



**Regione Umbria**  
Giunta Regionale

**Decreto legge 29 maggio 2024, n. 69**  
**Disposizioni urgenti in materia di semplificazione**  
**edilizia e urbanistica**

**c.d. «*salva-casa*»**


Gazzetta Ufficiale n. 124 del 29 maggio 2024 – in vigore dal 30 maggio 2024


**UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI PERUGIA AULA MAGNA POLO DI INGEGNERIA**

4 giugno 2024

## OBIETTIVI DEL DECRETO-LEGGE

- ▶ Il decreto-legge denominato “**salva – casa**” reca disposizioni di carattere urgente e puntuale volte a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riduzione del consumo del suolo. Tali misure intendono, pertanto, offrire una soluzione alle numerose esigenze rappresentate dagli attori coinvolti nel processo edilizio in relazione alle predette tematiche.
- ▶ Trattasi, in particolare, di misure specifiche finalizzate a rimuovere quegli ostacoli – ricorrenti nella prassi – che determinano difficoltà nella compravendita o nella realizzazione di interventi edilizi a causa di irregolarità formali. Il Decreto ha anche lo scopo di tutelare il legittimo affidamento dei proprietari che, avendo legittimamente acquistato immobili in assenza di irregolarità risultanti da atti pubblici, si trovano nell'impossibilità di effettuare interventi o di alienare i propri immobili.
- ▶ Lo scopo del decreto è anche quello di rimuovere situazioni di incertezza giuridica in merito allo stato di legittimità degli immobili con riferimento alle cd. ‘lievi difformità’ e di garantire la certezza rispetto a difformità edilizie a vario titolo tollerate dall'ordinamento, che, tuttavia, non consentono di dimostrare lo stato legittimo dell'immobile.

- 
- ▶ Il perimetro delle cd. lievi difformità oggetto dell'intervento normativo, riguarda:
    - le difformità cd. “**formali**”, derivanti da incertezze interpretative della disciplina vigente rispetto alla dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile;
    - le difformità edilizie interne (cd. “**tolleranze**”), risultanti da interventi spesso stratificati nel tempo, realizzati dai proprietari dell'epoca in assenza di formale autorizzazione o segnalazione, rendendo oggi difficile comprovare lo stato legittimo dell'unità immobiliare;
    - le difformità che potevano essere sanate all'epoca di realizzazione dell'intervento, ma non sanabili oggi, a causa della disciplina della cd. “**doppia conformità**” che, richiedendo la conformità alla disciplina edilizia vigente sia al momento di realizzazione dell'intervento sia al momento della richiesta del titolo, non consentono di conseguire il permesso o la segnalazione in sanatoria per moltissimi interventi qualificati come parziali difformità, risalenti nel tempo, pur se conformi agli standard urbanistici.

- 
- ▶ il decreto-legge:
    - apporta modifiche puntuali al decreto del Testo Unico Edilizia (TUE) (articolo 1, comma 1), avendo riguardo alle seguenti tematiche:
      - edilizia libera (comma 1, lettera a));
      - stato legittimo degli immobili (comma 1, lettera b));
      - mutamento della destinazione d'uso in relazione a singole unità immobiliari (comma 1, lettera c));
      - demolizione delle opere abusive acquisite dal Comune eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, (comma 1, lettera d));
      - tolleranze costruttive (comma 1, lettera e));
      - superamento della cd. doppia conforme, limitatamente alle parziali difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 34, nonché alle ipotesi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 37 (comma 1, lettere f) e g));

► il decreto-legge:

- introduce una disposizione sulle entrate derivanti dall'applicazione dell'articolo 31, comma 5, ultimo periodo, e dell'articolo 36-bis, comma 5, primo periodo, del TUE prevedendo che queste sono utilizzate, in misura pari ad 1/3, per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile, e per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale (articolo 1, comma 2)

► il decreto-legge:

- introduce disposizioni relative alle strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19 (articolo 2): che fatto salvo le discipline di settore, possono rimanere installate in presenza di comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrare la perdurante necessità (tramite CIL Comunicazione inizio lavori)



### Edilizia libera

- chiusura **porticati** con VEPA;
- installazione di **opere** per la **protezione da sole** o **agenti atmosferici**.



### Tolleranze

- per **interventi ante 24 maggio 2024 riparametrata tolleranza costruttiva** in funzione della superficie utile dell'unità immobiliare (da un minimo del 2% ad un massimo del 5%); se l'immobile è soggetto a vincolo paesaggistico viene esclusa la necessità di autorizzazione paesaggistica;
- per **interventi ante 24 maggio 2024 specificate** alcune **casistiche** rientranti nelle cd. **tolleranze geometriche**;
  - specifiche **previsioni** per unità immobiliari situate in **zone sismiche**.



### Stato legittimo

- Dimostrabile anche solo dall'ultimo titolo edilizio relativo a lavori che abbiano interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare;
- comprovato anche dai titoli rilasciati in sanatoria, dal pagamento delle sanzioni pecuniarie e dalle tolleranze.



### Cambio d'uso

- cambio «**orizzontale**» **senza opere singola unità immobiliare**: consentito con **SCIA** nel rispetto normativa di settore; strumenti urbanistici comunali possono prevedere specifiche condizioni;
- cambio «**verticale**» **senza opere singola unità immobiliare**: consentito con **SCIA** nelle **zone A, B e C** se la forma di utilizzo è conforme a quella prevalente nell'immobile; se l'unità immobiliare è al piano terra, consentito nei soli casi previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio; **NO reperimento standard e parcheggi**.



### Accertamento di conformità

- **Eliminazione doppia conformità** → necessaria conformità urbanistica solo al momento della domanda e conformità edilizia all'epoca della realizzazione per: 1) **parziali difformità dal PdC o dalla Scia alternativa a PdC**; 2) **assenza o difformità dalla Scia**.
- **Sanatoria condizionata** in alcuni casi all'esecuzione di interventi per rendere l'opera conforme alla normativa tecnica, edilizia, igienico sanitaria
  - **Silenzio-assenso**: se il Comune non si esprime sulla richiesta entro 45 gg per pdc in sanatoria e 30 gg per Scia in sanatoria
  - **Sanzione pecuniaria** pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile in seguito agli interventi (fra 1.032 e 30.984 €).

# INTERVENTI SULLE MINORI DIFFORMITÀ

- 1 -



Sono da ora considerate in **edilizia libera**:

- le Vetrate Panoramiche Amovibili (VePa) anche per i porticati rientranti all'interno dell'edificio
- le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, la cui struttura principale sia composta da tende, anche a pergola, addossate o annesse agli immobili, purché non determinino spazi stabilmente chiusi e non abbiano un impatto visivo e ingombro apparente disarmonici



# INTERVENTI SULLE MINORI DIFFORMITÀ

- 2 -

## Tolleranze costruttive

Art. 34 bis, c.1 bis DPR 380/2001  
Tolleranze costruttive



UPDATE

Art. 147 bis l.r. 1/2015  
Tolleranze costruttive

Sono da ora considerate **tolleranze costruttive** gli interventi, realizzati entro il **24 maggio 2024**, entro il limite massimo del:

- 2% = superficie utile > 500mq
- 3% = 300mq<superficie utile> 500mq
- 4% = 100mq<superficie utile> 300mq
- 5% = superficie utile < 100mq

Le tolleranze possono essere asseverate da un tecnico abilitato

Queste tolleranze **non sono soggette** ad autorizzazione paesaggistica

# INTERVENTI SULLE MINORI DIFFORMITÀ

- 3 -

## Tolleranze costruttive

Art. 34 bis, c.2 DPR 380/2001  
Tolleranze costruttive



Art. 147 bis l.r. 1/2015  
Tolleranze costruttive

UPDATE

Per tolleranza esecutiva si intendono le irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne.

Per gli interventi realizzati entro il **24/05/2024**, sono incluse tra le tolleranze esecutive:

- il minor dimensionamento dell'edificio;
- la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni;
- la difforme ubicazione delle aperture interne;
- la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- gli errori progettuali corretti in cantiere;
- gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere

# INTERVENTI SULLE MINORI DIFFORMITÀ

- 4 -

## Accertamento di conformità

Art. 36 bis, c.2 DPR 380/2001  
Accertamento di conformità



Art. 154 l.r. 1/2015  
Accertamento di conformità

Finora l'accertamento di conformità poteva essere chiesto solo quando veniva dimostrata la c.d. "**doppia conformità**". In altre parole, l'opera doveva essere conforme alla normativa edilizia e urbanistica vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione dell'istanza.

Il decreto salva-casa semplifica la normativa, richiedendo la **doppia conformità solo nei casi più gravi**.

Per le parziali difformità possono essere sanati gli interventi che all'epoca della realizzazione erano coerenti con le norme edilizie e che oggi sono conformi alle norme urbanistiche.

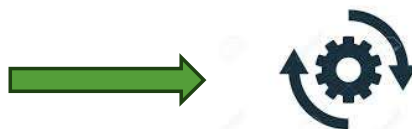
Se gli interventi sono stati realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, l'autorità preposta si esprime entro 180 gg, decorsi i quali il Dirigente provvede autonomamente.

# INTERVENTI SULLE MINORI DIFFORMITÀ

- 4 -

Accertamento di conformità

Art. 36 bis, DPR 380/2001  
Accertamento di conformità



Art. 154 l.r. 1/2015  
Accertamento di conformità

Quali sono i tempi?

Si supera il silenzio rigetto e si introduce il silenzio assenso: se l'Amministrazione non risponde, entro i seguenti termini, l'istanza si considera accettata e in particolare:

- 45 gg - permesso in sanatoria
- 30 gg - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

A queste tempistiche, per immobili soggetti a vincolo paesaggistico, si aggiungono fino a 180 gg.

In ogni caso si prevede il pagamento di una sanzione in relazione all'aumento di valore dell'immobile in misura compresa tra euro 1,032 e euro 30.984. Gli introiti delle sanzioni potranno essere utilizzati per la demolizione di opere abusive o iniziative di rigenerazione e recupero urbano

# STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE

Art. 9 bis, c.2 DPR  
380/2001  
Documentazione  
amministrativa e stato  
legittimo degli immobili



Art. 139 bis l.r. 1/2015  
Stato legittimo degli immobili

Il decreto legge salva-casa riduce gli oneri amministrativi per i cittadini: per dimostrare lo Stato legittimo sarà sufficiente presentare il titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, anche in sanatoria.

Ne deriva quindi che le parziali difformità che saranno sanate contribuiranno a dimostrare lo stato legittimo di un immobile

# MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Art. 23 ter DPR 380/2001  
Mutamento d'uso  
urbanisticamente rilevante



UPDATE

Art. 155 l.r. 1/2015  
Mutamenti della destinazione d'uso  
degli immobili e titolo abilitativo

Col decreto legge salva-casa viene semplificato il cambio di destinazione d'uso di singole unità immobiliari, nel rispetto delle normative di settore e di eventuali specifiche condizioni comunali.

All'interno della stessa categoria funzionale, il mutamento della destinazione d'uso sarà sempre ammesso.

Tra diverse categorie funzionali, il mutamento della destinazione d'uso sarà ammesso limitatamente alle categorie residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, in ogni caso, all'interno delle zone: centro storico, residenziali consolidate, residenziali in espansione.

Sono escluse dalle semplificazioni le unità immobiliari al primo piano fuori terra

# OPERE ABUSIVE ACQUISITE DAL COMUNE

Art. 31 DPR 380/2001  
Interventi eseguiti in  
assenza di permesso di  
costruire, in totale  
difformità o con variazioni  
essenziali



Art. 143 l.r. 1/2015  
Interventi eseguiti in assenza di  
permesso di costruire, in totale  
difformità o con variazioni  
essenziali

Nel caso in cui l'opera abusiva, acquisita dal Comune, non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o idrogeologici può essere alienata, condizionando il contratto di compravendita alla demolizione delle stesse opere