

Rag. Renzo Del Rosso

Massa e Cozzile, li 28 giugno 2024

Circolare n°11

Ai gentili Clienti
Loro sedi

Decreto Salva Casa: le novità

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento intendiamo informarla in merito novità introdotte nel settore edilizio dal Decreto Salva Casa, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 30 maggio 2024.

Decreto Salva Casa: le novità

Premessa

Il decreto legge "Salva Case" – approvato dal Consiglio dei Ministri del 24 maggio – introduce misure volte a:

- semplificare le disposizioni in materia edilizia e urbanistica;
- rilanciare il mercato della compravendita immobiliare;
- consentire il recupero e la rigenerazione edilizia.

Di seguito le novità introdotte.

Obiettivo semplificazione

Tra le novità introdotte, ampliata la categoria degli interventi di edilizia libera che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo.

Si estende il **silenzio – assenso** ossia l'istanza si considera accettata dopo 45 giorni



Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)
Certificato a norma UNI 11511:2020 - Registrazione n°576 FAC Certifica
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.eu - Pec: renzodelrosso@pec.it
Sito web: <http://www.renzodelrosso.eu>
Polizza professionale IFL0001307.7150 AIG Europe S.a.



Rag. Renzo Del Rosso

per i permessi in sanatoria e dopo 30 giorni per la Segnalazione certificata di inizio attività.

Cosa si potrà sanare?

Saranno regolarizzabili tutte le piccole difformità edilizie che non incidono sulla struttura dell'edificio, quindi sia all'interno che all'esterno dello stesso, come ad esempio:

- installazione di tende esterne;
- tramezzi;
- soppalchi;
- ampliamento di finestre;
- balconi;
- porte;
- finestre;
- pareti.

Lo stato legittimo

Semplificato l'iter di riconoscimento dello stato legittimo dell'immobile e dell'unità immobiliare e la possibilità di alienazione del bene o dell'area oggetto di abuso, da parte del comune, in presenza di determinate condizioni.

Si modifica la disciplina delle "tolleranze costruttive" limitatamente agli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, prevedendo la riparametrazione dei limiti tollerati in misura inversamente proporzionale alle dimensioni delle unità immobiliari e l'ampliamento della casistica delle "tolleranze esecutive".

Doppia conformità

In materia di "doppia conformità" si mantiene il requisito ai fini della sanatoria degli interventi realizzati in totale difformità dal titolo o con variazioni essenziali.

Per le parziali difformità, se ne ammette la sanatoria anche in assenza del requisito della doppia conformità previa che gli interventi siano conformi alla disciplina edilizia vigente al



Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)
Certificato a norma UNI 11511:2020 - Registrazione n°576 FAC Certifica
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.eu - Pec: renzodelrosso@pec.it
Sito web: <http://www.renzodelrosso.eu>
Polizza professionale IFL0001307.7150 AIG Europe S.a.



Rag. Renzo Del Rosso

momento della loro realizzazione e alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda.

Tale disposizione è applicabile anche agli interventi realizzati in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa.

Tolleranze costruttive ed esecutive

Il decreto consente il mantenimento di alcune strutture amovibili realizzate durante lo stato di emergenza sanitaria da Covid -19 e stabilisce che le tolleranze costruttive, realizzate entro il 24 maggio 2024, rientrano tra gli interventi ed opere esclusi dall'autorizzazione paesaggistica.

Le disposizioni in materia di tolleranze costruttive ed esecutive introdotte dal provvedimento nonché in materia di accertamento e conformità per le parziali difformità, sono applicabili, ove compatibili, anche all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche.



OSSERVA - In caso di trasferimento di immobili pubblici di proprietà dello Stato alle regioni e agli enti locali, la riduzione delle risorse destinate a questi ultimi, prevista al fine di compensare la riduzione delle entrate erariali conseguente al suddetto trasferimento, sarà ripartita in un numero di annualità pari a quelle intercorrenti tra il trasferimento dell'immobile e l'adozione del decreto con cui viene determinata la suddetta riduzione.

Margine più ampio per i limiti di tolleranza costruttiva (fino ad oggi considerato del 2%). Di fatti, gli interventi realizzati saranno legati alla superficie utile dell'unità immobiliare.

Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro non costituirà violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- del 2% delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 mq;
- del 3% per le unità immobiliari con superficie utile tra i 300 e i 500mq;
- del 4% delle misure tra i 100 e i 300 mq;
- del 5% delle misure inferiori ai 100 mq.



Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)
Certificato a norma UNI 11511:2020 - Registrazione n°576 FAC Certifica
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.eu - Pec: renzodelrosso@pec.it
Sito web: <http://www.renzodelrosso.eu>
Polizza professionale IFL0001307.7150 AIG Europe S.a.



Rag. Renzo Del Rosso

Sanatoria e sanzioni

Il decreto prevede che nei casi in cui sarà necessario chiedere un permesso di costruire o una Scia in sanatoria il costo andrà da 1.032 e 30.984 euro.




Esempio

Piccola difformità: parete non dichiarata

Presenza di una parete interna non dichiarata. In base alle regole in vigore prima del decreto "Salva Case", la sanzione prevista era di 1.000€. Con le nuove regole, invece, l'intervento configura una tolleranza esecutiva, che non costituisce violazione edilizia. Pertanto, si può sanare senza pagare alcuna sanzione.

Ricordiamo che, trattandosi di un decreto legge, è soggetto alla conversione da parte di entrambi i rami del Parlamento nel termine di 60 giorni dalla sua pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale. Il Parlamento potrà apportare correzioni al testo che, di conseguenza, porterebbero a modifiche di quanto precedentemente esposto.

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse..... 



Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)
Certificato a norma UNI 11511:2020 - Registrazione n°576 FAC Certifica
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.eu - Pec: renzodelrosso@pec.it
Sito web: <http://www.renzodelrosso.eu>
Polizza professionale IFL0001307.7150 AIG Europe S.a.

