

MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



## PUBBLICATO IL C.D. “DECRETO SALVA CASA”: COSA CAMBIA NEL MERCATO IMMOBILIARE

*(sintesi a cura dell'avv. Alessandra Noli, consulente legale FIMAA MiLoMB)*

Il 29 maggio 2024 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 124, il Decreto-Legge 29 maggio 2024, n. 69, recante “**Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica**”, noto come il cd. decreto “**Salva Casa**”, consultabile al seguente link: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legge:2024:69>.

Il provvedimento, che interviene su alcune disposizioni del DPR 380/01, è entrato in vigore il 30 maggio 2024: trattandosi di un Decreto Legge, lo stesso è passibile ancora di modifiche in fase di conversione in legge.

La finalità dichiarata del provvedimento è quella di semplificare alcune procedure per la regolarizzazione di abusi minori al fine di consentire una più agevole ricostruzione dello “stato legittimo” degli immobili, principalmente di quelli a destinazione residenziale e, conseguentemente, anche la loro commercializzazione.

I temi introdotti dal provvedimento governativo sono articolati. Al solo fine di fornire una prima informazione agli Associati, si evidenziano i principali contenuti del testo.

- **Edilizia Libera:** l’art. 6 DPR 380/01 è stato integrato inserendo fra le attività edilizie che non necessitano di preventivo titolo, né comunicazione anche: a) installazione di vetrate panoramiche amovibili (cd. VEPA) anche a chiusura di “**porticati rientranti all’interno dell’edificio**”, ferma restando la condizione che non si tratti di una chiusura permanente, idonea a generare un inammissibile aumento di superficie e di volume; b) installazione di **opere per la protezione solare** (art.6 comma 1 b ter) consistenti in tende anche a pergola addossate all’immobile, ma sempre a condizione che si tratti di elementi non idonei a creare spazi chiusi in maniera permanente;

- **Stato legittimo dell’immobile:** l’art. 9 bis DPR 380/01 è stato integrato prevedendo che il cd. “stato legittimo” possa essere ricostruito non più solo in base al titolo originario e a quello che ha legittimato l’ultima modifica, ma anche soltanto mediante quest’ultimo se rilasciato “*all’esito di un*

*procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa".* Dalla formulazione, si evince che il titolo idoneo è quello rilasciato all'esito di un procedimento comunale quindi un permesso di costruire. Nella tipologia dovrebbero ricadere anche le SCIA consolidate per decorso dell'anno dalla presentazione; più discutibile è l'idoneità di SCIA non consolidate, ovvero di CILA, per le quali la verifica comunale può avvenire solo "a campione": su questi temi si auspica una maggiore chiarezza in fase di conversione. Sono assimilati anche i provvedimenti sanatoria e le fiscalizzazioni di abuso per le quali sia stata compiutamente versata la sanzione amministrativa.

- **Mutamento di destinazione d'uso:** questa parte del decreto, di cui molto si è parlato quale risorsa per agevolare l'uso degli immobili, è in realtà poco chiara e particolarmente delicata, perché fa comunque salve le diverse previsioni degli strumenti urbanistici comunali, delle legislazioni regionali e di imprecisate *"normative di settore"*. In concreto, è stato integrato il testo dell'art. 23 ter DPR 380/01, consentendo il **mutamento d'uso senza opere di singola unità immobiliare** *"all'interno della stessa categoria funzionale"* (circostanza che in sé non dovrebbe comportare neppure un "mutamento di destinazione" urbanisticamente rilevante) ovvero fra le categorie funzionali previste al comma 1 dello stesso art. 23 ( "residenziale - turistico-ricettiva - produttiva e direzionale e commerciale"), se si tratta di immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) del DM 1444/68, ovvero nelle "zone equipollenti" come risultanti dalla legislazione regionale. Per le singole unità immobiliari il mutamento di destinazione come sopra descritto è sempre consentito se *"finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile"*. In tale caso non vi è obbligo di reperimento di standard, né di spazi a parcheggio. La modifica d'uso a destinazione residenziale delle **unità al piano terreno** è ammessa solo se espressamente prevista dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio locale.

- **Alienabilità da parte dei Comuni delle opere abusive acquisite al patrimonio comunale,** a condizione che l'acquirente provveda alla rimozione delle opere abusive.

- **Aumento del costo di fiscalizzazione,** che all'art. 34 DPR 380/01 è portato dal doppio al triplo del costo di produzione per gli immobili residenziali e al triplo dell'aumento del valore venale per gli immobili aventi altro uso.

- **Aumento delle cd. "tolleranze costruttive":** l'art. 34 bis DPR 380/01 è integrato, sempre con finalità di agevolazione della circolazione immobiliare, con un aumento percentuale delle tolleranze relative ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta *"e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari"*, in relazione ai soli immobili realizzati prima del 24 maggio 2024. Le "tolleranze" devono essere verificate in relazione alla singola unità immobiliare, tenendo conto della superficie

utile per la stessa autorizzata nel titolo edilizio di costruzione. E' inoltre introdotto il comma 2 bis che – per i soli edifici realizzati fino al 24 maggio 2024 – riconduce al concetto di “tolleranza esecutiva” *“il 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, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere”*.

Tali “tolleranze” debbono essere accertate da un tecnico abilitato nella relazione già prevista dall’art. 34 bis DPR 380/01, funzionale alla vendita e, pertanto, la disposizione in commento è particolarmente significativa nella prospettiva di commercializzazione degli immobili realizzati prima del 24 maggio 2024.

Il nuovo comma 3 ter dell’art. 34 in commento evidenzia, comunque, che le “tolleranze” non possono comportare limitazioni dei diritti dei terzi, così che il tecnico incaricato dovrà verificare anche tale profilo ed eventualmente eliminare quanto fosse in violazione dei diritti dei proprietari confinanti.

Tranne che per le zone a bassa sismicità, per le altre zone sismiche il tecnico accertatore deve anche verificare il rispetto della normativa antisismica.

Si precisa, infine, all’art. 3 del DL 69/2024 che le tolleranze di cui sopra sono considerati interventi non necessitanti di autorizzazione paesaggistica a norma dell’art. 2 DPR 31/2017.

- **Accertamento di conformità**: l’obiettivo della regolarizzazione edilizia degli immobili esistenti gravati da abusi minori doveva essere raggiunto con la semplificazione del cd. “accertamento di conformità” previsto dall’art. 36 DPR 380/01, che consente la sanatoria delle opere conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell’abuso e a quello della presentazione della richiesta di sanatoria. Il Decreto “Salva Casa”, in verità, conferma l’applicazione della cd. “doppia conformità” per la regolarizzazione delle opere eseguite in assenza o in totale difformità dal titolo, ovvero in variante essenziale al titolo stesso, mentre introduce un art. 36 bis riguardante **opere in “parziale difformità”** (che è un concetto solo giurisprudenziale e non normativo), delle quali si consente la regolarizzazione *“se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione”*, rimettendo allo Sportello Unico per l’Edilizia la facoltà di richiedere *“interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l’osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo”*

La formulazione distingue fra la disciplina “urbanistica” attuale e la disciplina “edilizia” contestuale all’abuso, espressamente prevedendo al comma 3 che la “conformità edilizia” sia verificata *“con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell’intervento”*.

La richiesta di sanatoria - ove sussistano i requisiti tecnici previsti - comporta, quindi, non solo l'onere del pagamento della sanzione amministrativa pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile (incrementato – per gli immobili soggetti a vincolo paesaggistico – della ulteriore sanzione commisurata “al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione”), ma espone il richiedente all'ordine di esecuzione di opere di conformazione, che possono essere anche significative e che la giurisprudenza – dopo diverse riflessioni di diverso orientamento – ha concluso per ritenere incompatibili con la natura stessa di un accertamento di conformità.

Sulla richiesta di sanatoria è prevista una procedura di silenzio-assenso, nel termine breve di 45 giorni dalla presentazione, che l'ufficio può interrompere per eventuali esigenze istruttorie anche ripetibili. Si tratta, quindi, di una procedura che deve essere utilizzata con una preventiva attenta analisi tecnica e che ha una tempistica in concreto non agevolmente prevedibile.

**- Conservazione delle strutture temporanee concesse in epoca Covid e non rimosse:** si tratta di una previsione dedicata alle strutture amovibili realizzate per finalità sanitarie, assistenziali o educative durante la pandemia e non ancora rimosse, che possono essere conservate a specifiche condizioni correlate alla funzione di interesse generale assolto dalle stesse.

10 Giugno 2024