



Edilizia libera

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

no determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro.



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.

Le principali

novità

Edilizia libera
Tolleranze
Cambio d'uso
Accertamento di
conformità
Stato legittimo



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**.



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; <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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.