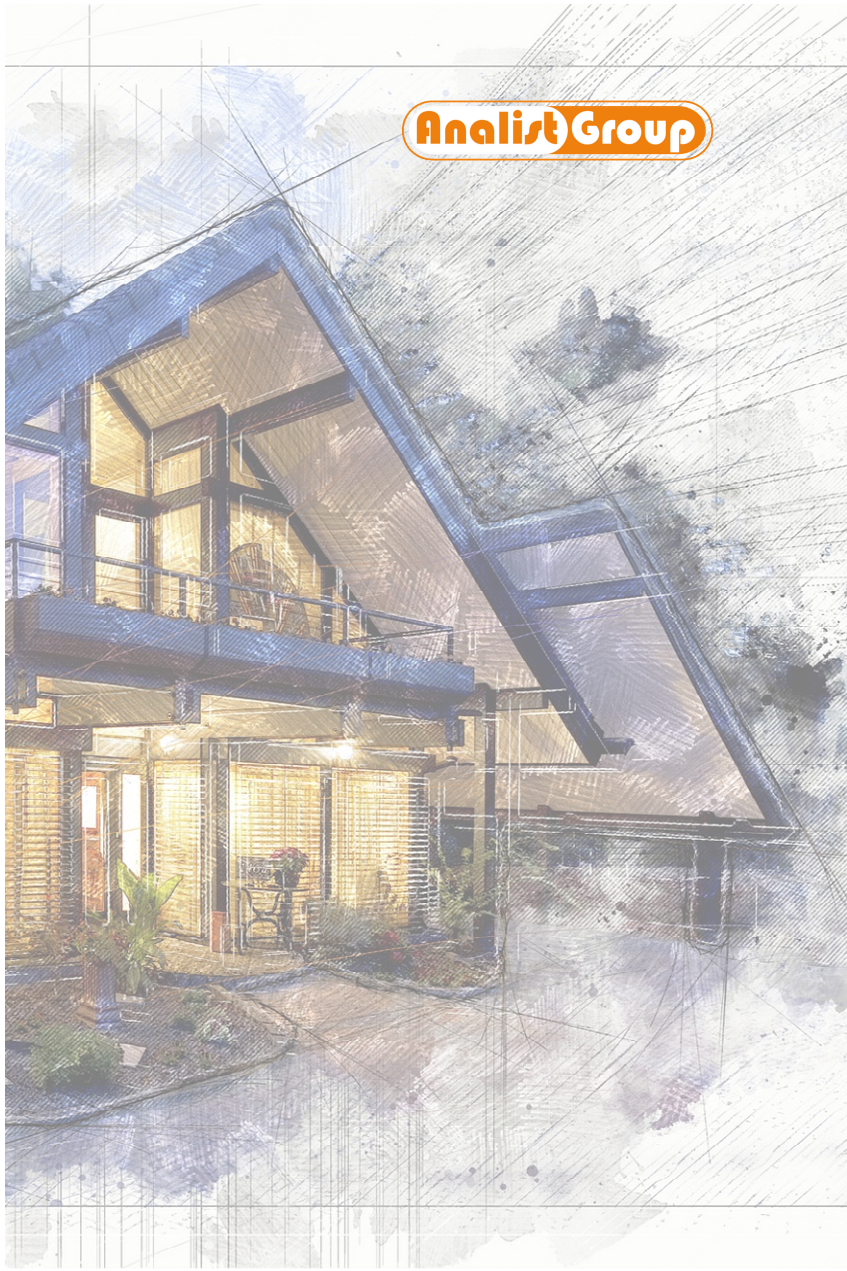
Le pratiche di Sanataria dopo il Decreto Salva Casa: le novità 2025



Relatore
Ing. Antonella Guarino

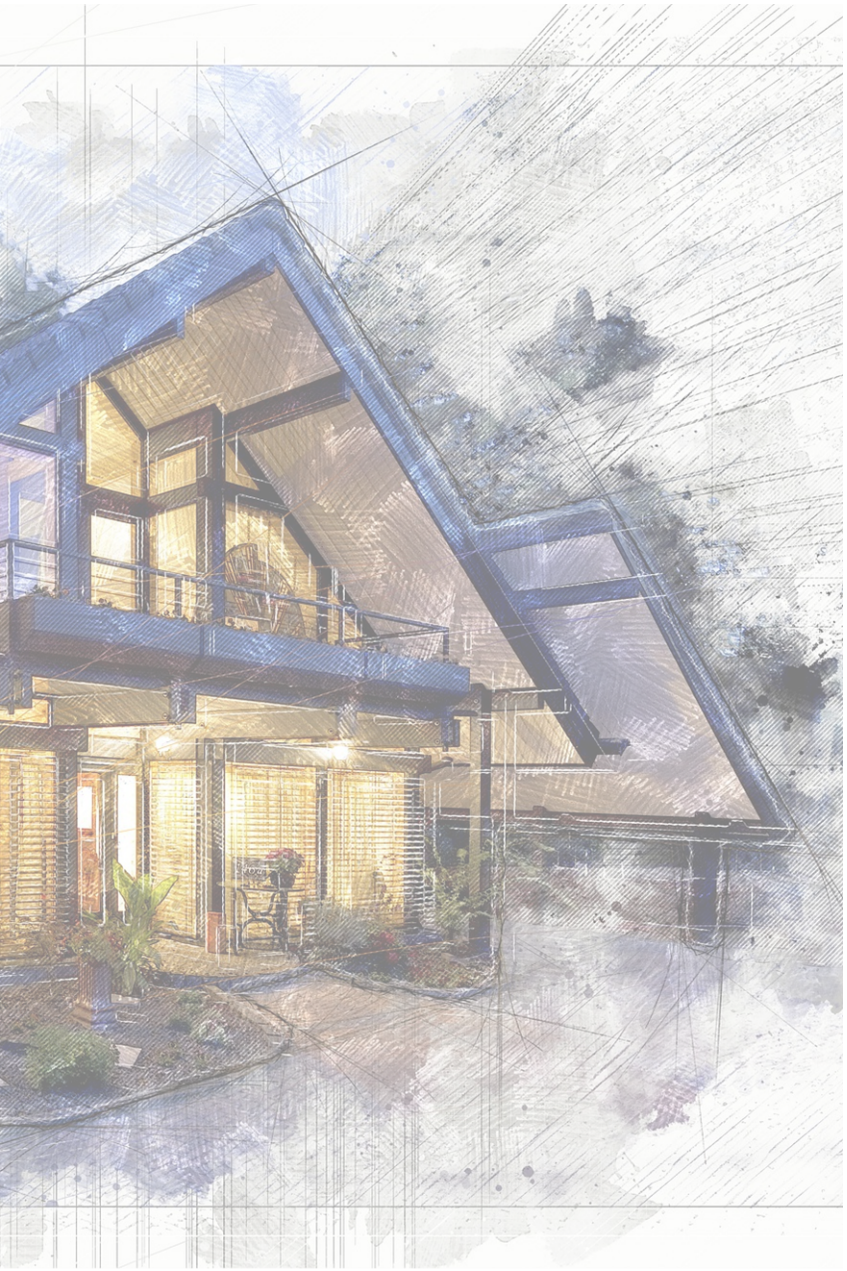
Obiettivi del corso

Lo scopo di questo evento formativo è quello di analizzare le disposizioni del Decreto Salva Casa 2024 (Decreto Legge 69/2024), convertito con modificazioni dalla Legge 105/2024.

Obiettivi del corso

Durante l'evento si illustrano le **novità 2025** introdotte da:

- **Linee Guida al Salva Casa** del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti del 30 gennaio 2025
- Accordo raggiunto in sede di **Conferenza Unificata il 27 marzo 2025** che ha stabilito l'approvazione dell'adeguamento della modulistica edilizia unificata e standardizzata



Stato Legittimo dell’Immobile

Stato Legittimo

Ai sensi dall’art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 integrato con le disposizioni del Decreto Semplificazioni (Decreto Legge 76/2020) lo stato legittimo di un immobile corrisponde ai contenuti del titolo abilitativo relativi sia alla sua edificazione primordiale, che alle successive modifiche.

Stato Legittimo

Lo Stato legittimo non sostituisce il titolo abilitativo ma attesta che nella costruzione del fabbricato sono state osservate le prescrizioni previste dai titoli abilitativi e che sono presenti eventualmente delle "tolleranze esecutive" che non costituiscono violazioni urbanistiche.

Stato Legittimo

Per gli immobili costruiti quando il titolo edilizio non era obbligatorio, **occorre accertare e dimostrare la preesistenza** e la consistenza dell’immobile stesso (stato legittimo).

Stato Legittimo

L’art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 stabilisce che lo stato legittimo degli immobili costruiti ante obbligo si attesta attraverso:

- ✓ Informazioni catastali, da documenti probanti, come fotografiche, estratti cartografici, documenti d’archivio, atto pubblico o privato, etc.
- ✓ Titolo abilitativo relativo all’ultimo intervento edilizio sull’immobile.
- ✓ Eventuali titoli successivi che hanno abilitato anche interventi parziali.

Conformità

Un immobile può essere conforme dal punto di vista catastale ma non urbanistico (o viceversa):

- **la regolarità catastale** è la corrispondenza tra lo stato di fatto ed i dati catastali. Il catasto non è probatorio, quanto registrato non ha valore di prova circa la regolarità edilizia dell'immobile.
- **la regolarità urbanistica** attesta la corrispondenza tra lo stato reale dell’immobile e le autorizzazioni rilasciate dal Comune.

Conformità

Esistono diversi tipi di difformità che non permettono il rilascio della attestazione di conformità, quali:

- ✓ **Immobile abusivo**: quando non esiste alcun titolo abilitativo. In questo caso un nuovo condono edilizio o un Permesso di Costruire in Sanatoria possono sanare la situazione.

Conformità

Esistono diversi tipi di difformità che non permettono il rilascio della attestazione di conformità, quali:

- ✓ **Piccole modifiche interne**: ad esempio spostamento di alcune stanze, demolizione di tramezzi per unire vani adiacenti ecc. in questo caso è possibile regolarizzare la situazione con una CIL per lavori già eseguiti o con una DIA in Sanatoria.

Conformità

Esistono diversi tipi di difformità che non permettono il rilascio della attestazione di conformità, quali:

- ✓ **Modifiche esterne e aumento di volumetria**: ad esempio chiusura di un balcone con una veranda, apertura di una finestra o porta, cambio di destinazione d'uso; in quest’ultimo caso è possibile sanare con una DIA o Permesso di Costruire in Sanatoria.

Conformità

Il tecnico produce una dichiarazione asseverata di conformità urbanistica nella quale attesta, sotto la propria responsabilità, che:

- ✓ **lo stato legittimo dell'immobile** è quello rappresentato nel titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali ai sensi all'art. 9 bis D.P.R. 380/2001;

Conformità

Il tecnico produce una dichiarazione asseverata di conformità urbanistica nella quale attesta, sotto la propria responsabilità, che:

- ✓ **l'immobile è urbanisticamente conforme** in quanto non sono presenti violazioni edilizie e che rientra nelle tolleranze costruttive indicate nei commi 1 e 2, art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, con riferimento anche agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Conformità

La doppia conformità urbanistica ai sensi dell’art.36 del DPR 380/2001 prevede che quanto realizzato in parte o completamente in maniera abusiva, o difforme, per essere regolarizzato deve rispettare e risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua costruzione e sia al momento della riciesta di regolarizzazione.

Conformità

Se l’immobile è realizzato tutto o in parte in assenza di titolo abilitativo o in difformità ad esso, la doppia conformità non è verificata e risulta essere non urbanisticamente regolarizzabile o sanabile.

Conformità

La non sanabilità determina:

- ✓ impossibilità di commerciare l'immobile se non a rischio di nullità dell'atto notarile;
- ✓ se l'immobile è ceduto ad un nuovo proprietario, l'abuso o la difformità ricadrà completamente in capo al nuovo proprietario;
- ✓ se fattibile si può procedere a demolire la parte non conforme e non regolarizzabile dell'immobile al fine di rendere conforme e regolare almeno la restante porzione.

Conformità

Il concetto di conformità urbanistica è legato alla normativa (DPR 380/2001) e determina la corrispondenza tra il progetto depositato al comune da un tecnico abilitato e lo stato di fatto dell'immobile.

Conformità

Per verificare la conformità urbanistica occorre seguire una specifica procedura operativa, ovvero:

- Passo 1 - Accesso agli atti
- Passo 2 – Sopralluogo e verifica della documentazione acquisita
- Passo 3 - Confronto tra stato rilevato e documentazione recuparata

Passo 1 - Accesso agli atti

Accesso agli atti presso l’ufficio edilizia privata del Comune e prendere visione di tutti i provvedimenti autorizzativi relativi all’immobile. Questa richesta viene fatta dal proprietario dell’immobile, ma può delegare il proprio tecnico di fiducia.

Passo 2 – Sopralluogo e verifica della documentazione acquisita

Accorre controllare la zona urbanistica in cui si trova l’immobile, e verificare se è sggetto a qualche vincolo di tipo paesaggistico.

Durante il sopralluogo occorre fare il rilievo dell’immobile e procedere alle misurazioni di larghezza e lunghezza di ogni locale, controllare la posizione e dimensione delle finestre e porte interne e dell’altezza interna.

Passo 2 – Sopralluogo e verifica della documentazione acquisita

Le difformità più comuni che si possono riscontrare riguardano:

- ✓ le dimensioni o posizioni dei serramenti
- ✓ le altezze interne soprattutto nel caso di soffitti inclinati
- ✓ tavolati o porte in posizione diversa

Passo 3 - Confronto tra stato rilevato e documentazione recuparata

Dopo l’accesso agli atti ed il sopralluogo, occorre verificare la rispondenza tra costruito e progetti.

Passo 3 - Confronto tra stato rilevato e documentazione recuparata

Il DPR 380/2001 ha previsto una tolleranza del 2% rispetto alle misure progettuali, tale tolleranza è applicabile al campo urbanistico ed anche paesaggistico ma non ai parametri di sicurezza strutturale, alle altezze dei piani o alle distanze dalle proprietà confinanti, e a quanto prescritto dalle norme igienico sanitarie.

Conformità

Il Decreto Legge 16 luglio 2020, n.76 (noto come Decreto Semplificazioni) ha introdotto il Certificato di stato legittimo dell’immobile, edatto ai sensi dell’ art. 34-bis, comma 3 del D.P.R. 380/2001 e consente di verificare se lo stato di fatto dell’immobile o delle unità immobiliari oggetto di accertamento urbanistico rientrino nelle tolleranze costruttive normate dallo stesso articolo.

Tolleranze

Le tolleranze edilizie, secondo il Decreto Semplificazioni e il Testo Unico dell’Edilizia, sono quelle difformità edilizie di lieve entità che non costituiscono violazione della normativa edilizia.

Tolleranze

Le tolleranze costruttive sono stabilite dal DPR 380/2001, all'art. 34 bis, commi 1 e 2 che recita:

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 % delle misure previste nel titolo abilitativo.

Tolleranze

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Tolleranze

La normativa prevede che **sono tollerate le discrepanze fino al 2%** sui parametri, tra le misure presenti negli atti abilitativi e quanto effettivamente realizzato.

Tolleranze

Le tolleranze esecutive si riferiscono alle irregolarità esecutive di cantiere e riguardano:

- ✓ le irregolarità geometriche, ad esempio angoli non in squadra;
- ✓ le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità;
- ✓ la diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi (a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile).

Abuso edilizio

L'abuso edilizio è un intervento che ha avuto inizio senza le autorizzazioni amministrative necessarie previste dalla legge e, in quanto tale, può essere sanzionato anche penalmente.

Abuso edilizio

Le tipologie di abuso edilizio possono essere:

- ✓ interventi senza titolo abilitativo necessario;
- ✓ interventi in totale difformità dal titolo abilitativo;
- ✓ interventi in parziale difformità dal titolo;
- ✓ interventi con variazioni essenziali: interventi realizzati senza rispettare i criteri di legge.

Abuso edilizio

Gli abusi edilizi si identificano in base alla gravità:

- **abuso totale**, rappresenta la violazione più grave. Si verifica quando non esiste alcun permesso di costruire o titolo analogo che autorizzi la costruzione della struttura.

Abuso edilizio

Gli abusi edilizi si identificano in base alla gravità:

- **abuso sostanziale**, si verifica quando l'autorizzazione è valida ma sono state apportate variazioni significative alla destinazione d'uso della struttura rispetto ai progetti iniziali.

Abuso edilizio

Gli abusi edilizi si identificano in base alla gravità:

- **abuso minore**, si verifica quando le modifiche apportate alla struttura rispetto al progetto iniziale sono limitate a elementi non essenziali.

Abuso edilizio

Gli abusi edilizi si identificano in base alla gravità:

- **abuso edilizio non rilevante**, si verifica quando le differenze tra il progetto iniziale e l'esecuzione della struttura non superano il 2%. In questo caso, la costruzione è considerata legale e si parla di tolleranze costruttive.

Abuso edilizio

I soggetti responsabili di un abuso edilizio sono definiti dall’art. 29 del DPR 380/2001 e includono:

- ✓ il titolare del permesso di costruire/il committente;
- ✓ il costruttore;
- ✓ il direttore dei lavori.

Abuso edilizio

L’abuso edilizio può essere sanato con:

- **il condono edilizio**. È una legge speciale che consente ai cittadini di regolarizzare abusi su opere ed edifici completati entro una data specifica e con caratteristiche definite.
- **la sanatoria edilizia**. È una procedura che consente il risanamento degli abusi mediante il pagamento di una sanzione.

Abuso edilizio

Il condono edilizio è una legge speciale che consente ai cittadini di regolarizzare abusi su opere ed edifici completati entro una data specifica e con caratteristiche definite. Per richiedere un condono, è necessario seguire un iter burocratico, presentando documenti e autorizzazioni nei tempi previsti.

Abuso edilizio

La sanatoria edilizia è una procedura che consente il risanamento degli abusi mediante il pagamento di una sanzione.

Gli abusi edilizi non sanabili sono quelli che non rispettano la doppia conformità prevista dall’art. 36 del DPR 380/2001 e dalle normative vigenti al momento dell’inizio dei lavori e al momento della richiesta di sanatoria. In questi casi, l’unica soluzione è la demolizione della costruzione abusiva.

Abuso edilizio

Se la demolizione di tale ampliamento, che deve essere di modesta entità, dovesse comportare delle problematiche a livello struturale, allora è possibile procedere con la **fiscalizzazione dell'illecito**. Questa è una procedura che dietro pagamento di una sanzione piuttosto alta permette di mantenere l'abuso edilizio in essere e la commerciabilità dell'immobile.

Abuso edilizio

Questa procedura non è una sanatoria per cui l'abuso non è sanato e l'immobile non può essere dichiarato urbanisticamente conforme. Tutte queste procedure analizzate, tranne la dichiarazione di stato legittimo, comportano il pagamento al Comune di una sanzione.

Abuso edilizio

Esempi di abusi edilizi non sanabili sono:

- ✓ costruzioni abusive in zone di tutela ambientale;
- ✓ abusi edilizi in edifici vincolati;
- ✓ abusi edilizi in aree a rischio idrogeologico in cui è vietata l'edificabilità;
- ✓ costruzioni abusive in zone agricole o verdi.

Abuso edilizio

Gli abusi edilizi sanabili comprendono i lavori edilizi eseguiti in violazione delle norme urbanistiche e di edilizia, ma che non contrastano con il piano regolatore del Comune e possono essere corretti attraverso un iter amministrativo.

Abuso edilizio

A seconda dell’intervento e difformità da regolarizzare, occorre avviare una specifica pratica edilizia, quali:

- ✓ **permesso a costruire in sanatoria** nel caso in cui i lavori siano stati realizzati senza il permesso di costruire necessario.
- ✓ **SCIA in sanatoria** se gli interventi sono stati eseguiti senza o in difformità rispetto alla segnalazione certificata di attività
- ✓ **CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) tardiva o la CILA in sanatoria** in assenza di presentazione della CILA prima o durante i lavori.

Abuso edilizio

Per richiedere la sanatoria edilizia è necessario seguire una specifica procedura operativa:

- Fase 1 - presentazione dell’istanza al Comune o alla Regione in base alle normative locali.
- Fase 2 - valutazione dell’autorità competente che avvia il processo di verifica della documentazione fornita.
- Fase 3 - emissione del provvedimento di sanatoria.

Abuso edilizio - Sanzioni

Le **sanzioni amministrative** previste dall'art. 37, comma 1 del DPR 380/2001 sono:

- ✓ la demolizione della costruzione irregolare e il ripristino dello stato dei luoghi

Abuso edilizio - Sanzioni

Le **sanzioni amministrative** previste dall'art. 37, comma 1 del DPR 380/2001 sono:

- ✓ l'acquisizione al patrimonio comunale in caso di mancata demolizione, in alternativa alla demolizione, pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria adeguata all'entità dell'abuso o all'incremento del valore venale del bene

Abuso edilizio - Sanzioni

Le **sanzioni amministrative** previste dall'art. 37, comma 1 del DPR 380/2001 sono:

- ✓ per la mancata segnalazione certificata di inizio attività o difformità dalla segnalazione, la sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile derivato dalla realizzazione degli interventi e comunque in misura non inferiore a euro 516

Abuso edilizio - Sanzioni

Le sanzioni pecuniarie previste dalla normativa sono:

Ammenda	Reato
ammenda fino a €10.329	per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste
arresto fino a 2 anni e ammenda da €5.164 a €51.645	per esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione
arresto fino a 2 anni e ammenda da €15.493 a €51.645	per lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio o interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso

Decreto Legge n. 69

del 29 maggio 2024

Decreto Salva Casa 2024
Entrata vigore il 30/05/2024

Decreto Legge 69/2024

In Gazzetta Ufficiale del 29 maggio 2024 è stato pubblicato il **Decreto Legge n.69 del 29 maggio 2024**, recante *"Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia ed urbanistica".*

Denominato **Decreto Salva Casa** entrato in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione, ovvero il 30 maggio 2024

Decreto Legge 69/2024

Il **Decreto Salva Casa**, ha lo scopo di semplificare le disposizioni in materia di edilizia e urbanistica, per consentire il recupero e la rigenerazione edilizia, attraverso la regolarizzazione delle lievi difformità edilizie, al fine di salvaguardare l’interesse pubblico alla celere circolazione dei beni.

Le novità del Decreto Salva Casa 2024

Rispetto al quadro normativo vigente, con il nuovo Decreto Legge:

- **si amplia la categoria degli interventi di edilizia libera** che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo.
- **si semplifica l'iter di riconoscimento dello stato legittimo** dell'immobile o dell'unità immobiliare.
- **si agevolano i mutamenti di destinazione d'uso** senza opere, prevedendo il principio dell'indifferenza funzionale tra le destinazioni d'uso omogenee.

Le novità del Decreto Salva Casa 2024

Rispetto al quadro normativo vigente, con il nuovo Decreto Legge:

- **si permette l'alienazione del bene** o dell'area oggetto di abuso, da parte del Comune, in presenza di determinate condizioni;
- **si modifica la disciplina delle "tolleranze costruttive"** limitatamente agli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024
- per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, sono incluse ulteriori **"tolleranze esecutive"**

Le novità del Decreto Salva Casa 2024

Rispetto al quadro normativo vigente, con il nuovo Decreto Legge:

- in materia di **“doppia conformità”**, si mantiene il suddetto requisito ai fini della sanatoria degli interventi realizzati in totale difformità dal titolo o con variazioni essenziali e, quanto alle parziali difformità, se ne ammette la sanatoria anche in assenza del requisito della doppia conformità, purché gli interventi siano conformi alla disciplina edilizia vigente al momento della loro realizzazione e alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda

Le novità del Decreto Salva Casa 2024

Rispetto al quadro normativo vigente, con il nuovo Decreto Legge:

- **si permette il mantenimento di alcune strutture amovibili** realizzate durante lo statodi emergenza sanitaria da Covid-19;

Le novità del Decreto Salva Casa 2024

Rispetto al quadro normativo vigente, con il nuovo Decreto Legge:

- si stabilisce che le **tolleranze costruttive**, realizzate entro il 24 maggio 2024, rientrano tra gli interventi ed opere esclusi dall'autorizzazione paesaggistica. I nuovi limiti sono:
  - 2% per superfici utili superiori a 500 mq
  - 3% per superfici utili che variano tra i 300 ed i 500 mq
  - 4% per superfici utili comprese tra 100 e 300 mq
  - 5% per superfici comprese entro i 100 mq

Le novità del Decreto Salva Casa 2024

Rispetto al quadro normativo vigente, con il nuovo Decreto Legge:

- si specifica che **le disposizioni in materia di tolleranze costruttive ed esecutive** introdotte dal Decreto Legge nonché in materia di accertamento di conformità per le parziali difformità di cui all'art. 36-bis siano applicabili, ove compatibili, anche all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche.

Le novità del Decreto Salva Casa 2024

Rispetto al quadro normativo vigente, con il nuovo Decreto Legge:

- si prevede che, in caso di **trasferimento di immobili pubblici** di proprietà dello Stato alle regioni e agli enti locali, la riduzione delle risorse destinate a questi ultimi, prevista al fine di compensare la riduzione delle entrate erariali conseguente al suddetto trasferimento, sia ripartita in un numero di annualità pari a quelle intercorrenti tra il trasferimento dell'immobile e l'adozione del decreto con cui viene determinata la suddetta riduzione.

Legge 105/2024

Conversione in Legge del Decreto Legge 69/2024 (Decreto Salva Casa)

Legge 105/2024

Legge n. 105 del 24 luglio 2024

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

(GU Serie Generale n.175 del 27-07-2024)

Entrata in vigore del provvedimento il 28 luglio 2024

Legge 105/2024

La **Legge 105/2024** prevede che sia i **Privati** che le **Amministrazioni** possono richiedere il permesso di costruire o la SCIA in sanatoria, supportati da un tecnico che attesti la conformità degli interventi alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della domanda e alla norme edilizie vigenti al momento della realizzazione.

Legge 105/2024

Per ottenere il **permesso di costruire in sanatoria**, i privati dovranno pagare una sanzione pari al doppio del contributo di costruzione.

Per la **SCIA la sanzione** sarà equivalente al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, con un minimo di 1.032 euro e un massimo di 10.328 euro

Legge 105/2024

La Legge 105/2024 conferma il silenzio assenso e un maggior tempo per la rimozione degli abusi. Infatti, in caso di inerzia da parte del Comune, è **previsto il silenzio assenso**.

Legge 105/2024

Per gli abusi edilizi per i quali la sanatoria 2024 è stata negata, **il tempo per la rimozione è stato esteso da 90 a 240 giorni**, in presenza di comprovate esigenze di salute o gravi situazioni di disagio socio-economico.

Legge 105/2024

La nuova normativa **elimina il requisito della doppia conformità**, consentendo la sanatoria edilizia 2024 delle difformità parziali e delle variazioni essenziali se le opere risultano conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda ed ai requisiti prescritti dalla normativa edilizia vigente al momento della realizzazione dell’intervento.

Legge 105/2024

La Legge 105/2024 prevede una **serie di opere** che se realizzate entro il **24 maggio 2024**, **non devono ottenere la sanatoria edilizia** 2024, in quanto diventeranno automaticamente regolari grazie all’innalzamento delle tolleranze costruttive ed esecutive.

Legge 105/2024

Le nuove tolleranze costruttive variano in base alla superficie utile dell’unità immobiliare, e sono:

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

Legge 105/2024

La Legge 105/2024 prevede che sono considerate tolleranze esecutive anche:

- ✓ il minore dimensionamento dell’edificio;
- ✓ la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- ✓ le irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne;

Legge 105/2024

- ✓ la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- ✓ gli errori progettuali corretti in cantiere e errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Legge 105/2024

La Legge 105/2024 stabilisce che per ottenere lo stato legittimo dell’immobile è sufficiente fare riferimento al **titolo abilitativo che ha previsto la costruzione o l’ultimo intervento edilizio**.

Legge 105/2024

Per dimostrare lo **stato legittimo dell’immobile** non si devono considerare le difformità presenti sulle parti comuni dell’edificio.

Per accertare lo **stato leggittimo dell’edificio** non si devono considerae le difformità presenti nelle singole unità immobiliari.

Legge 105/2024

La Legge di conversione stabilisce anche facilitazioni per i cambi di destinazione d’uso e il recupero dei sottotetti.

I **cambi di destinazione d’uso** saranno ammessi sia all’interno della stessa categoria funzionale sia tra categorie funzionali diverse, in tutte le zone urbane.

Legge 105/2024

I cambi di destinazione d’uso dei primi piani fuori terra e dei piani seminterrati sono sempre consentiti se previsti dalle norme regionali.

Se per il cambio di destinazione d’uso sono necessari lavori rientranti nell’edilizia libera, il cambio d’uso sarà considerato senza opere.

Legge 105/2024

Il recupero dei sottotetti è sempre consentito anche se l'intervento non consente il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, mentre, devono essere sempre rispettati:

- ✓ i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio;
- ✓ l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione;
- ✓ la forma, la superficie e l'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali.

Legge 105/2024

La Legge 105/2024 prevede **requisiti di abitabilità degli immobili** meno stringenti. Gli edifici sottoposti ad interventi di recupero o per i quali sia previsto un progetto di ristrutturazione, sono considerati abitabili:

- ✓ i locali con un’altezza minima interna di 2,40 metri;
- ✓ i monolocali con una superficie minima, comprensiva dei servizi, di 20 metri quadrati per una persona e di 28 metri quadrati per due persone.

Legge 105/2024

La Legge 105/2024 stabilisce anche nuove opere che rientrano nell’**edilizia libera** come:

- ✓ Le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici (tende da sole, tende a pergola, anche bioclimatiche)
- ✓ Le strutture mobili o regolabili.
- ✓ Le Vepa (vetrate panoramiche) installate su logge rientranti all’interno dell’edificio o su porticati non gravati da diritti di uso pubblico

Legge 105/2024

La Legge 105/2024 rappresenta una **significativa semplificazione delle procedure edilizie**, con l’introduzione di nuove tolleranze e facilitazioni che mirano a risolvere problemi di conformità e a incentivare la regolarizzazione delle opere edilizie.

Linee Guida Salva Casa

31 gennaio 2025

Linee Guida Salva Casa
31 gennaio 2025

Il **31 gennaio 2025** sono state pubblicate le **Linee Guida al Salva Casa** del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Il documento, *'Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del DL Salva Casa'*, fornisce le linee di indirizzo ed i criteri interpretativi per supportare amministrazioni e operatori di settore nell'attuazione delle disposizioni del Decreto Salva Casa.

Linee Guida Salva Casa
31 gennaio 2025

Nelle Linee Guida Salva Casa viene precisato che le disposizioni del Decreto Salva Casa non richiedono ulteriori interventi attuativi da parte dello Stato.

Resta la possibilità per la **legislazione regionale di adottare norme di dettaglio** nel rispetto della ratio di ciascuna disposizione novellata dal Decreto Salva Casa e dei limiti del rapporto tra legislazione statale e legislazione regionale.

Linee Guida Salva Casa
31 gennaio 2025

Le **Linee Guida Salva Casa** sintetizzano in quattro macro-aree le modifiche che il Decreto Salva Casa (Decreto Legge 69/2024 convertito nella Legge 105/2024) ha apportato al Testo Unico dell’Edilizia (DPR 380/2001).

Linee Guida Salva Casa
31 gennaio 2025

1. **Stato legittimo degli immobili** (articolo 9-bis del Testo unico);
2. **Mutamento della destinazione d'uso** (articolo 10, comma 2, e 23-ter del Testo unico);
3. **Semplificazione delle procedure finalizzate a sanare o regolarizzare situazioni di difformità** edilizia parziali o relative a variazioni essenziali
4. **Adeguamento** degli standard edilizi alle **trasformazioni del contesto sociale ed urbano**

Punto 1 – Stato Leggittimo degli immobili e verifica dei titoli

Le linee guida ribadiscono la procedura per attestare la legittimità degli immobili, permettendo di fare riferimento all'ultimo titolo edilizio rilasciato, a condizione che siano indicati gli estremi dei titoli pregressi.

Questo approccio valorizza il principio del legittimo affidamento del cittadino nei confronti della Pubblica Amministrazione.

Punto 2 – Mutamento della destinazione d’uso

Le linee guida MIT hanno semplificato il mutamento di categoria funzionale degli immobili, ammettendo sempre il cambio di destinazione d’uso tra le categorie più affini (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva-direzionale e commerciale). Resta confermata la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

Punto 2 – Mutamento della destinazione d’uso

Le linee guida del MIT precisano che le condizioni per procedere al mutamento di destinazione d’uso devono essere specificamente individuate dai Comuni, tenuto conto anche di quanto già previsto negli strumenti urbanistici locali, mediante specifiche determinazioni adottate dopo l’entrata in vigore del Decreto Salva Casa.

Punto 2 – Mutamento della destinazione d’uso

In questo modo, viene eliminato o, comunque, fortemente ridotto qualsiasi margine di ambiguità in merito alle condizioni richieste dai Comuni per i mutamenti di destinazione d’uso, evitando che tali condizioni possano essere derivate implicitamente da strumenti urbanistici approvati prima della riforma e, quindi, non coerenti con le nuove misure di semplificazione.

Punto 2 – Mutamento della destinazione d’uso

Le Linee guida chiariscono ulteriormente che è escluso il pagamento anche del contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria.

Punto 2 – Mutamento della destinazione d’uso

La corresponsione dell’onere in questione, relativo ad un mutamento di destinazione d’uso realizzato in un contesto già urbanizzato, rappresenterebbe una duplicazione di costi a carico del richiedente, senza alcun vantaggio effettivo per la collettività.

Punto 2 – Mutamento della destinazione d’uso

Inoltre, il Ministero chiarisce che l’esonero dal reperimento delle aree e dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria opera anche in presenza di disposizioni comunali contrarie.

Punto 2 – Mutamento della destinazione d’uso

Infine, le linee guida MIT chiariscono che è possibile attivare un procedimento “a finalità multipla” per tutti gli obiettivi di trasformazione edilizia previsti dal Decreto Salva Casa.

Ad esempio, è possibile presentare un’unica istanza in cui, contestualmente, si chiede la sanatoria di una difformità ed il cambio d’uso dell’immobile condizionato alla sanatoria.

Punto 3 – Sanatoria o regolarizzazione di difformità edilizia parziali o relative a variazioni essenziali

Le linee guida MIT specificano la piena operatività del nuovo meccanismo in sanatoria che prevede che, per gli immobili vincolati, il proprietario o l’avente titolo presenti una unica istanza di sanatoria allo sportello unico edilizia del Comune.

Punto 3 – Sanatoria o regolarizzazione di difformità edilizia parziali o relative a variazioni essenziali

Il Comune provvederà ad inoltrare la richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria alle amministrazioni preposte anche nel caso in cui la difformità abbia determinato aumenti di volumi e superfici. Ogni fase procedimentale tiene conto anche della regola del silenzio-assenso.

Punto 3 – Sanatoria o regolarizzazione di difformità edilizia parziali o relative a variazioni essenziali

Le linee guida MIT precisano, come esplicitamente previsto dal Decreto Salva Casa, che le tolleranze calcolate sulle nuove soglie possono essere fatte valere anche su immobili vincolati.

Punto 3 – Regolarizzazioni Varianti precedenti al 1977

Le linee guida del MIT specificano che è sufficiente che le varianti da regolarizzare siano state eseguite nell'ambito dei lavori riconducibili ad un **titolo rilasciato prima del 30 gennaio 1977**, anche se le stesse siano state realizzate in data successiva.

Le citate linee guida intervengono anche sui **controlli** e sulle **sanzioni**.

Punto 3 – Regolarizzazioni Varianti precedenti al 1977

Per quanto riguarda **i controlli**, viene definitamente chiarito che gli uffici comunali, diversamente da quanto accade nelle ordinarie pratiche di sanatoria, non sono chiamati ad effettuare alcuna verifica in ordine alla conformità della variante rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia.

Punto 3 – Regolarizzazioni Varianti precedenti al 1977

Per quanto riguarda **le sanzioni**, viene chiarito che il cittadino sarà soggetto a una sanzione compresa tra i 1.032 e i 10.328 euro e, quindi, al trattamento sanzionatorio di maggior favore già previsto per l’accertamento di conformità degli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA edilizia.

Punto 4 – Adeguamento degli standard edilizi alle trasformazioni del contesto sociale ed urbano

Le norme sono state aggiornate per rispondere alle trasformazioni sociali e urbane, intervenendo su aspetti quali il recupero dei sottotetti, l'edilizia libera e il certificato di agibilità. Queste modifiche mirano a facilitare interventi di riqualificazione e a semplificare le procedure edilizie.

Punto 4 – Sottotetti abitabili

Le linee guida rimarcano come le semplificazioni introdotte dalla riforma potranno operare in tutte quelle regioni che sono già intervenute o interverranno in futuro con proprie disposizioni a regolare gli interventi di recupero dei sottotetti, anche se la disciplina regionale prevede solo una regolazione parziale degli interventi in esame.

Conferenza unificata tra Governo, Regioni e Anci

Accordo del 27 marzo 2025

Accordo del 27 marzo 2025

In Gazzetta Ufficiale n. 85 dell’11 aprile 2025, è stato pubblicato l’Accordo della Conferenza Unificata del 27 marzo 2025

“Accordo, ai sensi dell'art.9, comma 2, lettera c), del d.Lgs. 281/1997, sullo schema relativo alle modifiche alla modulistica edilizia concernenti la segnalazione certificata di inizio attivita', il permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attivita' alternativa al permesso di costruire e la comunicazione d'inizio lavori asseverata”

Accordo del 27 marzo 2025

Si tratta di un aggiornamento della modulistica edilizia, già approvata nel 2017, per consentire l’applicazione delle misure previste dal Decreto Legge 69/2024, come convertito con Legge 105/2024.

Inoltre, è previsto che, con un successivo accordo o intesa, verrà aggiornato anche il modulo relativo alla SCIA per l’agibilità.

Accordo del 27 marzo 2025

L’Accordo non contiene una nuova modulistica, ma all’Allegato 1 fornisce le indicazioni alle Regioni per modificare i moduli unificati e standardizzati, con le integrazioni e le sezioni da aggiornare. Le istruzioni riguardano i seguenti modelli:

- ✓ SCIA; SCIA alternativa al permesso di costruire;
- ✓ Permesso di Costruire;
- ✓ CILA.

Accordo del 27 marzo 2025

L’accordo prevede due scadenze operative:

- **entro il 9 maggio 2025** le Regioni dovranno aggiornare la propria modulistica unificata;
- **entro il 23 maggio 2025** i Comuni adeguano la modulistica in uso sulla base delle stesse indicazioni.

Accordo del 27 marzo 2025

Regioni e Comuni sono inoltre chiamati a garantire la massima diffusione dei moduli aggiornati, così da renderli facilmente accessibili a cittadini e professionisti.

Il nostro team

Ing. Antonella Guarino

Responsabile formazione

Tel.0825 680173

a.guarino@analistgroup.com

Seguici sui social

Analist Group

Accedi alle Promo esclusive

Software

Droni, GPS e Laser Scanner

Pacchetti CFP

Corsi Abilitanti

Grazie!