

comune di spinea
città metropolitana di venezia
assessorato alla pianificazione del territorio
seminario da remoto

venerdì 20 settembre 2024 dalle 9.30 alle 14.00

La nuova legge "salva casa" conversione con modifiche del dl 69/2024

relatori: prof. avv. Alessandro Calegari e avv. Domenico Chinello
coordinatore scientifico: arch. Fiorenza Dal Zotto

Si cercherà di dare risposta a questi quesiti:

Quali sono le novità in relazione allo **stato legittimo degli immobili**? In che modo deve essere dimostrato lo stato legittimo di un edificio?

Ci sono norme particolari per gli **immobili costruiti prima del 1977** che, in corso di esecuzione, sono stati oggetto di varianti non richieste né rilasciate, ma che sono stati oggetto di agibilità/abitabilità espressamente dichiarata dal comune?

Nel caso in cui le differenze tra lo stato attuale e lo stato legittimato rientrino all'interno delle tolleranze queste sono considerate **"tolleranze" valide anche ai fini paesaggistici** e quindi tali da non richiedere alcun accertamento paesaggistico?

Come si è modificata la disciplina del **cambio di destinazione d'uso con e senza opere**? Posso farla liberamente senza alcun vincolo in relazione agli standard dovuti e alla necessità del pagamento del contributo di costruzione? Nel caso in cui il Piano degli interventi/Prg preveda delle limitazioni sul cambio di destinazioni d'uso queste limitazioni prevalgono sulla nuova norma del salva casa oppure i comuni devono ri-adequare i propri strumenti urbanistici e, nelle more, si applica la nuova legge senza alcune limitazioni o condizionamenti [parcheggi, monetizzazioni, contributo di costruzione, ecc.??]

Se ho un immobile che si trova in **area vincolata paesaggisticamente e ho realizzato delle opere in difformità senza il titolo edilizio, posso regolarizzarle senza demolirle?** Analizziamo vari casi possibili.

Come procedere nel caso in cui si abbia la doppia conformità? Quali sono i procedimenti e le sanzioni?

Come procedere invece nel caso in cui si abbia la conformità urbanistica ora a la conformità edilizia allora? Quali sono i procedimenti e le sanzioni?

Cosa si deve intendere per **conformità urbanistica** e cosa per **conformità edilizia**?

La **"sanatoria condizionata"** risulta finalmente ammessa.

Ma qual è l' "ampiezza" applicativa di queste condizioni, considerato che, in sede di conversione, hanno tolto la possibilità di adeguamento ai requisiti di igiene, salubrità, efficienza energetica, impianti, superamento barriere architettoniche e hanno mantenuto solo i requisiti di sicurezza?

Dipende dal fatto che, ai fini della sanabilità, per la verifica della normativa al momento della presentazione della domanda, è richiesta la sola conformità urbanistica e non quella edilizia e che queste sono norme edilizie?

E quindi cosa deve intendersi per interventi *"necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza"*?

Se si ha una camera con altezza di 2,60 realizzata prima del 1975 e nessun regolamento/norme tecniche che prescrivevano l'altezza minima di 2,70 per le camere, posso ritenere questo locale sanabile perché conforme ora urbanisticamente e allora dal punto di vista edilizio? [Questo

comune di spinea
città metropolitana di venezia
assessorato alla pianificazione del territorio
seminario da remoto

venerdì 20 settembre 2024 dalle 9.30 alle 14.00

La nuova legge "salva casa"
conversione con modifiche del dl 69/2024

relatori: prof. avv. Alessandro Calegari e avv. Domenico Chinello
coordinatore scientifico: arch. Fiorenza Dal Zotto

sembrerebbe desumersi dal comma 3 del 36 bis, laddove si scrive "*Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento.*"]

E se invece la camera fosse stata realizzata dopo il 1975 e quindi dopo il Dm sulle altezze e in contrasto con regolamento/norme tecniche , allora non sarebbe sanabile e forse in questo caso la condizione potrebbe essere di declassare il locale da abitabile e non abitabile [da camera a magazzino]?

Sanzioni in caso di sanatoria.

36 bis, comma 5 lett a): E' corretto affermare che se si ha la piena doppia conformità ora e allora, sia urbanistica che edilizia, tutto resta come prima, cioè si paga il doppio del contributo dovuto e una sola volta in caso di intervento gratuito/esonerato?

Se invece, la conformità è "ridotta" ovvero urbanistica ora ed edilizia allora, la sanzione, viene incrementata del 20%, è corretto?

In ogni caso, l'incremento del 20% va conteggiato sul doppio del contributo dovuto, è corretto? Quindi se Y è il contributo dovuto, $2Y + 2Y \times 20\% =$ oblazione dovuta?

E ritorna un quesito che è stato ricorrente anche prima della legge 105/2024: se l'oblazione è pari al doppio del contributo, vuol dire che, per sanare, pago come multa il doppio del contributo e poi ancora il contributo [e quindi alla fine il triplo] oppure l'oblazione consiste nel raddoppio del dovuto e basta? Meglio chiarire.

36 bis, comma 5 lett b): Anche in questo caso, è corretto affermare che se si ha la "piena" doppia conformità, sia urbanistica che edilizia, ora e allora tutto resta come prima, cioè si paga una sanzione che varia da 516 a 5.164 € [ex comma 4 art. 37 ora abrogato] e, invece, si paga il doppio – ovvero da 1.032 a 10.328 € - se la conformità è "ridotta" ovvero urbanistica ora ed edilizia allora?

Il tutto deve sempre parametrato al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'agenzia delle entrate/territorio.

E qui si apre il capitolo sull'**Agenzia delle entrate/territorio.**

Come fare nel caso in cui la sanzione dipende dal valore venale determinato dall'Agenzia delle entrate/territorio [art. 31 comma 5, art. 36 bis comma 5 lett. b)]?

Ci si deve obbligatoriamente convenzionare con l'agenzia?

Se non ricorro all'agenzia delle entrate, il privato può ricorrere e contestare che appunto la sanzione deve essere determinata sulla base del valore venale stabilito appunto dall'Agenzia?

L'accertamento di compatibilità paesaggistica oltre i limiti del comma 4 dell'art. 167 del dl lgs 42/2004

Si tratta di possibilità che si può applicare a tutti i casi di opera sanabile? Non solo per le parziali difformità, ma anche per le variazioni essenziali? E per le totali difformità?

In relazione all'accertamento di compatibilità paesaggistica ora ammesso anche per nuovi volumi e superfici di cui al comma 4 dell'articolo 36 bis, è necessario chiarire il passaggio inserito in sede di conversione in cui si sono state aggiunte queste parole: "*Le disposizioni del presente comma si*

comune di spinea
città metropolitana di venezia
assessorato alla pianificazione del territorio
seminario da remoto

venerdì 20 settembre 2024 dalle 9.30 alle 14.00

La nuova legge "salva casa" conversione con modifiche del dl 69/2024

relatori: prof. avv. Alessandro Calegari e avv. Domenico Chinello
coordinatore scientifico: arch. Fiorenza Dal Zotto

*applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il **vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione**".*

In relazione alle **opere realizzate ante vincolo**, eravamo arrivati alla conclusione – dopo lungo confronto con il ministero – che l'opera ante vincolo non è oggetto di accertamento in quanto non si è commessa alcuna trasgressione. Tantoché lo stesso Ministero ci ha detto che tali opere dovevano essere sottoposte ad autorizzazione con procedimento ordinario [la cosiddetta autorizzazione "ora per allora"] e non erano soggette a sanzione proprio perché non è stato commesso alcun illecito paesaggistico. Ora questo procedimento è confluito nel comma 4 dell'art. 36 bis?

Quando posso applicare le **deroghe alle altezze da 2,70 a 2,40 e le superfici minime degli alloggi mono locali e bilocali** [da 28 a 20 mq per una persona e da 38 a 28 mq per due persone]? Ma nel caso in cui abbia un intervento ante 1975 con altezze dei locali inferiori rispetto a quanto a suo tempo autorizzato [es. magazzino al piano terra a 2,25 anziché 2,40] e dichiarati abitabili, posso regolarizzarli in quanto appunto ante 1975 e cmq. dichiarati abitabili?

La **modifica del concetto di "variazione essenziale"** in relazione agli immobili con vincolo paesaggistico risolve l'**applicabilità del comma 2 dell'articolo 22 del DPR 380/2001** per le varianti in corso d'opera a consuntivo? Prima della legge 105/2024, in caso di immobile vincolato, ogni modifica esterna era variante essenziale e quindi veniva preclusa l'applicabilità della "variante a consuntivo". Ora invece tale possibilità sembra essere ammessa, anche se resta cmq. la necessità dell'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, come d'altro canto già previsto nello stesso art. 22. E' corretta questa lettura?

Art. 31 – assenza pdc, totale difformità, varianti essenziali

quando si applica?

Dalla lettura del nuovo testo sembra che l'opera abusiva acquisita dal comune per mancata demolizione, **possa essere mantenuta**, se non in contrasto con specifici interessi ambientali, paesaggistici, ecc., **solo se vi siano prevalenti interessi pubblici e se il bene resta pubblico**. Nel caso in cui invece poi decida di alienarla, il bene realizzato abusivamente deve cmq. essere demolito da colui che acquisterà il bene. E' corretta questa lettura?

Ricordiamo poi che si amplia la competenza dell'agenzia delle entrate nella stima del valore venale, che, anche in caso di alienazione, deve quindi stabilirne il valore includendo anche il costo della demolizione.

Altra segnalazione sull'art. 32 – variazioni essenziali

E' importante l'eliminazione dell'ultimo periodo dell'ultimo comma 3 che – dopo aver precisato che negli immobili vincolati le variazioni essenziali diventano totale difformità [questo principio resta] – elimina la frase successiva che stabiliva che tutti gli altri interventi su immobili vincolati che non fossero totale difformità, sarebbero stati cmq. classificati come varianti essenziali.

Quindi prima della legge salva casa, se avevo un immobile vincolato, ciò che era variante essenziale su immobile non vincolato diventava totale difformità su immobile vincolato e tutti gli altri interventi erano varianti essenziali.

Dopo la legge salva casa, se ho un immobile vincolato, resta il principio che ciò che è variante

comune di spinea
città metropolitana di venezia
assessorato alla pianificazione del territorio
seminario da remoto

venerdì 20 settembre 2024 dalle 9.30 alle 14.00

La nuova legge "salva casa" conversione con modifiche del dl 69/2024

relatori: prof. avv. Alessandro Calegari e avv. Domenico Chinello
coordinatore scientifico: arch. Fiorenza Dal Zotto

essenziale su immobile non vincolato diventa totale difformità sull'immobile vincolato, ma viene eliminata la norma secondo cui tutti gli altri interventi di non totale difformità sugli immobili vincolati erano automaticamente varianti essenziali.

Per definire meglio però cos'è variante essenziale, dobbiamo riprendere la legge regionale e, nello specifico, l'**articolo 92 della l.r 61/1985**.

Art. 37 – Interventi eseguiti in assenza o difformità dalla SCIA

Il comma 1 innalza la sanzione dal doppio al triplo dell'aumento del valore venale e innalza il minimo dai 516 € ai 1.032 €. Qui non si dice che l'incremento del valore venale debba essere determinato dall'agenzia del territorio. Lo possiamo determinare noi comuni?

Viene eliminato il comma 4 dell'art. 37 [la cosiddetta Scia in sanatoria] in quanto "confluito" nell'art. 36 – bis?

Art 34 – Parziale difformità

Resta la possibilità. in caso di opere realizzate in parziale difformità che non possono essere demolite senza compromettere la parte conforme, la possibilità di mantenerle previo pagamento di una **sanzione che passa dal doppio al triplo** del costo di produzione.

Resta il solito problema: una volta che le ho regolarizzate e le posso mantenere, poi che tipo di interventi posso fare su queste opere regolarizzate? Posso demolirle e ricostruirle? Posso considerarle ai fini del conteggio di ampliamenti conteggiati in percentuale sull'esistente oppure devo escludere le porzioni solo regolarizzate, ma non sanate?

Quali novità per le strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19?

Norme di coordinamento:

art. 3 L. 105/2024 - Può essere chiarita la portata del comma 4 bis introdotto in sede di conversione del dl, ovvero: «4-bis. *Le disposizioni dei commi 4, 5, 5-bis e 6 dell'articolo 36-bis del testo unico di cui al [decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#), introdotto dall'articolo 1 del presente decreto, si applicano anche agli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006 per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione è stato rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica. La disposizione del primo periodo del presente comma non si applica agli interventi per i quali è stato conseguito un titolo abilitativo in sanatoria, a qualsiasi titolo rilasciato o assentito*».