



Legge 24 luglio 2024, n. 105

"Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica".

Sintesi

Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della legge 24 luglio 2024, n. 105, di conversione del Decreto Legge n. 69/2024 (Decreto Salva Casa), sono state introdotte importanti modifiche al D.P.R n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

Di seguito vengono sintetizzati in alcuni aspetti di particolare interesse.

1) In tema di deroghe ai limiti di distanza tra fabbricati (art. 2-bis del D.P.R 380/2001) è stata aggiunta una norma che fa salvi gli interventi di **recupero dei sottotetti** *"Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo", purché "nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale": essi possono essere realizzati "anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli"*.

2) Rientrano nell'attività **edilizia libera**, (interventi che non richiedono titolo edilizio ai sensi dell'art. 6 del D.P.R 380/2001), interventi di realizzazione e installazione *"di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche" e "opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili"*.

3) In materia di documentazione amministrativa e **stato legittimo degli immobili** (art. 9-bis del D.P.R 380/2001) è stato aggiunto il comma 1-ter che svincola lo stato legittimo delle singole unità immobiliari dalle difformità insistenti su parti comuni dell'edificio e viceversa: *"1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso"*.

4) Per quanto riguarda il **cambio di destinazione d'uso** è specificato, all'art. 23-ter del DPR 380/2001), che si considera "senza opere" il cambio che non comporta opere edilizie o comporta opere edilizie soggette ad attività di edilizia libera: in questo caso, il cambio di destinazione d'uso deve essere fatto con SCIA; se ci sono opere, il cambio deve essere fatto chiedendo il titolo edilizio necessario per le opere da eseguire. Per i cambi di



destinazione d'uso delle unità immobiliari poste ai primi piani *fuori terra o piani seminterrati* c'è il rinvio alle norme regionali.

5) All'art. 24 del D.P.R 380/2001 "Agibilità" è espressamente previsto che il progettista possa asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie anche in caso di locali di altezza inferiore a 2.70 metri (ma non inferiore a 2.40 metri) e di monolocali per 1 persona di meno di 28 mq (ma non meno di 20 mq) o per 2 persone di meno di 38 mq (ma non meno di 28 mq): l'asseverazione è subordinata alla condizione di adattabilità (o il locale ha già subito interventi di recupero con miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie o sarà oggetto di progetto di ristrutturazione con realizzazione di interventi di miglioramento igienico-sanitario).

6) Per gli **interventi realizzati senza titolo o con variazioni essenziali** (art. 31 D.P.R 380/2001) è prevista l'eventuale proroga del termine per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi fino a un massimo di 240 giorni, *"nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine"* – il termine "ordinario" è di 90 giorni; l'alternativa dell'acquisizione al patrimonio comunale (ed eventuale successiva cessione) resta subordinata alla *"esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico **previa acquisizione degli assenti, concerti o nulla osta comunque denominati** delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241."*

7) Per quanto riguarda le **tolleranze costruttive** (art. 34-bis del D.P.R 380/2001), per le quali è prevista la specifica sanatoria se realizzate entro il 24/05/2024, è previsto che sia considerata tolleranza costruttiva anche quella pari al 6% con riferimento a immobili di superficie inferiore al 60 mq.

8) Il **nuovo art. 34-ter al D.P.R 380/2001**, è dedicato alla **sanatoria di "casi particolari"**, ovvero varianti in corso d'opera costituenti difformità parziali dal titolo rilasciato prima della legge 10/1977 che non rientrino tra le tolleranze costruttive ed esecutive già sanabili ai sensi dell'art. 34-bis: il responsabile dell'abuso o il proprietario inviano la SCIA e pagano una somma di denaro a titolo di oblazione; la SCIA può essere respinta in mancanza dei requisiti e trova applicazione la procedura dell'art. 36-bis comma 4 (eventuale acquisizione dell'accertamento di compatibilità con silenzio-assenso), comma 6 (silenzio assenso dopo 45 giorni, eventuale interruzione) e comma 5-bis (sanzione per l'abuso paesaggistico previa perizia di stima; rimessione in pristino nel caso di rigetto della domanda di accertamento di compatibilità). Le parziali difformità realizzate in fase di esecuzione lavori, già accertate, non sottoposte ad ordine di demolizione e corredate di agibilità o abitabilità, sono soggette alla disciplina delle tolleranze costruttive dell'art. 34-bis.

9) L'art. 36-bis **"Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali"** estende la regola della conformità alla disciplina urbanistica attuale



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Presidenza del Consiglio dei Ministri
Dipartimento della
Funzione Pubblica



REGIONE DEL VENETO

PNRR - Investimento 2.2 "Task force digitalizzazione, monitoraggio e performance" della M1C1
Subinvestimento 2.2.1: "Assistenza tecnica a livello centrale e locale del PNRR" - CUP: H11B21007650006

e della conformità alle norme edilizie al momento della realizzazione dell'intervento, con disapplicazione della regola della doppia conformità, alle **variazioni essenziali**:

- la sanatoria può essere **condizionata all'esecuzione di interventi necessari per garantire l'osservanza delle norme tecniche di settore** (ma non anche necessari per adeguamento ai requisiti igienico-sanitari);
- è previsto che, se necessario, **l'accertamento di compatibilità paesaggistica** possa essere chiesto e rilasciato **anche per lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi, ovvero l'aumento di quelli legittimamente autorizzati**;
- si intende formato il **silenzio assenso** nel caso di mancato rilascio dei pareri dell'autorità competente per il vincolo e della Sovrintendenza: in quel caso provvede autonomamente il dirigente del servizio competente in materia edilizia; ciò vale anche *"nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione"*.
- **l'art. 3** del DL 69/2024, come convertito, prevede che la procedura dell'art. 36-bis si applichi anche agli interventi realizzati prima dell'11/05/2006 (data di entrata in vigore del D.lgs. 157/2006, che ha modificato l'art. 167 del D.lgs. 42/2004, inserendovi l'accertamento di compatibilità, prima contenuto solo all'art. 181 ex legge 308/2004) per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione sia stato rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento di compatibilità paesaggistica.