



GIOVEDÌ 18 LUGLIO 2024

la Voce di Mantova | 17

la Voce Casa



A CURA DEL COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI MANTOVA

Decreto salva casa: semplificazioni amministrative e nuovi punti per la regolarizzazione degli immobili

Il Decreto-Legge 69/2024, entrato in vigore il 30 maggio 2024, introduce diverse misure per semplificare le procedure edilizie e favorire la regolarizzazione di alcune opere abusive (da NON confondere con un nuovo condono edilizio)



Il Decreto-Legge 69/2024 (**Decreto salva casa**), entrato in vigore il 30 maggio 2024, si rivolge a tutti i proprietari di immobili, sia privati che imprese, che intendono realizzare interventi edilizi o regolarizzare opere parzialmente abusive. L'intenzione del Decreto mira a semplificare e velocizzare le procedure edilizie, riducendo i tempi e i costi per la realizzazione di interventi edili. Inoltre, offre la possibilità di sanare alcune opere abusive, allineando lo stato degli immobili con la normativa urbanistica vigente. Tra le principali novità possiamo trovare:

1. Attività edilizia libera. Introdotta la possibilità di installazione delle vetrate panoramiche (VEPA) e l'installazione di opere per la protezione dal sole o da agenti atmosferici.

2. Stato legittimo dell'immobile. Introdotta una nuova definizione di "stato legittimo" per gli immobili, che consente la sanatoria di alcune difformità edilizie preesistenti al 30 settembre 2023. La norma è finalizzata a facilitare la dimostrazione dello stato legittimo di un immobile o parte di esso apportando modifiche alla documentazione amministrativa che assume a tal riguardo valore probante.

3. Cambi di destinazione d'uso. Introdotta una serie di modifiche ed integrazioni, secondo quanto dichiarato nella relazione illustrativa del provvedimento, ad "agevolare i cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari senza opere, specialmente all'interno delle aree urbane".

4. Tolleranze costruttive ed esecutive. Introdotta, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, una riparamet-



Il Decreto è ancora in fase di attuazione e alcuni aspetti sono in attesa di chiarimenti: ieri è iniziato l'iter di approvazione alla Camera, per poi completarsi entro il 28 luglio al Senato

trazione dell'attuale tolleranza costruttiva in funzione della superficie utile dell'unità immobiliare. Lo scostamento dai parametri (altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta, ecc..) non è considerato violazione edilizia se contenuto entro i limiti del:

- 2% per una superficie utile superiore a 500 mq
- 3% per una superficie utile tra i 300 e 500 mq
- 4% per una superficie utile tra i 100 e 300 mq
- 5% per una superficie inferiore a 100 mq

5. Nuovo accertamento di conformità in sanatoria. Introdotta nuove procedure volte a riscrivere "l'accertamento di conformità in sanatoria" ossia l'istituto che regola i casi, le condizioni e il procedimento per ottenere la sanatoria "in via ordinaria" delle opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio ma previste e quindi consentite dalla strumentazione urbanistica e edilizia comunale.

6. Alienazione immobili abusivi. Introdotta con il Decreto, in riferimento all'opera

abusiva - ossia realizzata in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali - una procedura diversa da quella vigente. In particolare, si prevede che qualora non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il Comune, previo parere delle amministrazioni competenti, può procedere all'alienazione del bene e della relativa area di sedime condizionando sospensivamente il contratto alla ef-

fettiva rimozione da parte dell'acquirente delle opere abusive.

7. Destinazione di una parte dei proventi derivanti dalle sanzioni. Introdotta con il Decreto la norma che obbliga i Comuni a destinare una quota pari ad un terzo delle entrate derivanti dalla vendita del bene immobile abusivo, ossia realizzato in assenza di permesso di costruire in totale difformità o con variazioni essenziali, alla demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, fatta salva, in questo

caso la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile e la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.

8. Strutture amovibili temporanee realizzate durante il periodo di emergenza da Covid-19. Introdotta la previsione normativa finalizzata a rendere possibile il mantenimento delle strutture amovibili realizzate durante lo stato di emergenza nazionale dichiarato a seguito del diffondersi dell'epidemia da Covid-19. Le condizioni necessarie per poter mantenere le predette strutture, anche in deroga al limite temporale dei 180 giorni previsto dalla normativa vigente sono: rispetto delle prescrizioni urbanistiche comunali e delle normative di settore, utilizzo delle strutture solo per finalità sanitarie, assistenziali, educative.

È importante sottolineare che il Decreto Salva Casa è ancora in fase di attuazione e che alcuni aspetti sono in attesa di chiarimenti da parte delle autorità competenti. La conversione in Legge dovrà avvenire entro 60 giorni dalla pubblicazione, ovvero entro fine luglio 2024.

Il Decreto, in sede di conversione, potrebbe essere rivisto ed aggiornato in considerazione dei numerosi emendamenti depositati dalle associazioni di categoria.