

COMUNICATO speciale D.L. “salva casa”

I PUNTI DI ATTENZIONE SULLA NUOVA NORMATIVA “SALVA CASA”

Come noto, in data 28 luglio 2024 è entrata in vigore la legge di conversione n. 105/2024 del D.L. 69/2024 (c.d. decreto salva casa). La nuova normativa, in modifica a molteplici disposizioni del TUE DPR 380/01, di fatto ad oggi su alcuni temi va a surclassare diverse norme delle nostre attuali leggi regionali (in particolare L.R. 15/2013 e L.R. 23/2004), avendo introdotto principi e innovazioni aventi “forza sovraordinata” rispetto alla legislazione regionale e che quindi trovano immediata efficacia e applicazione. Al netto dei molteplici dubbi interpretativi ed applicativi posti dalla nuova disciplina e nelle more di più precise indicazioni applicative da parte della Regione, si ritiene utile fornire quanto meno alcune indicazioni “guida”. La nuova disciplina infatti in tale fase stravolge alcune prassi consolidate da circa 20 anni nella nostra Regione, tra cui in primis l’istituto della sanatoria c.d. “giurisprudenziale” (ovvero quella che prevede la sussistenza della sola conformità alla normativa edilizio-urbanistica e agli strumenti urbanistici vigenti al momento della presentazione della pratica) che nella nostra Regione era stata introdotta già dalla legge 23/2004 e prevista applicabile a tutte le tipologie di intervento edilizio (oggi NON più possibile).

Tralasciando in questa sede tutti i dettagli delle novità introdotte con la nuova normativa, preme in particolare evidenziare alcuni punti di attenzione che è importante vengano focalizzati dai tecnici del settore che devono presentare nuove pratiche edilizie, con particolare riferimento alle sanatorie.

1) SUL NUOVO REGIME DELLE TOLLERANZE

Su tale disciplina è opportuno ricordare che il nuovo regime delle percentuali (fino al 6%) si deve valutare con riferimento alla singola unità immobiliare relativamente ai parametri che incidono appunto sulla singola unità. Altri parametri (es. altezza delle fronti, superficie coperta, distacchi da confini e tra fabbricati necessariamente riguardano l’edificio nella sua interezza e difficilmente ci saranno casistiche che possono invocare ampi margini di tolleranza. **IN OGNI CASO NON POSSONO ECCEDERE IL 2% I REQUISITI MINIMI DEL DM DEL 5/7/1975 E DEL DM 1444/68: CIO’ SIGNIFICA CHE UN’ALTEZZA INTERNA DI PROGETTO 2,70 AVRÀ SEMPRE UNA TOLLERANZA COSTRUTTIVA AMMISSIBILE DEL 2% E LO STESSO PER IL DISTACCO DEI 10 M TRA FABBRICATI CHE PUÒ AVERE ANCH’ESSO SOLO IL 2%, SEMPRE OVVIAMENTE INTESI IN RIDUZIONE).**

SI INVITA A FARE ATTENZIONE, QUALORA L’EDIFICIO SIA STATO COSTRUITO IN VIGENZA DELLA SISMICA (PER IL COMUNE DI RAVENNA OTTOBRE 2005) CHE LO SCOSTAMENTO DICHIARATO IN TOLLERANZA NON ABBA INTERFERENZA CON LA DISCIPLINA STRUTTURALE, CIRCOSTANZA DA ASSEVERARE).

LE NUOVE PERCENTUALI DI TOLLERANZE (FINO AL 6%) SONO ESENTATE DALLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA.

2) SULLA NUOVA DISCIPLINA DEI CAMBI D’USO

Ad oggi PARE NON ci siano ricadute significative sull’attuale regime ovvero su quanto ad oggi previsto nei vigenti strumenti urbanistici comunali.

3) SULLE NOVITÀ INERENTI LE VEPA E L’EDILIZIA LIBERA

Le innovazioni appaiono più “formali” che sostanziali. Si rammenta ad es. che il Comune di Ravenna già consentiva l’installazione delle VEPA anche sui porticati. La norma chiarisce che non sono ammesse su porticati gravati da servitù di uso pubblico o prospicienti spazi pubblici. In generale si richiama quanto già precisato in un precedente comunicato pubblicato nel 2022 dopo l’introduzione della nuova normativa sulle VEPA (presente nel sito istituzionale).

Si rammenta inoltre che qualora le predette VEPA interessino immobili ricadenti in area di vincolo paesaggistico (Parte III del D.Lgs. 42/2004), potendo tali opere rientrare nell’allegato B del DPR 31/2017, punto B3, la loro installazione dovrà essere preceduta da autorizzazione paesaggistica c.d. “semplificata”, in attesa di diversa norma o disciplina e nelle more della modifica al DPR 31/2017.

4) SUL NUOVO REGIME DELLA SANATORIA

Uno degli effetti più dirompenti della nuova disciplina riguarda proprio il nuovo regime della sanatoria, in primis la sanatoria giurisprudenziale (nostro art. 17 co. 2 della attuale L.R. 23/04): nelle more di una modifica alle leggi regionali succitate, i principi introdotti dalla Legge 105/2024 di conversione del DL 69 trovano immediata applicazione prioritariamente sulle seguenti fattispecie. (si precisa che tali eventuali modifiche dovranno attendere comunque la costituzione della nuova Assemblea Legislativa regionale)

A) SANATORIA DI DIFFORMITÀ DA TITOLI ABILITATIVI ANTECEDENTI LA LEGGE 10/1977 (ART. 17BIS DELLA L.R. 23/2004)

Nella sostanza l'impalcato della nostra previsione regionale non viene modificato dal nuovo art. 34 ter del DPR 380/01: CAMBIA LA MODALITÀ DEL CALCOLO DELL'OBLAZIONE: QUALORA L'INTERVENTO NON ABBIA LA DOPPIA CONFORMITÀ DEVE ESSERE CORRISPOSTO IL DOPPIO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE MAGGIORATO DEL 20%. Si veda art. 36bis co. 5 punto a) del DPR 380/01.

B) SANATORIA CON LA DOPPIA CONFORMITÀ (ART. 17 CO. 1 DELLA L.R. 23/04)

La procedura prevista dalla norma regionale resta sostanzialmente invariata ma con specifico riferimento agli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione, ristrutturazione pesante e difformità totale dagli stessi (vedi art. 36 del DPR 380/01).

C) SANATORIA "GIURISPRUDENZIALE" (ART. 17 CO. 2 L.R. 23/04)

Come in premessa anticipato, la disciplina regionale viene significativamente modificata dalla nuova norma nazionale per effetto della quale ad oggi NON È PIÙ AMMESSA PER GLI INTERVENTI SOGGETTI A REGIME DI PERMESSO OVVERO:

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE

RISTRUTTURAZIONE PESANTE (sul discrimine tra RE "leggera e RE "pesante" – data dal combinato disposto artt. 3, 10 e 22 del DPR 380/01 - si veda quanto specificato a pag. 19 del "Vademecum operativo" del SUE pubblicato sul sito del Comune).

DIFFORMITÀ TOTALE DAGLI INTERVENTI SUCCITATI

.....

RISTRUTTURAZIONE PESANTE – oggi in sintesi si configura:

•in tutte le zone (diverse dalle ex zone A): solo a seguito di modifiche / incrementi di volume

•in zone ex A: anche con cambio d'uso

•in zone di vincolo ex art. 142 D.Lgs. 42/2004 o ex art. 136 co. 1 lett. c) e d): con demolizione e ricostruzione non fedele

•in altri immobili soggetti a vincolo c.d. " puntuale": modifica di sagoma o volume o prospetti (solo se trattasi di RE conservativa, altrimenti diventa NC)

.....

IN SINTESI QUINDI SI INVITANO I TECNICI, IN VIA PRELIMINARE ALLA PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI SANATORIA, AD EFFETTUARE PUNTUALI VERIFICHE SULLA SUSSISTENZA DELLA DOPPIA CONFORMITÀ DEI SUDDETTI INTERVENTI (ALLA NORMATIVA EDILIZIO-URBANISTICA E STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI SIA ALLA DATA DI ESECUZIONE DELLE OPERE SIA ALLA DATA DI PRESENTAZIONE DELLA PRATICA). IN DIFETTO DI QUANTO SOPRA, LA SANATORIA NON SARA' AMMISSIBILE.

PER TUTTI GLI ALTRI INTERVENTI DI:

1. PARZIALI DIFFORMITÀ O VARIANTI ESSENZIALI DA PERMESSO DI COSTRUIRE
2. ASSENZA DI SCIA, DIFFORMITÀ PARZIALI O VARIANTI ESSENZIALI A SCIA

TROVERÀ APPLICAZIONE LA NUOVA PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 36BIS DEL DPR 380/01.

In particolare si evidenzia quanto previsto in tema di nuove modalità di calcolo dell'oblazione che ai sensi del nuovo comma 5 dell'art. 36bis prevede:

- per i casi di cui al punto 1. il doppio del contributo di costruzione maggiorato del 20% qualora non ci sia la doppia conformità,

- per i casi di cui al punto 2. è invece prevista una somma determinata in base all'aumento di valore venale che sarà parametrata in un range che va

- da 516 euro a 5.164 euro, qualora sia attestata la sussistenza della doppia conformità

- da 1032 euro a 10.328 euro, in caso di sussistenza della sola conformità alla normativa attuale.

Anche in tali casi pertanto sarà opportuno che il tecnico incaricato svolga comunque la verifica sulla sussistenza o meno della doppia conformità al fine di avere accesso ad una sanzione di minore importo.

5) NUOVO PROCEDIMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

In tutti i casi di sanatoria art. 36bis è stata introdotto un procedimento atipico totalmente innovativo che prevede, secondo le procedure indicate dalla nuova disposizione (comma 4 dell'art. 36 bis cit), e ammette all'accertamento di compatibilità anche opere che comportano incrementi di volumi e superfici utili. La norma non è stata coordinata con il D.lgs. 42/04 (artt. 167 e 181) pertanto tale compatibilità non sanerà l'eventuale risvolto penale.

6) MODIFICHE AL REGIME DELLA “FISCALIZZAZIONE” (AUTODENUNCE)

Si rammenta che la nuova disciplina ha modificato gli importi della sanzione nell'art. 34 co. 2 che dal doppio del costo di produzione per il residenziale o del valore venale per gli usi diversi, è divenuto il triplo.

Lo stesso dicasi per la sanzione prevista dal comma 1 dell'art. 37 stesso DPR 380/01, anch'essa portata al triplo.

Tali innovazioni ad oggi hanno comportato un automatico incremento anche della sanzione di cui alle equipollenti disposizioni degli art. 15 co. 2 e art. 16 co. 1 della L.R. 23/04.

Gli uffici tecnici del SUE sono a disposizione per confronti o chiarimenti sulle nuove procedure.