

“DL SALVA CASA: LE NOVITÀ IN EDILIZIA”

Cambi destinazione d'uso

art. 23ter del DPR 380/2001

Deroghe altezze minime e superfici minime

Art. 24, commi 5bis, 5ter, 5quater Dpr 380/2001

Recupero dei sottotetti

Art. 2bis, comma 1 quater, Dpr 380/2001

Mutamento d'uso
“**urbanisticamente rilevante**”
(cambi «verticali»)



Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati **ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:**

- a) **residenziale;**
- a-bis) **turistico-ricettiva;**
- b) **produttiva e direzionale;**
- c) **commerciale;**
- d) **rurale.**

Mutamento d'uso “**non urbanisticamente rilevanti**”
(cambi «orizzontali»)



Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici locali, **il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentita**

Le **Regioni** possono solo “**esemplificare gli interventi edilizi che rientrano nelle definizioni statali**” a condizione che tale esemplificazione sia “**coerente** con le definizioni contenute nel testo unico edilizia”

(Corte Cost. n. 68/2018 su LR Umbria n. 1/2015 che aveva 3 sole categorie: residenza; produttiva; agricola – vedi anche C. Cost. 49/2016)

Cambi d'uso «**orizzontale**» e «**verticale**» con/senza opere singola unità immobiliare

Commi 1bis, 1ter e 1quater Art23ter

Qualificazione del mutamento «**senza opere**»

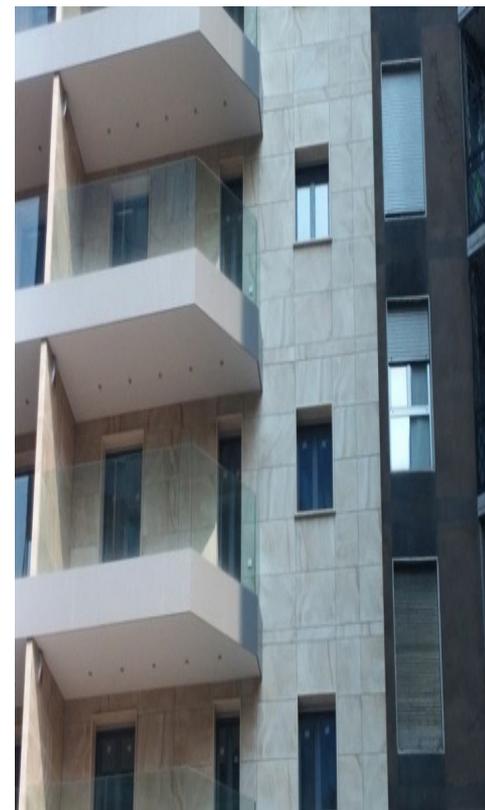
Primo periodo al comma 1 Art23ter

Nuova **disciplina dei titoli edilizi**

Comma 1quinquies Art23ter - Art. 10, comma 2

Adeguamento normative regionali

Nuovo comma 3 - Art23ter



CAMBI «ORIZZONTALI» CON/SENZA OPERE

Comma 1bis art. 23ter Dpr 380/2001

Singola unità
immobiliare

1-bis. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni

Interi
immobili

Comma 3 (Omissis).. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale è consentito subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al comma 1-quinquies

«Singola unità immobiliare»

Rel. illustrativa al DL 69/2024 richiamava come definizione: ***“l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale, esistente su una particella dell'ambito del Catasto Fabbricati, ferma restando l'ipotesi di fabbricati costituiti da un'unica unità immobiliare”***

Singola unità
immobiliare



Intero
immobile



«**Sempre** consentito» nel rispetto di:

Normative di settore (beni culturali e paesaggio, sicurezza, antincendio etc..) Commercio? – *Nota Emilia Romagna 852041/2024 e Circolare Comune di Roma (QI/2024/0205723 del 21/10/2024)*

Specifiche «**condizioni**» dei Comuni – **No Divieti?**

- Esempio di «**condizione comunale**» (comma 1quater): la «*finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile*»
- **Applicazione sulle norme comunali vigenti** – tesi interpretative diverse

«**Consentito**» solo se le leggi regionali e gli strumenti urbanistici non prevedono diversamente

Relazione illustrativa del Decreto: «*Per finalità di coordinamento con il nuovo comma 1-bis introdotto dalla novella in esame, si dispongono modifiche volte a chiarire che la disposizione di cui al comma 3 (la quale, nella sua formulazione originaria, prevede che “[omissis] il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito”)* è circoscritto alle ipotesi di mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile»

CAMBI «VERTICALI» CON/SENZA OPERE

Commi 1-ter, 1-quater art. 23ter Dpr 380/2001

- Consentito nelle zone A, B e C tra:
 - residenziale;
 - turistico-ricettiva;
 - produttiva e direzionale;
 - commerciale
 - **Rurale** ⓧ
- Rispetto delle **normative di settore** e possibilità per i Comuni di prevedere specifiche «**condizioni**», inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella **prevalente** nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile;
- Se le **unità immobiliari si trovano al «primo piano fuori terra o seminterrate»**, il cambio è disciplinato dalla **legislazione regionale**, che prevede i casi in cui gli **strumenti urbanistici comunali** possono individuare specifiche zone nelle quali si applicano le nuove disposizioni.
- **NO** reperimento di **standard o parcheggi**
- **Pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria nei limiti delle leggi regionali**

No zone industriali, aree a servizi

No passaggi con la destinazione «rurale»

La «**prevalenza**» come si ricava? Prima nel 2020 si faceva riferimento alla «**superficie utile**» – applicazione di indicazioni a livello regionale e/o locale

Definizioni RET

20 - Piano fuori terra - livello di calpestio collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio

21 - Piano seminterrato - il pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio

Restano ferme tutte le **esenzioni o riduzioni** previste dalla normativa statale e/o regionale e comunque le **ulteriori semplificazioni** disciplinate a livello **regionale**

TITOLI EDILIZI

Comma 1 quinquies e art. 10, comma 2, Dpr 380/2001

Comma 1 quinquies

- cambi d'uso senza opere: SCIA;
- cambi con opere: il **titolo** necessario per l'**esecuzione** delle stesse

Nel caso di interventi soggetti a CILA si procede comunque con SCIA

Art. 10, comma 2

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23-ter, comma 1-quinquies, le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività

Mutamento d'uso «senza opere»

- Non** comporta l'esecuzione di **opere edilizie**
- Le opere da eseguire sono riconducibili agli **interventi di edilizia libera** di cui all'articolo 6 Dpr 380/2001 (es. *manutenzione ordinaria, eliminazione barriere architettoniche etc..*) - **Glossario dell'attività libera - DM 2 marzo 2018** – come ulteriormente dettagliate dalle diverse leggi regionali

ADEGUAMENTO REGIONALE

Comma 3 Art. 23ter

Le Regioni adeguano la propria legislazione ai **principi** della disciplina, che trovano in ogni caso **applicazione diretta**, fatta salva la possibilità per le **regioni** medesime di prevedere **livelli ulteriori di semplificazione**



- Tutte le **Regioni** sono dotate di **specifica legge regionale**
- Sono **applicabili direttamente** fatti **salvi i casi** in cui la medesima normativa regionale preveda **ulteriori semplificazioni**
- In attesa di un adeguamento** da parte **della** Regione necessità di una **ricognizione** anche con Circolari (es. Sicilia, Emilia Romagna, Umbria)
- Possibilità di prevedere **livelli ulteriori di semplificazioni: mantenere o prevedere** le sole disposizioni che rispetto alle nuove norme statali dispongano ulteriori livelli di semplificazioni
- Applicazione alle **Regioni a statuto ordinario e speciale** (in questi casi nel rispetto dei statuti e/o particolari indicazioni normative –es. SICILIA)
- Tra i **livelli ulteriori di semplificazione** rientra anche la **disciplina dei titoli edilizi ??** L'Emilia Romagna (nota 852041/2024) conferma la propria disciplina – Regione Umbria (Circolare 23/10/2024) - Tutti i mutamenti d'uso relativi a singole unità immobiliari sono consentiti previa presentazione al Comune dei titoli descritti nel comma 1-quinques. In merito ai titoli abilitativi in presenza di eventuali opere edilizie, restano ferme le norme regionali in quanto compatibili.

CAMBI D'USO: LE PRIME INDICAZIONI REGIONALI E COMUNALI

- ❑ **Emilia Romagna (Nota 852041/2024) – Restano ferme le disposizioni settoriali e le previsioni di piano vigenti . La deroga (STANDARD) NON si estende** anche alle dotazioni di standard e ai parcheggi prescritti dalla normativa di settore per le differenti tipologie di insediamento (es. commerciale e turistico-ricettivo) che devono continuare ad essere osservate; **la medesima deroga opera in carenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica e territoriale che richiedano per l'ambito territoriale interessato apposite quote di aree a standard e parcheggi (anche in ragione di carenze pregresse).**
- ❑ **Umbria (Circolare 23/10/24) - ferma** restando la validità della norma regionale, il suo contenuto dovrà essere integrato con la **diretta applicazione dei nuovi commi da 1-bis a 1- quinquies del nuovo articolo 23 ter, DPR 380/2001.**
- ❑ **Sicilia (Circolare 12202 del 6 agosto 2024) – le modifiche sono immediatamente operative – No applicazione immediata** modifiche su art. 10, comma 1 (parte dei titoli edilizi).
- ❑ **Regione Liguria -** Fino ad eventuale adeguamento della legislazione regionale, tale disciplina statale trova, pertanto, **diretta applicazione. Per le unità immobiliari poste al piano terreno o seminterrato, continuano a trovare applicazione le previsioni dell'art. 5 della l.r. 24/2001 s.m. e l'art. 3 della l.r. 30/2019 e s.m.** nel rispetto dei presupposti e condizioni previste da tali disposizioni di natura speciale.
- ❑ **Comune di Roma (Nota QI/2024/0205723 del 21/10/2024) -** restano salve le disposizioni delle norme della pianificazione urbanistica comunale in merito alle destinazioni d'uso e ai mutamenti di destinazioni d'uso ammissibili. **Non è applicabile la non assoggettabilità all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, prevista dal legislatore nazionale, in quanto può operare solo in carenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica invece presenti nelle N.T.A. del P.R.G. vigente».**

DEROGHE ALTEZZE MINIME E SUPERFICI MINIME

Art. 24, commi 5bis, 5ter, 5quater Dpr 380/2001



Ambito di applicazione

- **Nelle more della definizione dei requisiti igienico – sanitari** (art 20, comma 1 bis del DPR 380/2001)

- Il tecnico progettista può asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nei seguenti casi:

- locali con un' **altezza minima** interna inferiore a 2,70 metri, **fino** al limite massimo **di 2,40 metri**;

- alloggio **monostanza**, per **una persona**, con una superficie minima, comprensiva di servizi, inf. a 28 mq, **fino al limite massimo di 20 mq**, per **due persone**, inferiore a 38 mq, **fino al limite massimo di 28 mq**.



Condizioni

Requisito di «**adattabilità**» (D. Min. LL.PP. 14/06/1989, n. 236)

Una delle seguenti **ulteriori condizioni**:

- locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di **recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie**;

- presentazione di un progetto di **ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire** idonee condizioni **igienico-sanitarie** (es. *possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari*)



Ulteriori requisiti e deroghe vigenti

Restano fermi gli **altri requisiti igienico-sanitari** e le **deroghe per altezza minima dei locali previsti dalla legislazione vigente**

Esempi

- Edifici realizzati ante **75** e ubicati **zona A e B** (DL 76/2020 – norma a tempo!)

- Edifici di interesse culturale (DL 77/2021 – norma definitiva)

- Deroga **10 cm** per Interventi di **efficientamento energetico** (art. 3 e 4 DM 26 giugno 2015)

DEROGHE ALTEZZE MINIME E SUPERFICI MINIME

Come si applica la norma



Recupero a fini abitativi – i parametri derogati sono riferiti esclusivamente alle destinazioni abitative

Agibilità/progettazione: nel progetto il “tecnico progettista abilitato” può attestare la conformità alle nuove norme derogatorie che poi riconfermerà in sede di agibilità

Interventi di recupero /presentazione di un progetto di ristrutturazione: norme applicabili solo su edifici esistenti e non per la realizzazione di nuove costruzioni

Comuni montani : applicazione del limite di 2,40 anche per i comuni al di sopra dei m 1000 su livello del mare per i quali è già consentita una riduzione dell’altezza minima dei locali abitabili a m 2,55

Tolleranza 2% - applicazione alle misure minime dei requisiti igienico - sanitari

DEROGHE AGIBILITA': LE PRIME INDICAZIONI REGIONALI E COMUNALI

Emilia-Romagna

Nota prot. n. 0852041

del 6 agosto 2024

- No applicazione per nuove costruzioni e casi di RE di demolizione e ricostruzione**
- L'agibilità è dichiarata al termine di lavori che devono essere eseguiti in conformità ad un titolo abilitativo edilizio rilasciato o assentito legittimamente** (cioè ad un titolo che al momento del suo rilascio o della sua presentazione risulti conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9, comma 3, della L.R. n. 15 del 2013):
 - il titolo edilizio di recupero abbia ad oggetto locali che **presentino già legittimamente dette caratteristiche dimensionali** (per esempio, in quanto realizzati legittimamente ante 1975 o condonati);
 - le caratteristiche dimensionali, siano previste legittimamente dal titolo edilizio che ha disciplinato l'intervento, circostanza che ricorre solo in caso di titoli rilasciati o assentiti **dopo l'entrata in vigore della legge di conversione del D.L. n. 69** ovvero, in caso di titoli edilizi antecedenti, in presenza di una **previgente causa di deroga ai medesimi requisiti dimensionali**.

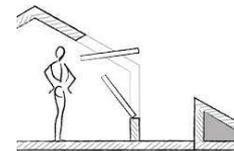
Comune di Roma

Circolare Prot.

QI/2024/0205723

del 21 ottobre 2024

- No applicazione per i mutamenti di destinazioni d'uso, per le nuove costruzioni e gli interventi di demolizione ricostruzione** anche qualora tali interventi siano classificabili in ristrutturazione edilizia;
- i locali oggetto di deroga devono già presentare caratteristiche dimensionali legittime (ad esempio in quanto realizzati ante D.M. 05/07/1975 o derivanti da condono)** poiché l'agibilità è dichiarata al termine di lavori che devono comportare anche il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie e che tali lavori devono essere eseguiti in conformità ad un titolo abilitativo edilizio rilasciato o assentito legittimamente.



Obiettivi

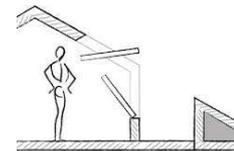
Incentivare l' "offerta abitativa" e legittimare le **normative regionali**

- Consentito sempre il recupero dei sottotetti, **nei limiti e secondo le procedure previste dalla legge regionale, anche quando l'intervento non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini** a condizione che:
 - siano rispettati i **limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio**;
 - l'intervento **non comporti modifica nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali**;
 - sia rispettata l'**altezza massima dell'edificio** assentita dal titolo che ha previsto la costruzione del medesimo.

- prevista la **salvaguardia delle leggi regionali più favorevoli**.

RECUPERO DEI SOTTOTETTI

Come si applica la norma



Applicazione per i sottotetti il cui recupero è a **fini residenziali** - in linea con quanto previsto in via maggioritaria dalle leggi regionali.

Deroga per le distanze solo se il recupero avviene senza modifiche della forma e nella superficie – es. realizzazione di opere interne e riconversione di superficie accessoria in utile – **NO** recupero attraverso l'esecuzione di opere di sopraelevazione – **SI** ristrutturare anche la copertura con modifica delle falde e mantenimento dell'altezza massima

Poteri delle Regioni : Rispetto alla norma statale restano ferme tutte le **normative regionali più favorevoli** - es. *deroghe alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali (es. Regione Abruzzo) oppure la possibilità di modificare le quote di colmo e di gronda e con alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura (es. Basilicata) o consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta (es. Campania); gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, nonché quelli necessari all'efficientamento energetico all'adeguamento sismico (es. Piemonte)*

Distanze: es. Emilia Romagna - per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima consentite le modificazione delle altezze di colmo (massimo 1 metro) e della linea di gronda (massimo 0,50) e pendenza della falde, con aumento del volume **anche in deroga alle distanze dei confini e dei fabbricati.**