

DL casa: le novità dopo la conversione del decreto

(DL n. 69 del 29.05.2024, legge di conversione n. 105 del 24.07.2024)

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che con **la legge di conversione n. 105 del 24.07.2024 sono state apportate alcune modifiche al DL n. 69 del 29.05.2024, meglio conosciuto come "DL Casa", con cui sono state introdotte numerose novità in materia di sanatorie, tolleranze, cambi di destinazione ed altro ancora.** Riguardo alle **tolleranze costruttive**, si segnala un leggero aumento della percentuale: mentre le disposizioni originarie prevedevano una tolleranza dal 2 al 5%, viene ora previsto l'ampliamento della tolleranza al 6% a favore degli immobili con superficie utile fino a 60 metri quadri. Sullo **stato legittimo dell'immobile**, viene previsto che **per l'accertamento è sufficiente verificare la conformità in alternativa:**

1. all'originario titolo abilitativo relativo alla costruzione dell'immobile oppure a quello della sua legittimazione;
2. a quello relativo all'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile oppure l'intera unità immobiliare.

La legge di conversione ha distinto le **difformità esistenti sulle parti comuni dell'edificio da quelle relative alle singole unità immobiliari precisando che per la determinazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano quelle relative alle parti comuni condominiali e viceversa.**

In materia di **sanatoria abusi** viene delineata una specifica disciplina che prevede le **seguenti ipotesi:**

1. assenza di titolo, totale difformità;
2. mera difformità parziale;
3. parziale difformità e variazioni essenziali.

In materia di edilizia libera viene individuata una nuova categoria di interventi rappresentata da tende, tende da sole, da esterno, a pergola con telo retrattile, con elementi di protezione solare mobili o regolabili.

Premessa

Le disposizioni introdotte in sede di conversione, tra le altre, hanno modificato le precedenti disposizioni specificando che le difformità esistenti sulle parti comuni dell'edificio non influiscono sullo stato legittimo della singola unità immobiliare, e viceversa.

Le tolleranze costruttive sono state ulteriormente ampliate fino al 6% sulla base della superficie utile dell'immobile interessato.

Vengono inoltre **introdotte deroghe alle norme igienico sanitarie** che consentono di ottenere l'agibilità con una altezza minima di 2,40 metri (in luogo di 2,7 metri) e con un'estensione complessiva di 20/28 metri quadrati (a seconda che vi siano uno o due occupanti).

Viene prevista, altresì, la **possibilità di recupero dei sottotetti**.

Le principali novità

Di seguito illustriamo le principali novità sull'argomento.

Stato legittimo

Per effetto delle modifiche apportate dal DL 69/2024, per l'accertamento dello stato legittimo è sufficiente verificare la conformità, in **alternativa:**

1. **all'originario titolo abilitativo** relativo alla costruzione dell'immobile oppure a quello della sua legittimazione (sanatoria o condono);
2. **a quello relativo all'ultimo intervento** edilizio che ha interessato l'intero immobile oppure l'intera unità immobiliare.

Si segnala che ai fini dell'accertamento dello stato legittimo rilevano anche i titoli abilitativi rilasciati o formati:

1. nel caso di un previgente accertamento della conformità (artt. 36 e 36-bis del DPR 380/2001);
2. per gli interventi eseguiti sulla base di un permesso annullato (art. 38 del DPR 380/2001);
3. per le varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità del titolo rilasciato antecedentemente al 30.01.1977.

Si segnala che la legge di conversione ha distinto le difformità esistenti sulle parti comuni dell'edificio da quelle relative alle singole unità immobiliari precisando che per la determinazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano quelle relative alle parti comuni condominiali e viceversa.

Tolleranze costruttive

Il DL ha modificato le disposizioni in materia di tolleranze costruttive, **inserendo una disciplina di maggior favore con riferimento agli immobili di ridotte dimensioni**. Mentre in precedenza la disciplina prevedeva una tolleranza del 2%, viene ora previsto un sistema in cui la tolleranza **può arrivare fino al 6% per gli immobili di minori dimensioni**. Tali soglie si applicano **ai fabbricati oggetto di interventi realizzati entro il 24.5.2024** per cui, **per gli interventi realizzati successivamente**, rimane fermo il **limite "ordinario" dello scostamento non superiore al 2% rispetto alle misure di progetto**.

La tolleranza, in particolare, riguarda i seguenti elementi:

1. **l'altezza** dell'edificio;
2. i **distacchi**, ovvero la distanza minima che deve intercorrere tra due fabbricati, tra un fabbricato e il confine di proprietà oppure tra un fabbricato ed il sedime stradale;
3. la **cubatura**, detta anche volumetria, ovvero il volume dell'edificio;
4. la **superficie coperta**, ovvero la proiezione del perimetro esterno dell'edificio su di un piano orizzontale;
5. **ogni altro parametro** delle singole unità immobiliari

Per effetto della modifica apportata all'articolo 34 bis del DPR n. 380/2001, le percentuali di scostamento sono determinate come segue:

TOLLERANZE	
Tolleranza	Superficie utile
2%	Superiore a 500 metri quadri.
3%	Compresa tra 300 e 500 metri quadri.
4%	Compresa tra 100 e 300 metri quadri.
5%	Inferiore a 100 metri quadri.
6%	inferiore a 60 metri quadri.

La "**superficie utile**" da prendere a riferimento è rappresentata dalla superficie calpestabile di tutti i locali e degli spazi interni di un edificio, con esclusione dei muri perimetrali e di divisione interna, nella misura autorizzata con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento.

Deroghe agibilità

Vengono previste le seguenti deroghe alle norme igienico sanitarie ai fini dell'agibilità:

- locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;
- alloggio "monostanza", con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati fino al limite massimo di 20 metri quadrati per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.

Le deroghe interessano i locali situati in edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie per i quali sia stato presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire idonee condizioni igienico sanitarie dell'alloggio.

Sanatoria abusi – assenza titolo

Nel caso di assenza, totale difformità, variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire, oppure rispetto alla SCIA il rilascio del permesso di costruire in sanatoria resta subordinato alla verifica della doppia conformità (al momento di realizzazine ed a quello di presentazione della sanatoria).

La sanzione per il rilascio del permesso è pari al doppio dell'importo previsto per il contributo di costruzione (o comunque quanto definito dall'amministrazione comunale).

Sanatoria abusi – mera difformità parziale

Secondo quanto previsto dal DL convertito, in caso di mera difformità parziale, gli interventi realizzati in corso d'opera in difformità dal titolo rilasciato prima del 30.01.1977 che non rientrano nelle tolleranze costruttive, nel caso in cui sia stata rilasciata una certificazione di abitabilità o di agibilità, sono soggette alla disciplina delle tolleranze costruttive previste dall'articolo 34 bis del DPR n. 380/2001.

Pertanto, nel caso in cui l'immobile sia dotato di abitabilità o agibilità, eventuali difformità si intendono sanate.

Sanatoria abusi – variazioni essenziali

In base all'articolo 36 bis, in caso di parziali difformità degli interventi dal permesso di costruire o dalla SCIA in alternativa al permesso di costruire, di assenza o difformità dalla SCIA, o di variazioni essenziali di cui all'articolo 32, il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o la presentazione della SCIA in sanatoria sono subordinati alla verifica della conformità del manufatto.

La verifica avviene sulla base dei requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione del manufatto oggetto di difformità

ed alla disciplina urbanistica vigente al momento della richiesta di sanatoria.

La verifica della conformità dovrà risultare da dichiarazione rilasciata da un tecnico abilitato, da allegare alla richiesta di sanatoria.

Lo sportello unico del Comune, verificata la documentazione, potrà **subordinare il rilascio del provvedimento di sanatoria alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica relativa:**

1. ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati;
2. al superamento delle barriere architettoniche;
3. alla rimozione delle opere che non possono essere oggetto di sanatoria.

La sanatoria non è automatica in quanto il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale deve pronunciarsi con provvedimento motivato entro 45 giorni dalla richiesta nel caso di permesso in sanatoria, oppure entro 30 giorni dalla presentazione nel caso di SCIA in sanatoria (i termini sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica per gli immobili soggetti a vincolo paesaggistico). Decorso tale termine senza alcuna comunicazione la richiesta si intende accolta.

Recupero sottotetti

L'art. 1 co. 0a del DL 69/2024 convertito ha previsto, al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando, nel contempo, il consumo del suolo, la possibilità di recuperare i sottotetti alle seguenti condizioni:

1. l'intervento deve essere consentito dalle procedure previste dalle singole leggi regionali;
2. possono essere derogate le distanze minime tra gli edifici e dai confini purché siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio;
3. non deve essere modificata, nella forma o nella superficie, l'area del sottotetto delimitata dalle pareti perimetrali;
4. deve essere rispettata l'altezza massima dell'edificio indicata nel titolo edilizio che ne aveva autorizzato la costruzione.

Cambio destinazione

Come noto, in sede di edificazione o trasformazione viene richiesta la destinazione d'uso dell'immobile, nel rispetto di quelle previste per la specifica zona dal piano regolatore generale. Le tipologie, ricordiamo, sono le seguenti:

1. residenziale;
2. turistico-ricettiva;
3. produttiva e direzionale;
4. commerciale;
5. rurale.

Il DL n. 69/2024, apportando una modifica all'articolo 23 ter del DPR n. 380/2001, ha previsto la possibilità, in assenza di opere edili, di cambiare la destinazione d'uso delle singole unità all'interno delle destinazioni d'uso omogenee, anche variando la tipologia di destinazione d'uso, con eccezione di quella rurale, per le unità immobiliari facente parte di un immobile ricompreso nelle zone A), B) e C) di cui all'art. 2 del DM 1444/68.

Il cambio destinazione d'uso è consentito, inoltre, qualora il mutamento sia finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

Edilizia libera

Si segnalano due principali modifiche rispetto agli interventi di edilizia libera:

1. all'interno degli interventi di realizzazione ed installazione di panoramiche amovibili e trasparenti vengono inseriti anche quelli di protezione dei porticati rientranti all'interno dell'edificio;
2. viene individuata una nuova categoria rappresentata da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con telo retrattile, tende a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili.

Nel secondo caso viene richiesto che **le tende siano addossate o annesse agli immobili o alle unità, anche con strutture fisse necessarie al sostegno ed estensione.**

Tali elementi non possono, inoltre, **determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso con conseguente variazione di volumi e superfici.**

Gli interventi devono essere **armonizzati alle preesistenti linee architettoniche dell'edificio.**

Immobili abusivi

Riguardo agli interventi eseguiti in assenza di permesso, in totale difformità o con variazioni essenziali ed agli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, sono previste due diverse discipline.

Nel caso di assenza di permesso, totale difformità o con variazioni essenziali viene previsto che **l'opera abusiva che viene acquisita, ove vi siano rilevanti interessi pubblici e la stessa non sia in contrasto con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, possa, alternativamente essere demolita** (il sedime può essere venduto a terzi) oppure **alienata direttamente a terzi**.

Nel caso, invece, di interventi eseguiti in **parziale difformità dal permesso di costruire**, se la demolizione non può avvenire, la sanzione irrogata viene incrementata:

1. nel caso di abusi su fabbricati ad uso residenziale, dal doppio al triplo del costo di produzione e,
2. nel caso di abusi su fabbricati ad usi diversi da quello residenziale, dal doppio al triplo del valore venale.

Strutture amovibili

Viene previsto che le strutture amovibili, realizzate per finalità sanitarie, assistenziali ed educative durante lo stato di emergenza nazionale connesso all'epidemia COVID-19 e mantenute in esercizio alla data del 30.5.2024 possano rimanere installate in presenza di comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la perdurante necessità.

A tal fine gli interessati dovranno presentare una comunicazione di inizio lavori asseverata ex art. 6-bis del DPR 380/2001 recante le comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la perdurante necessità nonché l'epoca di realizzazione della struttura.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.