

Salva casa, sanatoria permanente

Edilizia. Il decreto in Gazzetta Ufficiale ed è in vigore dal 30 maggio. Le misure del provvedimento sono inserite nel Testo unico dell'edilizia, quindi non hanno scadenza. Per le tolleranze nelle costruzioni il riferimento è il 24 maggio

Giuseppe Latour

Luce verde: possono partire le prime domande di sanatoria. Il decreto Salva casa (Dl 69/2024), dopo una corsa per completare gli ultimi passaggi formali, è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, mercoledì notte. Dando il via ad alcune novità attesissime: il provvedimento, approvato dal Cdm di venerdì scorso su proposta del ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini, entra in vigore da subito. E mette in moto sia le nuove tolleranze più generose, fino al 5%, che la nuova procedura di accertamento di conformità, a pagamento (con cifre comprese tra mille e 31 mila euro), per le difformità parziali rispetto a quanto autorizzato dai Comuni.

Le nuove misure, da adesso in poi, ruoteranno attorno a due date chiave. La prima è quella del 30 maggio: è da questo momento che è possibile inviare le domande di sanatoria ai Comuni. La seconda è

ca) e quella urbanistica del tempo di presentazione della domanda (quindi, i carichi urbanistici previsti dai piani regolatori). È una semplificazione rispetto al passato, quando il doppio livello urbanistico-edilizio andava verificato sia per il passato che per il presente. Da sottolineare che, per gli abusi e le difformità totali o molto rilevanti, resta la disciplina più rigida e non ci saranno semplificazioni.

Il provvedimento prevede anche un meccanismo di silenzio assenso. In caso di permesso di costruire in sanatoria la Pa avrà 45 giorni per rispondere, mentre in caso di Scia in sanatoria avrà tempo 30 giorni. Nei primi giorni è probabile un effetto imbuto, con una grande quantità di domande per i Comuni. In molti casi, allora, potrebbe maturare il silenzio assenso e le amministrazioni potrebbero non avere il tempo di esaminare nel merito le richieste che gli arrivano. Seguiranno una strada diversa gli immobili in zone vincolate, per i quali ci saranno termini più lunghi, e quelli che abbiano bisogno di un supplemento di istruttoria.

Non servirà una domanda per utilizzare il nuovo regime delle tolleranze. A meno che gli immobili non siano collocati in zona sismica: in questi casi un tecnico dovrà attestare che gli interventi rispettino i criteri del Testo unico edilizia, comunicandolo allo sportello unico edilizia. Le tolleranze costruttive, comunque, saranno più generose e non arriveranno più al 2%, come adesso, ma saliranno fino al 5% e saranno parametrizzate alla dimensione dell'immobile. Per le case più piccole ci saranno tolleranze più alte. Un trilocale di 100 metri quadri avrà una tolleranza del 4%, che potrà tradursi in stanze più grandi. Fino alla data del 24 maggio avranno valore anche le nuove tolleranze esecutive, che legittimano le difformità legate all'esecuzione delle opere, come la realizzazione imperfetta di una parete o lo spostamento di un'apertura interna rispetto a quanto previsto dal progetto.

Restano, comunque, pienamente operative sia le norme comunali, in particolare quelle urbanistiche sulle cubature consentite, che quelle regionali, che stabiliscono i limiti entro i quali un intervento viene considerato difformità parziale, e potrà quindi essere sanato. Non sarà possibile derogare neppure alle norme igienico sanitarie, che regolano altezze e illuminazione degli ambienti.



I prossimi passaggi. Il decreto Salva casa dopo la pubblicazione è atteso in Parlamento per la conversione

La mappa delle novità

1

DOPPIA CONFORMITÀ
Difformità parziali, regolarità facilitata

Salta la doppia conformità, ma solo per le opere realizzate in parziale difformità rispetto ai titoli depositati in Comune, come la realizzazione di verande. Non saranno, quindi, sanabili gli abusi totali. Diventerà più facile mettersi in regola, con il pagamento di una sanzione compresa tra mille e 31 mila euro

4

DESTINAZIONE D'USO
Sono ammessi i cambi senza opere

Vengono semplificati i cambi di destinazione d'uso di singole unità senza opere, specialmente all'interno di aree urbane. Questi cambi, ad esempio da produttivo a residenziale, sono sempre consentiti «ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni»

2

TITOLI EDILIZI
Corsia accelerata per lo stato legittimo

Stato legittimo semplificato. Per la procedura di accesso agli atti, che aveva rallentato i lavori di superbonus, non sarà più necessario ricostruire tutta la catena dei titoli ma sarà sufficiente guardare all'ultimo titolo. Se il Comune non ha contestato le irregolarità in passato, non potrà più farlo

5

SCOSTAMENTI AMMESSI
Limite incrementato per le tolleranze

Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio del 2024 sale il limite di tolleranza, cioè lo scostamento possibile rispetto ai progetti depositati in Comune. Oggi è al 2% ma aumenterà in modo inversamente proporzionale alle dimensioni degli immobili. Potrà arrivare fino al 5% per le case sotto i 100 metri quadri

3

NIENTE PERMESSI
Edilizia libera dai confini ampi

Tra gli interventi di edilizia libera (quindi senza permessi) sono incluse: le vetrate Vepa anche per i porticati all'interno dell'edificio e le «opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici» la cui struttura sia costituita da tende da sole e che sia addossata agli immobili

6

IL SETTORE PUBBLICO
Sanatoria senza sanzioni per la Pa

Le misure sulle tolleranze e sulla nuova sanatoria per le difformità parziali saranno utilizzabili anche per l'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (comprese aziende statali, Camere di commercio e Iacp). In questi casi, però, non sarà necessario il pagamento delle sanzioni richieste ai privati. Le Pa sono esentate

I Comuni avranno 45 giorni per rispondere alle domande. Dopo scatterà il silenzio assenso

quella del 24 maggio. Solo gli interventi realizzati entro questo termine, infatti, potranno beneficiare delle nuove tolleranze costruttive ed esecutive. Tenendo presente, poi, un terzo elemento legato ai tempi: le misure inserite nel Salva casa, infatti, non hanno una scadenza, ma sono a regime. Modificano, cioè, strutturalmente le previsioni del Testo unico edilizia (il Dpr 380/2001). Non è, quindi, necessario muoversi entro una certa data per intercettare le chance del provvedimento. Anche se, nel passaggio parlamentare di conversione del testo (si veda l'articolo in basso), qualche misura potrebbe essere ritoccata.

Nei prossimi giorni le amministrazioni comunali saranno chiamate a un compito difficile. Se, infatti, la nuova procedura di accertamento di conformità è simile a quanto già previsto dal Testo unico edilizia, bisognerà comunque adeguare modulistica e pratiche, in tempi record, alle differenze introdotte dal provvedimento a partire dal 30 maggio.

Il decreto, in materia di conformità, prevede la possibilità di sanare difformità, a condizione che sia rispettata la disciplina edilizia del tempo dell'intervento (quindi, norme di progettazione e impiantisti-