

FOGLIO INFORMATIVO N. 32 -2024

Domande e risposte sul Piano Casa 2024: che cos'è, che cosa sana e come si deve procedere

Che cosa è il Decreto Salva Casa?

Il Decreto Salva-Casa rappresenta una nuova normativa introdotta con l'obiettivo di risolvere in modo efficace alcune tipiche irregolarità edilizie di lieve entità che spesso interessano gli immobili. Grazie a questa misura, i proprietari avranno la possibilità di regolarizzare interventi e modifiche interne eseguite senza le necessarie autorizzazioni, semplificando così la conformità degli edifici rispetto alle normative vigenti.

Questo intervento legislativo mira, inoltre, a rendere più agevoli e sicure le transazioni immobiliari: la regolarizzazione delle irregolarità permette infatti di facilitare la compravendita di immobili, garantendo agli acquirenti maggiore trasparenza e tutela e riducendo il rischio di controversie legali legate a lavori preesistenti non conformi.

Da quando è in vigore?

Il Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024) è stato convertito in legge con provvedimento pubblicato nella G.U. 175/2024 ed è in vigore dal 28/07/2024.

Quali sono i principali temi toccati dal Decreto?

All'interno del Decreto Salva Casa sono disciplinate:

- le tolleranze esecutive;
- le tolleranze costruttive;
- le parziali difformità;
- l'edilizia libera;
- la dichiarazione di stato legittimo dell'immobile;
- il mutamento di destinazione d'uso.

Cosa si intende per tolleranze costruttive?

Il Decreto Salva-Casa estende l'ambito delle tolleranze costruttive, stabilendo nuovi limiti entro i quali è possibile regolarizzare difformità rispetto alle mappe catastali. Queste tolleranze consentono la legalizzazione di piccole variazioni nelle costruzioni, come altezze, volumi, distanze e superfici, compresi elementi coperti. Tali difformità, se contenute entro specifici margini, non sono considerate violazioni.

Le tolleranze edilizie sono graduate in base alla superficie dell'immobile:

- 2% per unità immobiliari con superficie utile superiore a 500 mq;
- 3% per unità immobiliari con superficie utile tra 300 e 500 mq;
- 4% per unità immobiliari con superficie utile tra 100 e 300 mq;
- 5% per unità immobiliari con superficie utile inferiore a 100 mq;
- 6% per unità immobiliari con superficie utile inferiore a 60 mq.

Questi margini percentuali permettono di mantenere la conformità normativa anche in presenza di minime deviazioni rispetto ai parametri originari, offrendo maggiore flessibilità e facilitando le pratiche di regolarizzazione edilizia.

Cosa si intende per tolleranze esecutive?

Le tolleranze esecutive previste dal Decreto Salva-Casa riguardano piccole problematiche che possono emergere durante la costruzione, come lievi irregolarità geometriche o cambiamenti nella posizione di condotte idriche o elettriche rispetto al progetto iniziale. Queste tolleranze sono concepite per offrire maggiore flessibilità e semplificazione, estendendo la possibilità di regolarizzazione a vari aspetti della costruzione.

Rientrano inoltre nella tolleranza l'omissione di elementi architettonici non strutturali, eventuali irregolarità delle pareti, e cambiamenti nella disposizione delle aperture all'interno degli ambienti. Anche le modifiche apportate durante i lavori di manutenzione ordinaria e le discrepanze tra i disegni progettuali e la costruzione reale, dovute a errori di valutazione iniziale, rientrano nelle tolleranze, rendendo così più agevole e sicura la regolarizzazione edilizia.

Quali sono le modifiche sulle "parziali difformità"?

L'accertamento di conformità è la procedura per verificare se sia possibile ottenere la sanatoria edilizia per interventi realizzati con variazioni essenziali o con parziali difformità. Con la legge di conversione del Decreto Salva Casa, le regole per l'accertamento di conformità sono diventate più flessibili, semplificando la regolarizzazione di queste situazioni.

Questa normativa consente infatti di sanare le difformità parziali e le variazioni essenziali attraverso una procedura agevolata. È importante ricordare che le difformità parziali, pur essendo irregolarità più significative rispetto alle tolleranze costruttive ed esecutive, sono meno

rilevanti rispetto alle variazioni essenziali, che indicano modifiche sostanziali al progetto originario.

Un importante cambiamento introdotto dalla legge è l'abolizione del requisito della doppia conformità per la sanatoria delle difformità parziali e delle variazioni essenziali. Ora, per ottenere il permesso di costruire o presentare la Scia in sanatoria, è sufficiente che le opere siano conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della domanda e ai requisiti edilizi in vigore al momento della realizzazione dell'intervento.

Quali sono le modifiche in tema di edilizia libera?

Il Decreto Salva Casa introduce, tra le opere a edilizia libera le Vetrate Panoramiche Amovibili e le opere di protezione dagli agenti atmosferici realizzate anche con pergole, le cosiddette "pergotende", addossate o annesse agli immobili, purché non creino spazi stabilmente chiusi.

Le novità in tema di stato legittimo dell'immobile?

La procedura per ottenere il riconoscimento dello Stato legittimo degli immobili è stata resa molto più semplice e rapida. Non è più necessario risalire alla completa catena dei titoli edilizi; basta fare riferimento all'ultimo titolo che ha regolato l'intervento edilizio più recente, anche se questo è stato sanato successivamente. Inoltre, il Comune non potrà più sollevare obiezioni su eventuali irregolarità non contestate in precedenza, riducendo così tempi e complessità burocratiche e facilitando la regolarizzazione degli immobili.

Il cambio di destinazione d'uso degli immobili

Sono state introdotte modifiche all'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001 riguardanti il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante, con l'obiettivo di facilitare i cambi di destinazione d'uso per singole unità immobiliari, in particolare all'interno delle aree urbane. La norma stabilisce il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee, così come individuate dalla legge statale o regionale.

In pratica, è consentito il mutamento della destinazione d'uso di una singola unità immobiliare (sia con opere che senza), purché vengano rispettate le normative di settore e resti valida la possibilità per i piani urbanistici comunali di stabilire specifiche condizioni; all'interno della stessa categoria funzionale e tra le categorie funzionali relative a destinazioni residenziali, turistico-ricettive, produttive, direzionali e commerciali (articolo 23-ter, comma 1, lettere a), a-bis), b) e c) per unità immobiliari situate nelle zone A), B) e C) previste dall'articolo 2 del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 2 aprile 1968, n. 1444 (comma 1-ter).

La procedura per la sanatoria prevista dal Decreto Salva Casa

Le domande devono essere presentate, secondo le procedure previste in ogni comune, allo sportello unico per l'edilizia, secondo una modulistica unica nazionale che, però, allo stato non è stata ancora predisposta. Gli uffici comunali stanno predisponendo in autonomia della

modulistica modificando altri moduli già utilizzati, con evidenti problemi di certezza del diritto ed interpretazione della norma.

In quanto tempo si conclude la procedura?

Il Decreto Salva Casa elimina l'istituto del silenzio rigetto ed introduce l'istituto del silenzio assenso: 45 giorni in caso di permesso in sanatoria e 30 gg in caso di segnalazione certificata di inizio attività. Nel caso in cui l'Amministrazione non risponda nei tempi la domanda si intende accolta.

Quali sono le sanzioni da pagare previste per la regolarizzazione?

Il nuovo articolo 36-bis del DPR 380/2001, come modificato dal Decreto Salva Casa, stabilisce che il rilascio del permesso e la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (Scia) in sanatoria siano subordinati al pagamento di un importo, a titolo di oblazione, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile. La determinazione di questo valore è affidata agli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, quindi a un ente esterno al Comune. Sarà poi compito del responsabile del procedimento, basandosi sulla valutazione dell'Agenzia, definire l'importo esatto dell'oblazione da corrispondere per la regolarizzazione edilizia.

È prevista una circolare esplicativa?

Per far fronte ai numerosi dubbi interpretativi in merito alla concreta attuazione del Decreto Salva Casa è attesa entro la fine dell'anno una circolare esplicativa ed interpretativa del Decreto Salva Casa, contenente anche un "listino" per oblazione e indicazioni sulla modulistica.

Roma, novembre 2024