

“DL SALVA CASA: LE NOVITÀ IN EDILIZIA”

Edilizia libera

(Art. 6, comma 1, lett.b-bis e b-ter Dpr 380/2001)

Alienazione immobili abusivi

(Art. 31 Dpr 380/2001)

Destinazione proventi

(Art.1, comma 2, DL 69/2024 come convertito)

Strutture Amovibili temporanee-Covid 19

(Art. 2 DL 69/2024 come convertito)



CHIUSURE LOGGE E PORTICATI CON VEPA

Art. 6, comma 1, lett. b-bis) Dpr 380/2001

Ampliata, rispetto a quanto già consentito dal DL 115/2022, **la possibilità di effettuare le chiusure con VEPA in edilizia libera anche su:**

- **Logge** rientranti all'interno dell'edificio;
- **Porticati** (**no porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti le aree pubbliche**).



RAPPORTO NORMATIVA VINCOLI PAESAGGISTICI

VEPA: autorizzazione paesaggistica
semplificata (Allegato B, punto B.3, Dpr 31/2017)



Definizioni: Allegato A RET 20 ottobre 2016

Loggia/Loggiato: «elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.»

Portico/Porticato: «elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.»

Chiusure con VEPA devono rispettare le prescrizioni già contenute nell'art. 6, comma 1, lett. b-bis) Dpr 380/2001, e quindi devono:

- essere **amovibili** e totalmente **trasparenti**;
- assolvere **funzioni temporanee** di protezione dagli agenti atmosferici, di miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, di riduzione delle dispersioni termiche, di parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche;
- **non dare vita a spazi stabilmente chiusi** con conseguente variazione di volumi e di superfici che possano generare nuova volumetria;
- **non comportare il mutamento della destinazione d'uso** dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile;
- **favorire una naturale micro-aerazione dei vani interni domestici**;
- avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al **minimo l'impatto visivo** e l'ingombro apparente e da **non modificare le preesistenti linee architettoniche**.



OPERE PROTEZIONE SOLE E AGENTI ATMOSFERICI

Art. 6, comma 1, lett. b-ter) Dpr 380/2001

Ammessa in **edilizia libera** l'installazione di **tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero di opere caratterizzate da elementi di protezione solare mobili o regolabili.**



CONDIZIONI:

- **Addossate o annesse agli immobili o alle unità immobiliari** anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera;
- **NO creazione di uno spazio stabilmente chiuso** con conseguente variazione di volumi o superfici;
- Caratteristiche tecnico costruttive e profilo estetico tali da **ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente** → **discrezionalità**
- **Armonia con le preesistenti linee architettoniche** → **discrezionalità**

RAPPORTO NORMATIVA VINCOLI PAESAGGISTICI

Allegato A, punto A. 22, Dpr 31/2017: **esenzione autorizzazione paesaggistica** per l'installazione di tende parasole su terrazze, prospetti o in spazi pertinenziali ad uso privato.



GLOSSARIO EDILIZIA LIBERA (Allegato DM 2

marzo 2018), Punto 50: già ricomprendeva l'installazione, la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento di tende, tende a pergola, pergotenda, copertura leggera di arredo.



- Art. 6, comma 1, Dpr 380/2001 → necessario il rispetto di:
 - ❑ Prescrizioni **strumenti urbanistici**;
 - ❑ **Normative di settore** (norme antisismiche, sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, efficienza energetica, tutela rischio idrogeologico, etc.)
 - ❑ Previsioni del **Codice dei beni culturali e del paesaggio** (D.lgs. 42/2004);

- Disposizioni dei **regolamenti condominiali**.

RIMOZIONE OPERE ABUSIVE/ ALIENAZIONE IMMOBILI ABUSIVI

Rimozione opere abusive

Art. 31, comma 3, Dpr 380/2001

I Comuni, con atto motivato, possono prorogare da 90 a 240gg il termine per la rimozione delle opere abusive da parte del responsabile dell'abuso o del proprietario.

Condizioni:

- Comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile o assoluto bisogno;
- Gravi situazioni di disagio socio-economico.

Alienazione opere abusive

Art. 31, comma 5, Dpr 380/2001

Nuova procedura che consente ai Comuni l'alienazione del bene abusivo e dell'area di sedime.

N.B. opere abusive: in assenza di pdc, in totale difformità o con variazioni essenziali.

Condizioni:

- Condizione sospensiva: effettiva rimozione delle opere abusive da parte del ricorrente;
- No contrasto con interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o idrogeologici rilevanti;
- Necessaria previa acquisizione degli assensi, concerti e nulla osta delle amministrazioni competenti;
- Preclusa la partecipazione alla procedura del responsabile dell'abuso.

Valore venale dell'immobile: determinato dall'Agenzia delle entrate tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.

DESTINAZIONE DEI PROVENTI DELLE SANZIONI

Art. 1, comma 2, DL 69/2024 come convertito

Fonti dei proventi

- Alienazione di immobili abusivi (art. 31, comma 5)
- Regolarizzazioni varianti ante '77 (art. 34 ter);
- Somme corrisposte a titolo di oblazione per nuovo procedimento di accertamento di conformità in sanatoria per parziali difformità e variazioni essenziali (art. 36 bis).

Destinazione dei proventi

I Comuni devono destinare un terzo dei proventi per:

- la **demolizione delle opere abusive** presenti sul territorio comunale, fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile;
- il **completamento o la demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute**;
- la realizzazione di **opere e interventi di rigenerazione urbana anche finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa, riqualificazione di aree urbane degradate, recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione**;
- **iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale**, nonché per il **consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico**.

STRUTTURE AMOVIBILI TEMPORANEE-COVID 19

Art. 2 DL 69/2024 come convertito

Finalità della norma

Mantenimento delle strutture amovibili realizzate durante lo stato di emergenza Covid-19, in deroga al limite dei 180gg previsto dall'art. 6, comma 1, lett.e-bis Dpr 380/2001

Condizioni

- Fatte salve le **prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali**;
- Esclusivamente **finalità sanitarie, assistenziali o educative** (non inclusi dehors realizzati da bar e ristoranti)
- Rispetto normative di settore, antincendio, igienico-sanitarie, efficienza energetica, tutela del rischio idrogeologico, disposizioni contenute in D.lgs. 42/2004;**
- Le strutture devono essere **mantenute in esercizio alla data di entrata in vigore del decreto;**
- Comprovate ed obiettive esigenze idonee a dimostrare la perdurante necessità;**
- L'applicazione delle disposizioni **non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.**

Procedura

CILA, con indicazione delle **comprovate e obiettive esigenze di necessità e epoca di realizzazione della struttura** (attraverso allegazione documentazione stato legittimo o dichiarazione del tecnico incaricato).

Resta ferma la facoltà per il Comune di richiedere in qualsiasi momento la rimozione delle strutture con provvedimento motivato, nel caso in cui sia rilevata la loro non conformità ai requisiti previsti.

ATTUAZIONE REGIONALE



Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	<ul style="list-style-type: none">• <u>EDILIZIA LIBERA</u>: applicazione diretta (specificato il necessario rispetto della agevole amovibilità);• <u>RIMOZIONE OPERE ABUSIVE/ALIENAZIONE IMMOBILI ABUSIVI</u>: applicazione diretta, nelle more dell'adeguamento della normativa regionale di riferimento. Specificato che è necessaria la convocazione di una conferenza di servizi per l'acquisizione degli assensi (etc.) delle amministrazioni competenti sia per la valutazione di interessi pubblici che si oppongono alla demolizione sia ai fini dell'alienazione del bene e dell'area di sedime;• <u>DESTINAZIONE PROVENTI</u>: applicazione diretta;• <u>STRUTTURE AMOVIBILI COVID</u>: applicazione diretta.
Liguria	<ul style="list-style-type: none">• <u>EDILIZIA LIBERA</u>: applicazione diretta;• <u>RIMOZIONE OPERE ABUSIVE/ALIENAZIONE IMMOBILI ABUSIVI</u>: applicazione diretta;• <u>DESTINAZIONE PROVENTI</u>: applicazione diretta;• <u>STRUTTURE AMOVIBILI COVID</u>: applicazione diretta.
Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3 /Art. 18 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	<ul style="list-style-type: none">• <u>EDILIZIA LIBERA</u>: disposizioni inserite con identico contenuto all'art. 3 comma 1 della legge regionale 16/2026;• <u>RIMOZIONE OPERE ABUSIVE/ALIENAZIONE IMMOBILI ABUSIVI</u>: applicazione diretta;• <u>DESTINAZIONE PROVENTI</u>: applicazione (norma riportata nell'art. 17, comma 1, lett.a) Lr 27/2024;• <u>STRUTTURE AMOVIBILI COVID</u>: applicazione, riportata nell'art. 17, comma 1, lettera b), c), d), e), f) della legge regionale 18 novembre 2024, n. 27.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	<ul style="list-style-type: none">• <u>EDILIZIA LIBERA</u>: applicazione diretta.• <u>RIMOZIONE OPERE ABUSIVE/ALIENAZIONE IMMOBILI ABUSIVI</u>: norma regionale (art.143 Lr 1/2015) da intendersi integrato con la diretta applicazione dei commi 3 e 5 dell'articolo 31 del dpr 380/2001, con conseguente disapplicazione dei commi 3 e 8 dell'articolo 143 legge regionale n. 1/2015.• <u>DESTINAZIONE PROVENTI</u>: nessuna indicazione;• <u>STRUTTURE AMOVIBILI COVID</u>: nessuna indicazione.