

FOGLIO INFORMATIVO N. 28 – 2024

Il Decreto Salva Casa 2024

Aumentano le irregolarità che possono essere sanate e le procedure sono molto più semplici

Il “Salva Casa 2024” (Decreto Legge n. 69/2024), è stato convertito in Legge e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 27 luglio. Per avviare la sanatoria di molte irregolarità, basta anche solo il pagamento di una sanzione e già dal 29 luglio era possibile presentare domanda ai Comuni per iniziare le regolarizzazioni.

La doppia conformità

Col nuovo Piano Casa sono previste varie novità per una serie di aspetti – destinazione d’uso, sottotetti, stato legittimo – e sono state introdotte semplificazioni per la regolarizzazione di lievi difformità, variazioni essenziali, tolleranze costruttive, esecutive e legate ai requisiti igienico sanitari.

Le regole per le difformità parziali riguarderanno d’ora in poi anche le variazioni essenziali e verrà superato il regime della doppia conformità anche per le variazioni essenziali al titolo abilitativo. È consentito inoltre regolarizzare le varianti eseguite prima del 1977 e le difformità che non sono state contestate in fase di rilascio dell’agibilità dell’immobile.

Il “Salva Milano”

Nell’iniziale versione del decreto Salva Casa approvato dal Consiglio dei Ministri si parlava di regolarizzazioni di piccole difformità o irregolarità strutturali. Nel corso dell’iter di conversione in legge del decreto l’utilizzo della sanatoria si è allargato ad altre situazioni. Dopo ampie discussioni, sono state escluse una serie di norme, ad esempio le misure del pacchetto c.d.

“Salva Milano”, che avevano fissato interventi specifici su irregolarità edilizie relative al solo capoluogo della Lombardia.

Vetrare e tende in edilizia libera

Passano al regime di edilizia libera (e pertanto non servono più i vecchi permessi) i lavori per l'installazione di vetrate panoramiche amovibili (VEPA), che siano totalmente trasparenti. Sempre in edilizia libera troviamo anche le protezioni per i porticati rientranti all'interno di un edificio (quindi non quelli che accedono a un'area pubblica), e sempre che non siano caratterizzati totalmente o parzialmente da diritti di uso pubblico. L'apposizione delle tende di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici rientrano anch'esse nel regime di edilizia libera, ma la struttura principale deve essere composta da tende, anche a pergola (pur se bioclimatiche), che siano addossate o annesse agli immobili, purché non determinino spazi stabilmente chiusi e non abbiano un impatto visivo o un ingombro che appaiano disarmonici.

Il recupero dei sottotetti

Sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti, nei limiti delle procedure previste dalle leggi regionali, nel tentativo di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa e di evitare di utilizzare nuovo suolo.

Bisogna tuttavia verificare di caso in caso se è consentito recuperare i sottotetti, in base a quanto prevedono le normative regionali, a prescindere che siano rispettate o meno le distanze minime rispetto agli edifici confinanti. È necessario inoltre che il sottotetto non ecceda le dimensioni dell'area esistente, e che rispetti i limiti delle pareti perimetrali del fabbricato e quelle dell'altezza massima dello stabile, e che siano state previste dal titolo che ne ha consentito la costruzione.

I nuovi requisiti per l'abitabilità

Un'altra novità del nuovo Piano Casa 2024 riguarda i requisiti minimi che gli appartamenti devono possedere per poter ottenere l'abitabilità. Si distinguono sia i requisiti per la superficie che quelli per l'altezza. Quanto alla superficie, parliamo di 20 mq per una persona, 28 mq per due persone e 38 mq per un bilocale. Per ciò che concerne l'altezza interna invece, si scende dagli iniziali 2,7 metri agli attuali 2,4 metri. Rimangono immutate le altre condizioni di agibilità relativamente a igiene, ventilazione e finestre.

Cambio della destinazione d'uso

Fra le modificazioni dettate dalla conversione in legge del decreto Salva Casa, è stato introdotto un regime unitario per il cambio di destinazione d'uso. Questo a prescindere dall'esistenza di opere all'interno delle aree urbane. È stabilito inoltre che le Regioni debbano individuare i casi in cui i Comuni possono intervenire, con i propri strumenti urbanistici, per consentire un cambio di destinazione d'uso dei piani terra e dei seminterrati.

Il cambio di destinazione d'uso prevede inoltre la SCIA (segnalazione certificata di inizio di attività) se non ci sono nuove opere o se ci sono opere che rientrano nell'edilizia libera, o subordinate alla CILA. Negli altri casi, il cambio di destinazione d'uso segue il titolo richiesto per le opere necessarie al cambio di destinazione medesimo.

Le sanzioni a titolo di oblazione

Se vi sono interventi in parziale difformità rispetto al titolo edilizio del permesso di costruire, ovvero nell'ipotesi di variazioni essenziali, è anche possibile limitarsi all'oblazione, ossia a pagare una somma di denaro che sia pari al doppio del valore del contributo di costruzione. Vi sono tuttavia delle differenze.

Se l'opera non ha rispettato la SCIA, o se questa manca, è previsto il pagamento di una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, che non può essere in ogni caso inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro. Se l'intervento è comunque conforme alle leggi urbanistiche e di edilizia che erano in vigore al momento della realizzazione dell'opera e all'atto di presentazione della domanda, la somma dell'oblazione sarà non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro. Infine, in caso di totale difformità dalla SCIA, si parla del triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile e di un importo comunque non inferiore a 1.032 euro.

Lo stato legittimo

Viene introdotta una norma che garantisce il legittimo affidamento per chi ha ottenuto, con una sanatoria, l'abitabilità dell'immobile dal Comune. Al fine della dimostrazione dello stato legittimo per le singole unità immobiliari, non rilevano più le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui ci parla l'articolo 1117 del Codice Civile. Neppure rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari del medesimo edificio. Lo stato legittimo può essere dimostrato anche solo dal titolo edilizio che sia stato rilasciato o assentito e che ha regolato l'ultimo intervento edilizio.

Le tolleranze costruttive

Arrivano nuove regole in ordine alle cosiddette “tolleranze costruttive”, ossia a quelle differenze tra quanto autorizzato e quanto di fatto realizzato per gli interventi eseguiti entro il 24 maggio 2024. La tolleranza costruttiva prevista è al 6% per gli immobili che hanno superficie inferiore ai 60 mq.

Quando parliamo di tolleranze esecutive ci riferiamo a irregolarità geometriche, modifiche di minima entità alle finiture degli edifici, diversa collocazione di impianti e opere interne. Fra le tolleranze esecutive troviamo in particolare il minor dimensionamento dell’edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni e interni, la difforme ubicazione delle aperture interne, la diversa esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione e progettuale.

L’accertamento di conformità

C’è una sanatoria per le parziali difformità lievi, con il pagamento di una sanzione amministrativa, anche in assenza della doppia conformità urbanistica ed edilizia inizialmente richiesta. Si possono sanare con una SCIA (in sanatoria) gli interventi di parziale difformità al titolo edilizio, che siano comunque conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente all’atto della realizzazione dell’abuso edilizio.

Il superamento della doppia conformità

Un punto fondamentale sotto questo aspetto è stato quello del superamento della doppia conformità, ossia della regola che permette di sanare un’opera solo nel caso in cui sia rispettata sia la normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sia quella vigente al momento in cui si è realizzato l’abuso edilizio. Nella prima versione del decreto rientravano solo le difformità senza incidenza sulla struttura degli edifici, o anche l’ampliamento di finestre o balconi. Nel testo convertito in legge troviamo il superamento della doppia conformità anche nel caso di variazioni essenziali, quindi anche i cosiddetti “aumenti di cubatura”.

Roma, settembre 2024