

Decreto Salva Casa in Gazzetta Ufficiale: come si potranno sanare le piccole difformità

Per ottenere la sanatoria, bisognerà pagare una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro.

di [Matteo Peppucci](#) – 30.05.2024

Il Consiglio dei Ministri n.82/2024 del 24 maggio ha approvato il **decreto "Misure urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica"**, cd. Piano Salva Casa, la sanatoria fortemente voluta dal ministro Matteo Salvini che insiste nel non definirlo un condono.

Il provvedimento è stato pubblicato come decreto-legge 69/2024 nella Gazzetta Ufficiale 124 del 29 maggio: ora passerà al vaglio del Parlamento che avrà 60 giorni di tempo per convertirlo in legge, con eventuali modifiche.

Piano Casa: cosa si potrà sanare

Saranno regolarizzabili tutte quelle piccole difformità edilizie che non incidono sulla struttura dell'edificio, quindi sia all'interno che all'esterno dello stesso, come ad esempio:

- installazione di tende esterne;
- tramezzi;
- soppalchi;
- ampliamento di finestre.

Come specificato dal MIT, il decreto interviene solo nelle casistiche di minore gravità, incidendo sulle cosiddette lievi difformità. In particolare:

- su quelle **formali** derivanti da incertezze interpretative della disciplina vigente rispetto alla dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile;
- sulle **difformità edilizie delle unità immobiliari**, risultanti da interventi spesso stratificati nel tempo, realizzati dai proprietari dell'epoca in assenza di formale autorizzazione;
- sulle **parziali difformità che potevano essere sanate all'epoca di realizzazione dell'intervento, ma non sanabili oggi**, a causa della disciplina della cd. "doppia conformità".

Il decreto inoltre semplifica le procedure vigenti, introducendo il regime di silenzio-assenso, principio particolarmente rilevante e che va nella direzione della massima semplificazione.

In pratica, **se l'Amministrazione non risponde nei tempi previsti l'istanza del cittadino è accettata.**

Le tolleranze costruttive arrivano fino al 5%

Per gli **interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari** non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- d) **del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.**

Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Interventi in parziale difformità: come cambia la doppia conformità

La sanatoria degli interventi in parziale difformità rispetto a permesso o SCIA non avverrà più col principio della [doppia conformità](#) ex [art.36 dpr 380/2001](#) (all'epoca della realizzazione e all'epoca della richiesta) ma **sarà sufficiente la conformità dell'intervento alle norme urbanistiche al momento della domanda e a quelle edilizie a momento della realizzazione** (disposizione applicabile anche agli interventi realizzati in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa).

La richiesta si presenta al SUE (sportello unico edilizia) e il **professionista potrà attestare l'epoca di realizzazione dell'intervento sotto la sua responsabilità**.

In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali.

Il testo specifica poi che "Qualora gli interventi di cui al comma 1 sono eseguiti su immobili soggetti a vincolo paesaggistico, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente".

I costi della sanatoria

Per ottenere la sanatoria, bisognerà pagare una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, **in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro**.

Niente condono edilizio

In ogni caso, sulle difformità totali e gli interventi senza permesso resta l'applicazione della doppia conformità.

Il provvedimento non è un condono edilizio come i tre precedenti del 1985, 1994 e 2003, visto che non consentirà di sanare gli interventi con variazioni essenziali rispetto ai progetti o abusi edilizi in mancanza di permessi.

I cambi di destinazione d'uso

Si va a modificare [l'articolo 23-ter del Testo Unico Edilizia](#), consentendo in ogni caso il cambio senza opere all'interno della stessa categoria funzionale.

Allo stesso modo, saranno ammessi quelli senza opere tra categorie funzionali residenziali, turistico/ricettiva, produttiva/direzionale e commerciale in edifici situati in centri storici.

Tende e strutture anti-pioggia in edilizia libera

Entrano ufficialmente nel regime dell'edilizia libera *"le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, tende a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono 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 apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche"*.

Altre novità

Tramite il provvedimento, inoltre,

- si semplifica l'iter di riconoscimento dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- si consente l'alienazione del bene o dell'area oggetto di abuso, da parte del Comune, in presenza di determinate condizioni;
- si stabilisce che le tolleranze costruttive, realizzate entro il 24 maggio 2024, rientrano tra gli interventi ed opere esclusi dall'autorizzazione paesaggistica;
- si specifica che le disposizioni in materia di tolleranze costruttive ed esecutive introdotte dal DL nonché in materia di accertamento di conformità per le parziali difformità di cui all'art.36-bis (ad eccezione del comma 5, che prevede il regime sanzionatorio) siano applicabili, ove compatibili, anche all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche;
- si prevede che, in caso di trasferimento di immobili pubblici di proprietà dello Stato alle regioni e agli enti locali, la riduzione delle risorse destinate a questi ultimi, prevista al fine di compensare la riduzione delle entrate erariali conseguente al suddetto trasferimento, sia ripartita in un numero di annualità pari a quelle intercorrenti tra il trasferimento dell'immobile e l'adozione del decreto con cui viene determinata la suddetta riduzione.

Leggi anche

[Condono edilizio 2024: sul rettilineo finale il Piano Casa per la sanatoria delle piccole difformità](#)

[Condono edilizio 2024: in arrivo la sanatoria delle piccole difformità. Cosa si potrà regolarizzare](#)

[Abusi edilizi, condono edilizio e sanatoria ordinaria con doppia conformità: occhio alle differenze](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*