

Bird & Bird

Newsletter Real Estate

16 ottobre 2024



Newsletter Real Estate

Nella presente newsletter i professionisti del dipartimento Real Estate commentano le principali novità e profili applicativi del Decreto Legge Salva Casa.



Il Decreto Salva Casa (Decreto Legge 29 maggio 2004 n. 69, convertito con modificazioni dalla Legge n. 105/2024) entrato in vigore il 30 maggio 2024, introduce una serie di novità mirate a sanare piccole irregolarità edilizie e semplificare le procedure urbanistiche, senza tuttavia costituire un condono generalizzato per abusi più gravi.

Le principali novità riguardano l'introduzione di una sanatoria per abusi minori, l'ampliamento delle opere rientranti nell'edilizia libera, la semplificazione dei cambi di destinazione d'uso e la revisione delle tolleranze costruttive ed esecutive. Analizziamo in dettaglio le innovazioni più significative.

Sanatoria per Piccoli Abusi e Semplificazione delle Procedure

Il fulcro di questo provvedimento è la sanatoria per piccoli abusi edilizi, riguardanti difformità di lieve entità che possono ora essere regolarizzati tramite il pagamento di una sanzione proporzionale, che varia da 1.000 a 31.000 euro. Un altro elemento chiave è l'introduzione del silenzio-assenso per la scia in sanatoria, questo strumento, particolarmente efficace per accelerare le pratiche, si applica alle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), che dovranno quindi essere valutate entro 30 giorni.

Edilizia Libera: Nuove Opere Consentite Senza Permessi

In conseguenza del Decreto è ampliato l'ambito delle opere consentite in regime di edilizia libera, essendo state introdotte modifiche significative all'articolo 6 del Testo Unico dell'Edilizia (TU Edilizia - DPR 380/2001). Tra le novità principali troviamo l'inclusione delle vetrate panoramiche amovibili (VePA), che possono ora essere installate anche nei porticati senza bisogno di autorizzazioni, purché non creino spazi chiusi e rispettino requisiti estetici e tecnici. Analogamente, anche strutture come tende da sole e pergotende rientrano ora tra gli interventi di edilizia libera, a condizione che non compromettano la stabilità e l'aspetto degli edifici esistenti.

Nuova Definizione di Stato Legittimo degli Immobili

Il Decreto Salva Casa modifica anche la definizione di "stato legittimo" di un immobile, introducendo chiarimenti sul ruolo dei titoli abilitativi e delle eventuali sanatorie nella determinazione dello stesso. In sintesi, lo "stato legittimo" di un immobile è quello risultante dall'ultimo titolo abilitativo che ne ha regolato la costruzione o che ne ha legittimato la stessa, "integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali". Il Decreto ha poi previsto che per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio. Dette disposizioni si applicano inoltre ai casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile una copia.

Semplificazioni per il Cambio di Destinazione d'Uso

Per quanto riguarda i cambi di destinazione d'uso, il decreto introduce una procedura semplificata, potendo avvenire a mezzo SCIA (salvo leggi regionali più favorevoli). Gli interventi che non richiedono opere all'interno della stessa categoria funzionale sono sempre ammessi, mentre per quelli tra categorie diverse (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva, commerciale) è possibile effettuare il cambiamento senza l'obbligo di reperire ulteriori aree per servizi, purché si rispettino le norme locali. Detto mutamento tra categorie differenti è inoltre sempre consentito "se conforme all'uso prevalente" nelle altre unità immobiliari dell'immobile, senza obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale e senza vincolo di dotazione minima obbligatoria di parcheggi.

Revisione delle Tolleranze Costruttive

Un'altra importante modifica riguarda l'innalzamento delle soglie di tolleranza per errori costruttivi. Le nuove disposizioni prevedono che le differenze esecutive siano considerate tollerabili se contenute entro il 2-5% delle misure previste dal progetto originario, in riferimento alla superficie dell'immobile. Questa flessibilità permette di sanare più facilmente piccole difformità esecutive, come errori nelle misure dei muri o nell'ubicazione delle aperture. Per il computo della superficie utile si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio.

In particolare, le soglie sono modificate come segue:

- tolleranza del 2% per unità immobiliari oltre i 500 mq;
- tolleranza del 3% per unità immobiliari da 300 a 500 mq;
- tolleranza del 4% per unità immobiliari tra 100 e 300 mq;
- tolleranza del 5% per unità immobiliari fino a 100 mq.

Silenzio assenso per le domande di sanatoria

Il Decreto ha poi introdotto l'applicazione del principio del silenzio-assenso per le domande di sanatoria edilizia. Questo implica che se il Comune non si pronuncia entro 45 giorni dalla richiesta, il permesso si intende concesso. Per le SCIA il termine è di 30 giorni. Tuttavia, per gli immobili soggetti a vincolo paesaggistico, i termini sono sospesi fino alla definizione della compatibilità paesaggistica, che deve avvenire entro 180 giorni con un parere vincolante della soprintendenza entro 90 giorni dalla richiesta.



Conformità degli abusi maggiori

Il permesso in sanatoria può essere ottenuto se l'intervento risulta conforme alla disciplina edilizia al momento della realizzazione e a quella urbanistica al momento della presentazione della domanda. La novità è rappresentata dal fatto che è sufficiente la conformità quantomeno alla disciplina edilizia nel momento della realizzazione dell'intervento, con la necessità di adeguare la normativa urbanistica attuale per la sanatoria. Il rilascio del permesso in sanatoria è infine subordinato al pagamento del contributo di costruzione in misura doppia.

SCIA in sanatoria

Il Decreto ha poi modificato l'articolo 37 del TUE, ora rubricato "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA", prevede appunto sanzioni pecuniarie per interventi edilizi eseguiti in assenza SCIA, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, con un minimo di 516 euro. Per interventi eseguiti su immobili vincolati, l'autorità può ordinare il ripristino e imporre sanzioni da 516 a 10.329 euro. La SCIA spontanea durante l'intervento comporta una sanzione di 516 euro.

Demolizione delle Opere Abusive

Al fine di contrastare l'abusivismo edilizio, il Decreto modifica le norme riguardanti la demolizione delle opere abusive, prevedendo che queste siano demolite a spese dei responsabili, salvo che non contrastino con rilevanti interessi urbanistici o paesaggistici.

Strutture Amovibili per Emergenza Covid

Infine, l'articolo 2 del decreto si concentra sulle strutture amovibili realizzate durante l'emergenza Covid. Queste, se installate per finalità sanitarie, educative o assistenziali, possono rimanere in esercizio oltre il termine temporale originariamente previsto, qualora esistano comprovate e perdurante necessità.

Conclusioni

Il Decreto Salva Casa rappresenta un significativo passo avanti nella semplificazione delle pratiche edilizie e nella regolarizzazione di piccole difformità, senza favorire il condono di abusi gravi. La sanatoria per i piccoli abusi, l'estensione delle opere consentite senza permessi, e le nuove soglie di tolleranza sono misure che agevolano i proprietari e semplificano le pratiche amministrative. Tuttavia, resta alta l'attenzione contro l'abusivismo, con norme che impongono la demolizione o la regolarizzazione delle opere abusive, garantendo allo stesso tempo il rispetto delle normative ambientali e urbanistiche.

Contatti



Antonella Ceschi

Partner

+390669667000
antonella.ceschi@twobirds.com



Antonio Castorina

Associate

+390230356000
antonio.castorina@twobirds.com



Giuseppe Gennari

Paralegal

+390669667000
giuseppe.gennari@twobirds.com



Ludovica Giaccone

Associate

+390669667000
ludovica.giaccone@twobirds.com



Andrea Reali

Associate

+390669667000
andrea.reali@twobirds.com

twobirds.com

Abu Dhabi • Amsterdam • Beijing • Bratislava • Brussels • Budapest • Casablanca • Copenhagen • Dubai
• Dublin • Dusseldorf • Frankfurt • The Hague • Hamburg • Helsinki • Hong Kong • London • Lyon
• Madrid • Milan • Munich • Paris • Prague • Rome • San Francisco • Shanghai • Shenzhen • Singapore
• Stockholm • Sydney • Tokyo • Warsaw

The information given in this document concerning technical legal or professional subject matter is for guidance only and does not constitute legal or professional advice. Always consult a suitably qualified lawyer on any specific legal problem or matter. Bird & Bird assumes no responsibility for such information contained in this document and disclaims all liability in respect of such information.

This document is confidential. Bird & Bird is, unless otherwise stated, the owner of copyright of this document and its contents. No part of this document may be published, distributed, extracted, re-utilised, or reproduced in any material form.

Bird & Bird is an international legal practice comprising Bird & Bird LLP and its affiliated and associated businesses.

Bird & Bird LLP is a limited liability partnership, registered in England and Wales with registered number OC340318 and is authorised and regulated by the Solicitors Regulation Authority (SRA) with SRA ID497264. Its registered office and principal place of business is at 12 New Fetter Lane, London EC4A 1JP. A list of members of Bird & Bird LLP and of any non-members who are designated as partners, and of their respective professional qualifications, is open to inspection at that address.