'aggravamento delle sanzioni alternative al ripristino** per i casi di parziale difformità rispetto al permesso di costruire e alla SCIA, passate **dal doppio al triplo dell'aumento di valore** degli immobili;

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Ampliate dal D.L. le ipotesi di TOLLERANZE per DIFFORMITÀ realizzate ENTRO IL 24 MAGGIO 2024 per SCOSTAMENTI DA OGNI PARAMETRO DELL'U.I. DEL :

- 2%, per le U.I. > 500 mq di superficie utile ;
 - 3%, per le U.I. da ≤ 500 mq a ≥ 300 mq di superficie utile;
 - 4%, per le U.I. da < 300 mq a ≥ 100 mq di superficie utile;
 - 5%, per le U.I. da < 100 mq a ≥ 60 mq di superficie utile;
 - 6%, per le U.I. < 60 mq di superficie utile;
- NB per tali tolleranze dal 2% al 6%, viene inoltre espressamente esclusa la necessità dell'autorizzazione paesaggistica.

Fatte proprie dal D.L. TOLLERANZE DI CANTIERE già previste dalla L.R. n. 23 del 2004 (consistenti nel 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, etc.)

ma con una limitazione temporale: «se realizzate **ENTRO IL 24 MAGGIO**» (limitazione recepita dal PDL)

DIFFORMITÀ TOLLERANZE IN SEDE DI AGIBILITÀ

Fatte proprie dal **D.L.** anche la **DIFFORMITÀ TOLLERATE IN SEDE DI AGIBILITÀ**, già **previste dalla L.R. n. 23 del 2004**, qualora l'agibilità sia stata rilasciata a seguito di **sopralluogo di tecnici incaricati**.

Seguendo le indicazioni delle linee guida, **il pdl:**

- **NON** richiede (a differenza del D.L.) la prova dell'avvenuto accertamento della difformità nel corso del sopralluogo,
- Bensì la dimostrazione dell'effettivo svolgimento dei controlli alla conclusione del cantiere da parte di tecnici incaricati della verifica delle opere realizzate (evidentemente senza che sia stata contestata alcuna difformità che abbia impedito il rilascio dell'agibilità).

RECEPITE LE DUE NUOVE IPOTESI DI EDILIZIA LIBERA

- 1) Le vetrate panoramiche amovibili (c.d. **VEPA**), già ammesse in balconi e logge, ora anche nei porticati (non se aperte sulla strada o comunque di «uso pubblico»);
- 2) Le **TENDE da sole**, c.d. pergo-tende, e tende bioclimatiche (anche con strutture fisse di sostegno) .



**NON AMMESSE OVE CONFIGURINO
NUOVI VOLUMI E SUPERFICI**

Altri contenuti PDL

- **SILENZIO ASSENSO** sulla richiesta di PDC:
 - si specifica che l'**attestazione telematica** sugli effetti del silenzio ha altresì i contenuti del provvedimento tacitamente rilasciato;
 - si precisa che, decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'attestazione è sostituita da una **dichiarazione del privato** (in adeguamento alla disciplina del silenzio assenso della L. n. 241/1990, art. 20, comma 2-*bis*);
- Nuova norma sul “**CARTELLO DI CANTIERE**”, ossia il cartello con il quale sono resi pubblici i dati e le informazioni sugli interventi edilizi in corso di realizzazione e sui relativi responsabili. Previste anche forme «virtuali» del cartello, per garantire trasparenza e pubblicità.
- Regolarizzazione degli **ABUSI EDILIZI DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI**, con la possibilità per le stesse di utilizzare gli stessi strumenti di regolarizzazione previsti per i privati con il beneficio della **gratuità** dei relativi provvedimenti.