



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 €).

| Il DL Salva-casa in pillole | |
|-----------------------------------|--|
| EDILIZIA LIBERA | Ampliata la categoria dell'edilizia libera con: <ul style="list-style-type: none"> ➤ la chiusura di porticati con le VEPA ➤ l'installazione di opere per la protezione dal sole o da agenti atmosferici. |
| STATO LEGITTIMO | Semplificata la verifica dello stato legittimo che può essere ora comprovato: <ul style="list-style-type: none"> ➤ anche solo dal titolo che ha legittimato l'ultimo intervento edilizio sull'intero immobile o unità immobiliare; ➤ anche da tutti i titoli rilasciati in sanatoria purché siano state pagate le relative sanzioni (superamento della c.d. fiscalizzazione dell'abuso edilizio) ➤ dalle dichiarazioni del tecnico sulle tolleranze costruttive. |
| TOLLERANZE | Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024: <ul style="list-style-type: none"> • viene riparametrata l'attuale tolleranza del 2 % in funzione della superficie utile dell'unità immobiliare (da un minimo del 2% ad un massimo del 5%); in tali casi se l'immobile è soggetto a vincolo paesaggistico viene esclusa la necessità di ottenere l'autorizzazione paesaggistica; • sono specificate alcune casistiche rientranti nelle cd. tolleranze geometriche; ➤ Sono previste specifiche previsioni per unità immobiliari situate in zone sismiche. ➤ Si prevede che l'applicazione della disciplina delle tolleranze non può comportare limitazioni dei diritti dei terzi; eventuali limitazioni dovranno essere verificate dal tecnico che dovrà indicare le attività necessarie per eliminarle o presentare, se necessari, i relativi titoli edilizi. |
| CAMBI D'USO | È sempre consentito mediante Scia (fatte salve le norme regionali più favorevoli) nella singola unità immobiliare il cambio d'uso senza opere: <ul style="list-style-type: none"> ➤ all'interno della stessa categoria funzionale (cd. cambio "orizzontale") nel rispetto delle normative di settore; gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere specifiche condizioni; ➤ tra diverse categorie funzionali (c.d. cambio "verticale") nelle zone A, B e C, se la forma di utilizzo è conforme a quella prevalente nell'immobile; gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere specifiche condizioni. Se l'unità immobiliare si trova al piano terra, il cambio è consentito nei soli casi previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio; in questi casi il mutamento non è assoggettato al reperimento di standard o parcheggi. |
| ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Viene superata la doppia conformità urbanistica e edilizia (ossia la necessità di rispettare la normativa prevista sia all'epoca della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda) per: <ul style="list-style-type: none"> - gli interventi eseguiti in parziale difformità dal PdC o dalla Scia alternativa a PdC; - gli interventi eseguiti in assenza o difformità dalla Scia. ➤ In questi casi è sufficiente provare la conformità urbanistica al momento della presentazione della domanda e la conformità edilizia all'epoca della realizzazione; |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Il Comune può subordinare il rilascio del permesso/SCIA in sanatoria all'esecuzione di interventi per rendere l'opera conforme alla normativa tecnica, edilizia, igienico sanitari (cd. sanatoria condizionata); ➤ Viene introdotto il meccanismo del silenzio-assenso nel caso in cui il Comune non si esprima sulla richiesta nel termine di 45 giorni nel caso di permesso in sanatoria e di 30 giorni nel caso di SCIA in sanatoria; ➤ Si prevede sempre il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile in seguito agli interventi (importo compreso fra 1.032 e 30.984 €). Tali entrate sono destinate per un terzo obbligatoriamente alla demolizione delle opere abusive, agli interventi di rigenerazione urbana e aree degradate, ecc.; ➤ Per i casi di immobili con vincoli paesaggistici viene prevista la necessità di ottenere il parere all'autorità competente. |
| ALIENAZIONE IMMOBILI ABUSIVI | Prevista la possibilità che le opere abusive, con relativa area di sedime, acquisite dal Comune, se non contrastanti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, possono essere alienate, previo parere delle autorità competenti. L'alienazione è subordinata alla rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente. |
| STRUTTURE AMOVIBILI TEMPORANEE REALIZZATE DURANTE IL PERIODO DI EMERGENZA COVID- 19 | Prevista la possibilità di mantenere le strutture amovibili realizzate durante il Covid-19 anche oltre 180 giorni previa CILA, se: <ul style="list-style-type: none"> ➤ sono rispettate le prescrizioni urbanistiche comunali e le normative di settore; ➤ le strutture sono utilizzate solo per finalità: sanitarie, assistenziali, educative (non sono dunque compresi i dehors realizzati da bar e ristoranti; ➤ viene dimostrata la perdurante necessità di utilizzo. |