



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

DECRETO SALVA CASA: LE NOVITÀ IN MATERIA EDILIZIA E URBANISTICA

Pubblicato il 31 Maggio 2024 di Sabatino Pizzano



Il Governo italiano ha recentemente emanato il Decreto Legge n. 69/2024, noto come "Decreto Salva-Casa", pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 124 del 29 maggio 2024 ed entrato in vigore il 30 maggio 2024. Questo provvedimento introduce importanti semplificazioni in materia di edilizia e urbanistica, con l'obiettivo di far fronte al crescente fabbisogno abitativo, supportare il recupero del patrimonio edilizio esistente, ridurre il consumo del suolo, rilanciare il mercato immobiliare, consentire il recupero e la rigenerazione edilizia, anche mediante la regolarizzazione delle cosiddette "lievi difformità edilizie".

In questo articolo esploreremo nel dettaglio le principali novità introdotte dal Decreto Salva-Casa, spiegando in modo semplice e accessibile i concetti chiave, fornendo esempi pratici per una migliore comprensione e rispondendo alle domande più frequenti. Copriremo aspetti cruciali come il mutamento della destinazione d'uso, le tolleranze costruttive e le norme sulle strutture amovibili, offrendo una panoramica completa delle nuove disposizioni.

Mutamento della Destinazione d'Uso

Una delle novità più significative riguarda il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, ovvero il cambiamento dell'utilizzo o della funzione di un'unità immobiliare. Il decreto prevede che il mutamento della destinazione d'uso di una singola unità immobiliare, senza l'esecuzione di opere, all'interno della stessa categoria funzionale (ad esempio, da ufficio a negozio o viceversa), sia sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore specifiche. Inoltre, gli strumenti urbanistici comunali possono fissare condizioni particolari da rispettare.

Esempio: Un appartamento attualmente adibito a ufficio può essere convertito in un negozio, senza la necessità di eseguire lavori di ristrutturazione, purché entrambe le destinazioni rientrino nella stessa categoria funzionale (terziario).

Inoltre, il decreto consente anche il mutamento di destinazione d'uso senza opere tra diverse categorie funzionali (ad esempio, da residenziale a commerciale) per le singole unità immobiliari ubicate nelle zone urbanistiche A, B e C, o equipollenti come definite dalle leggi regionali. In questi casi, non è necessario reperire ulteriori aree per servizi di interesse generale o rispettare i vincoli sulla dotazione minima di parcheggi previsti dalle normative.

Esempio: Un appartamento situato in una zona residenziale può essere adibito a ufficio o negozio, senza la necessità di reperire ulteriori aree per servizi o parcheggi aggiuntivi.

Per le singole unità immobiliari, il decreto consente sempre il mutamento di destinazione d'uso, purché sia finalizzato ad allinearsi alla forma di utilizzo prevalente nelle altre unità dello stesso immobile. Tuttavia, per le unità immobiliari situate al primo piano fuori terra, il passaggio alla destinazione residenziale è ammesso solo nei casi espressamente previsti dal piano urbanistico comunale e dal regolamento edilizio.

Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ferme restando le leggi regionali più favorevoli.

Tolleranze Costruttive

Il decreto introduce anche delle tolleranze costruttive per gli interventi edilizi realizzati entro il 24 maggio 2024. Queste tolleranze riguardano il mancato rispetto di determinati parametri edilizi, come l'altezza, i distacchi, la cubatura, la superficie coperta e ogni altro parametro relativo alle singole unità immobiliari. In particolare, tali scostamenti non costituiscono violazione edilizia se

contenuti entro determinati limiti, variabili in base alla superficie utile dell'unità immobiliare stessa.

Ecco i limiti di tolleranza previsti:

- Per le unità immobiliari con superficie utile superiore a 500 metri quadrati, il mancato rispetto dei parametri è tollerato se contenuto entro il 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.
- Per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra 300 e 500 metri quadrati, il mancato rispetto dei parametri è tollerato se contenuto entro il 3% delle misure previste nel titolo abilitativo.
- Per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra 100 e 300 metri quadrati, il mancato rispetto dei parametri è tollerato se contenuto entro il 4% delle misure previste nel titolo abilitativo.
- Per le unità immobiliari con superficie utile inferiore a 100 metri quadrati, il mancato rispetto dei parametri è tollerato se contenuto entro il 5% delle misure previste nel titolo abilitativo.

Esempio: Per un'unità immobiliare con una superficie utile di 80 metri quadrati, se l'altezza realizzata è inferiore del 4,5% rispetto a quella prevista nel titolo abilitativo, questa difformità rientra nelle tolleranze consentite e non costituisce violazione edilizia.

Inoltre, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono tolleranze esecutive anche il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni, 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.

Strutture Amovibili

Il decreto disciplina anche le strutture amovibili realizzate per finalità sanitarie, assistenziali ed educative durante lo stato di emergenza nazionale dichiarato a causa del Covid-19. Queste strutture, se mantenute in esercizio alla data di entrata in vigore del decreto, possono rimanere installate in deroga al vincolo temporale previsto dalla normativa, a condizione che sussistano comprovate e obiettive esigenze che ne dimostrino la perdurante necessità.

Esempio: Una tensostruttura temporanea installata in un ospedale durante l'emergenza Covid-19 per aumentare la capacità di accoglienza dei pazienti può rimanere installata oltre il periodo di emergenza, se l'azienda sanitaria dimostra che sussistono ancora esigenze legate alla gestione dei pazienti che richiedono il mantenimento della struttura.

Conclusione

Il Decreto Salva-Casa rappresenta un importante passo verso la semplificazione delle norme in materia di edilizia e urbanistica, introducendo misure che mirano a facilitare il recupero e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, supportare il fabbisogno abitativo, ridurre il consumo di suolo e rilanciare il mercato immobiliare. Tuttavia, è fondamentale comprendere a fondo le novità introdotte e consultare sempre professionisti qualificati (come geometri, architetti, ingegneri edili) per garantire il rispetto delle normative vigenti ed evitare possibili sanzioni.

Le novità più rilevanti riguardano il mutamento di destinazione d'uso, le tolleranze costruttive e le norme sulle strutture amovibili. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è ora più flessibile, consentendo cambiamenti anche tra diverse categorie funzionali in determinate zone e senza obblighi aggiuntivi di aree o parcheggi. Le tolleranze costruttive introducono margini di scostamento

ammessi rispetto ai parametri edilizi, purché contenuti entro limiti specifici in base alla superficie dell'unità immobiliare. Infine, le strutture amovibili realizzate durante l'emergenza Covid-19 possono essere mantenute oltre il vincolo temporale, se sussistono esigenze comprovate.

È importante sottolineare che, nonostante le semplificazioni introdotte, permangono comunque alcune limitazioni e vincoli, come il divieto di mutamento di destinazione d'uso residenziale al primo piano fuori terra, se non espressamente consentito dai regolamenti locali. Inoltre, le procedure di segnalazione o comunicazione all'autorità competente rimangono obbligatorie, così come il rispetto delle normative di settore specifiche.

Domande e Risposte

D: Quali sono i principali obiettivi del Decreto Salva-Casa?

R: I principali obiettivi del Decreto Salva-Casa sono: far fronte al crescente fabbisogno abitativo, supportare il recupero del patrimonio edilizio esistente, ridurre il consumo del suolo, rilanciare il mercato immobiliare, consentire il recupero e la rigenerazione edilizia, anche mediante la regolarizzazione delle lievi difformità edilizie.

D: In quali zone è consentito il mutamento di destinazione d'uso senza opere tra diverse categorie funzionali?

R: Il decreto consente il mutamento di destinazione d'uso senza opere tra diverse categorie funzionali (ad esempio, da residenziale a commerciale) per le singole unità immobiliari ubicate nelle zone urbanistiche A, B e C, o equipollenti come definite dalle leggi regionali.

D: Quali sono i limiti di tolleranza previsti per le difformità costruttive?

R: I limiti di tolleranza variano in base alla superficie utile dell'unità immobiliare: 2% per superfici superiori a 500 mq, 3% per superfici tra 300 e 500 mq, 4% per superfici tra 100 e 300 mq, 5% per superfici inferiori a 100 mq.

D: Cosa prevede il decreto per le strutture amovibili realizzate durante l'emergenza Covid-19?

R: Il decreto consente di mantenere installate, in deroga al vincolo temporale previsto dalla normativa, le strutture amovibili realizzate per finalità sanitarie, assistenziali ed educative durante l'emergenza Covid-19, se mantenute in esercizio alla data di entrata in vigore del decreto e in presenza di comprovate esigenze che ne dimostrino la perdurante necessità.

D: È sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso al piano terra?

R: No, il decreto consente il mutamento di destinazione d'uso al primo piano fuori terra solo nei casi espressamente previsti dal piano urbanistico comunale e dal regolamento edilizio. Al piano terra non ci sono limitazioni particolari.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA