



D.L. n°69 DEL 29 MAGGIO 2024 (c.d. "SALVA CASA") convertito con modificazioni dalla L. n°105 del 24 Luglio 2024

Aggiornato al 30/07/2024

01. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI AL D.P.R. 380/2001

➤ Articolo 1, comma 1

lett. a) Modifiche all'art. 2-bis – DEROGHE IN MATERIA DI LIMITI DI DISTANZA DAI FABBRICATI

- Viene **aggiunto il comma 1-quater** inerente il **recupero dei Sottotetti**, "...nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli".

lett. b) Modifiche all'art. 6 – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

- Viene **modificato il comma 1, lettera b-bis**, che ora quindi riporta tra le **opere di edilizia libera** anche la parziale impermeabilizzazione, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche".
- Viene modificato il **comma 1, lettera b-ter**, aggiungendo tra le **opere di edilizia libera** le "tende a pergola anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili...".

• Modifiche all'art. 9-bis – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E STATO LEGGITTIMO DEGLI IMMOBILI

- Viene **modificato il comma 1-bis**, che determina lo stato legittimo dell'immobile come quello "...stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi."

Dopo il primo periodo, si aggiungono i **seguenti**: "Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare. **Concorrono**, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, **37, commi 1, 3, 5 e 6**, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis."

Al terzo periodo: "Le disposizioni di cui al **quarto periodo**, si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."

- **Viene aggiunto il comma 1-ter**: "Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso";

• Modifiche all'art. 10 – INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE

- Viene **modificato il comma 2**, a cui si premettono le parole: "Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23-ter, comma 1-quinquies," e prosegue con "...le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività."

lett. c) Modifiche all'art. 23-ter – MUTAMENTO D'USO URBANISTICAMENTE RILEVANTE

- Viene **modificato il comma 1**, a cui viene aggiunto in premessa: "Ai fini del presente articolo, il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6".
- Viene **modificato il comma 1-quater**, a cui vengono aggiunti alcuni concetti, restituendolo nella seguente forma: "Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. Nei casi di cui al comma 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria. Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle

quali le disposizioni dei commi da 1-ter a 1-quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.”

- Viene **modificato il comma 1-quinquies**, che ora così recita: “Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso è soggetto al rilascio dei seguenti titoli:
 - a)** nei casi di cui al primo periodo del comma 1, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241;
 - b)** nei restanti casi, il titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso, fermo restando che, per i mutamenti accompagnati dall'esecuzione di opere riconducibili all'articolo 6-bis, si procede ai sensi della lettera a)”.
- Viene **modificato il comma 3**, che ora così recita: “Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le regioni medesime di prevedere livelli ulteriori di semplificazione. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale è consentito subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al comma 1-quinquies”;
- Modifiche all'art. 24 – **AGIBILITA'**
 - Viene **inserito il comma 5-bis)**: “Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:
 - a)** locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;
 - b)** 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.”
 - Viene **inserito il comma 5-ter)**: “L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:
 - a)** i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
 - b)** sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.
 - Viene **inserito il comma 5-quater)**: Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente”;

lett. d) Modifiche all'art. 31 – **INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI**

- Viene **modificato il comma 5)** nel seguente modo: “L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, o di rispetto dell'assetto idrogeologico previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il comune, previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge n. 241 del 1990, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.”
- Modifiche all'art. 32 – **DETERMINAZIONE DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI**
 - Viene **modificato il comma 3)**, sopprimendone il secondo periodo, rendendolo così come di seguito: “Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44.”

lett. e) Modifiche all'art. 34 – **INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE**

- Viene **modificato il comma 2)**, reso quindi come di seguito: “Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”

lett. f) Modifiche all'art. 34-bis – **TOLLERANZE COSTRUTTIVE**

- Viene **modificato il comma 1-bis**), precisando che le tolleranze si intendono rispettate:
 - “**a**) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati; [...]
 - d-bis**) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati”;
- Viene **modificato il comma 1-ter**), aggiungendo che: “*Gli scostamenti di cui al comma 1 [2% delle misure] rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari*”;
- Si **inserisce il comma 2-bis**): “*Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 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.*”
- Viene **modificato il comma 3**), nel seguente modo: “*Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali*”;
- Viene **modificato il comma 3-bis**), ma relativo alle **sole U.I. ubicate nelle zone sismiche di cui all'art. 83**;
- Viene **modificato il comma 3-ter**), sopprimendo gli ultimi due periodi e lasciandolo nel seguente modo: “*L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.*”;
- **INSERIMENTO DELL'ART. 34-TER – CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO**
- Il **comma 1**) è il seguente: “*Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.*”
- Il **comma 2**) tratta la **data di realizzazione delle opere** di cui al comma 1;
- Il **comma 3**) definisce tra le altre cose come, “*Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. [...]*”
- Il **comma 4**) tratta delle **parziali difformità realizzate durante l'esecuzione dei lavori ed accertate all'esito del sopralluogo dei funzionari incaricati**, che, **se non soggette in seguito ad ordine di demolizione**, sono però **soggette**, in deroga a quanto previsto dall'art. 34, **alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'Art. 34-bis**.

lett. g) Modifiche all'art. 36 – **ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NELLE IPOTESI DI ASSENZA DI TITOLO O TOTALE DIFFORMITÀ**

- Viene **modificato il comma 1**), così come segue: “*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31 ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, (...)) e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*”
- Viene **modificato il comma 2**), sopprimendo il secondo periodo, rendendolo così come segue: “*Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.*”

lett. h) **INSERIMENTO DELL'ART. 36-BIS – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NELLE IPOTESI DI PARZIALI DIFFORMITÀ E DI VARIAZIONI ESSENZIALI**

- il **comma 1**) recita: “*In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.*”
- il **comma 2**) tratta le procedure del S.U.E. in merito al comma 1;
- il **comma 3**) tratta le dichiarazioni eventualmente prodotte dai tecnici e la **data di realizzazione delle opere** di cui al comma 1;
- il **comma 3-bis**) è relativo alle **sole U.I. ubicate nelle zone sismiche di cui all'art. 83**;
- il **comma 4**) tratta delle **opere di cui al comma 1 realizzate in assenza o in difformità da AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, e loro regolarizzazione**;

- il **comma 5)** tratta delle **SANZIONI AMMINISTRATIVE** previste per rilascio di P.D.C. o S.C.I.A. in sanatoria per le opere di cui al **comma 1**;
- il **comma 5-bis)** tratta delle **SANZIONI AMMINISTRATIVE in caso di opere di cui al comma 1 realizzate in ASSENZA o DIFFORMITA' da AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**;
- il **comma 6)** tratta le **tempistiche di pronuncia degli Enti preposti** a recepire le richieste di P.D.C. e S.C.I.A. in sanatoria;

lett. i) Modifiche all'art. 37 – **INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ**

- il **comma 1)** viene così modificato: *“La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro”.*
- il **comma 4)** è abrogato;
- il **comma 6)** viene così modificato: *“La mancata segnalazione certificata di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44.*

Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36-bis.”.