



**Aggiornamento sulle istruttorie in Accertamento di Conformità alla circolare QI 205723 del 21/10/2024
(cd Salva casa)**

Dipartimento Pianificazione e Attuazione Urbanistica – ANTEL
20 novembre 2024

Ing. Piero Presutti-Arch. Sabina Calcabrini- Ing. Salvatore Lo Brutto



Con l'entrata in vigore del **D.L. n. 69 del 29 maggio 2024** e della successiva Legge di conversione n. **105 del 24 luglio 2024**, il **C.d. Salva Casa**, il Testo Unico dell'Edilizia **D.P.R. 380/01** ha subito rilevanti variazioni, al fine di superare alcune criticità presenti nella normativa edilizia, nella prospettiva di agevolare la regolarizzazione, la commerciabilità e la trasformabilità del patrimonio edilizio esistente.





nelle more della adozione di documenti esplicativi da parte del **legislatore Statale**, la Direzione Edilizia del DPAU ha adottato un documento di orientamento per gli uffici dell'Amministrazione recante le “*Prime indicazioni di massima*” **circa l'interpretazione e l'applicazione del Decreto Salva Casa** e sono stati trattati alcuni degli argomenti inerenti alle novità del D.P.R. 380/01 quali:

- **i mutamenti delle destinazioni d'uso**, di cui all'art. 23-ter;
- **le oblazioni**, di cui all'art. 36-bis comma 5;
- **l'agibilità**, di cui all'art. 24 commi 5-bis e 5-ter





L'**art. 23-ter** è stato modificato con l'integrazione della disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso (MdU) sia rilevante (c.d. **verticale**) che non rilevante (c.d. **orizzontale**).

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.



I commi 1-bis (c.d. MdU orizzontale) ed 1-ter (c.d. MdU verticale) **fanno espressamente salve le normative di settore**, quindi in particolare le disposizioni del Testo Unico del Commercio (L.R. Lazio n. 22/2019) relativamente alla dotazione minima di parcheggi di uso pubblico di pertinenza della struttura commerciale





- **STOP CILA** (News SUET);
- **Non più legati** al concetto di “Rilevante” o “Non Rilevante”;
- **Salta la Tab. A Sez. II** - Edilizia d.lgs 222/16 per l’individuazione della procedura edilizia;
- **Opera associata** all’MdU definisce la procedura (ma sempre superiore a CILA):
 - SCIA ordinaria (SUET)
 - SCIA ALTERNATIVA (PEC, ma presto su SUET)
 - PdC (SUET)
- Condizioni **fatte salve**:
 - SI solo se ammessi da NTA
 - SI reperimento/monetizz. di Differenza su P, V&S (art. 7 e 8)
 - SI eventuale CC (Oup+Ous+Ccc) ed eventuale CS

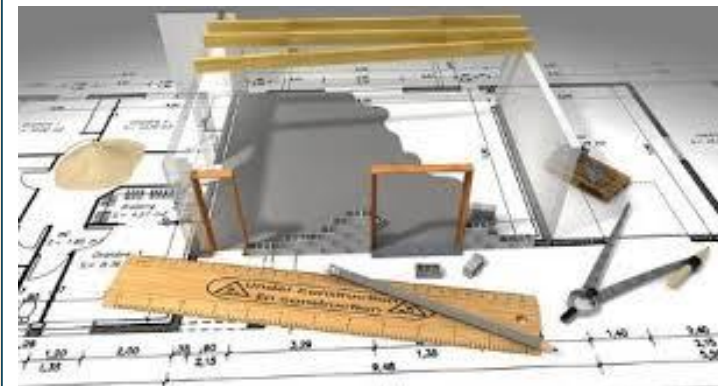




*....restano comunque **fatte salve** anche le disposizioni delle norme della pianificazione urbanistica comunale in merito alle **destinazioni d'uso** e ai **mutamenti** di destinazioni d'uso **ammissibili***

La non assoggettabilità all'obbligo di **reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale**, prevista dal legislatore nazionale, non è applicabile su Roma Capitale in quanto tale dispositivo può operare solo in carenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica invece risultano presenti nelle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Non risulta variato nulla neanche in merito a quanto dovuto per il **Contributo di Costruzione** (Oneri di Urbanizzazione primaria, Oneri di Urbanizzazione secondaria e Contributo afferente il costo di costruzione) e per l'eventuale **Contributo Straordinario**.





fermo restando che l'**ammissibilità** è subordinata alle disposizioni delle **N.T.A.** i **regimi amministrativi** a cui i MdU sono assoggettati, si devono ricavare, dal combinato disposto dei commi 1-quinquies e 3 dell'art. 23-ter e dei commi 1 lettera c) e 2 dell'art. 10 del D.P.R. 380/01.

Ne derivano i seguenti 2 casi:

- **SCIA ordinaria (ex art. 22);**
- **SCIA alternativa (ex art. 23 D.P.R. 380/01) o PdC;**





SCIA ordinaria (ex art. 22)

per MdU all'interno della **stessa categoria funzionale** (*non rilevante*) o **tra diverse categorie funzionali** (*rilevante*) che interessa una **singola unità o più unità** immobiliari o l'**intero edificio** nei casi di interventi:

- senza opere o con opere riconducibili all'art. 6-bis;
- con opere di **MS pesante** o **RC pesante**, **ANCHE in zona A**;
- con opere di **RE leggera** in zone omogenee **DIVERSE dalla zona A**;
- con opere che comportino modificazione della **sagoma** o della **volumetria** complessiva degli edifici o dei **prospetti** di immobili **NON sottoposti a tutela** ai sensi del d.lgs. 42/04.

PROCEDURE EDILIZIE

Home Notifiche Pratiche ▾ Modifica Incarichi Approva Incarichi

Pratiche Avviate Crea Nuova Pratica

Elenco CIL CILA SCIA ORDINARIA (art 22 DPR 380/01) PDC

SCIA

La Segnalazione certificata di inizio attività riguarda: opere di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo pesanti (che interessano parti strutturali), ristrutturazione edilizia leggera, varianti a PdC, interventi di completamento di titoli scaduti, installazione manufatti temporanei rimossi al termine della stagione turistica ed entro 12 mesi, opere dirette a soddisfare esigenze contingenti temporanee e stagionali rimosse entro 8 mesi, pannelli solari termici di sviluppo superiore a 30 mq che non comportino modifiche di volumi e superfici.

CREA NUOVA SCIA



SCIA alternativa (ex art. 23 D.P.R. 380/01) o PdC

per MdU all'interno della **stessa categoria funzionale** (*non rilevante*) o **tra diverse categorie funzionali** (*rilevante*) che interessa una **singola unità** o **più unità** immobiliari o l'**intero edificio** nei casi di interventi:

- con opere riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia (**RE leggera o pesante**) **IN zona omogenea A**;
- con opere che comportino modificazione della **sagoma** o della **volumetria** complessiva degli edifici o dei **prospetti** di immobili **sottoposti a tutela** ai sensi del **d.lgs. 42/04** (a prescindere dalla zona di piano)

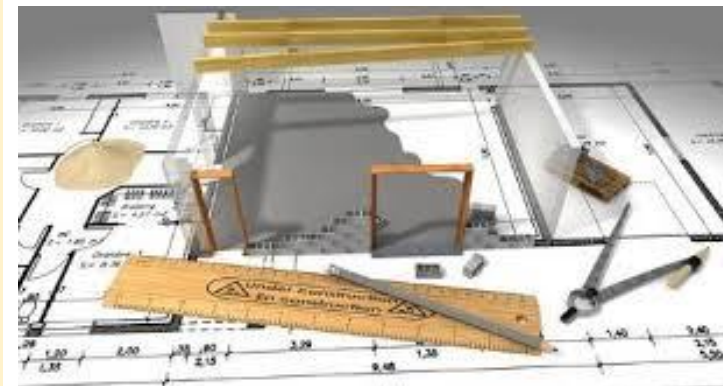




ESEMPI

- ❑ RE-leggera-MdU in Zona A => **SCIA alternativa**
- ❑ RE-leggera-MdU diversa da Zona A => **SCIA ordinaria**
- ❑ RE-pesante-MdU diversa da Zona A => **SCIA alternativa**
- ❑ RE senza MdU con mod.sagoma/prospetti/volume + 42/04 => **SCIA alternativa**
- ❑ RE senza MdU con mod.sagoma/prospetti/volume + in A => **SCIA ordinaria**
- ❑ MS/RC-MdU in Zona A => **SCIA ordinaria**

(Seguirà una nuova circolare Procedure-Interventi)





L'art. 36-bis introdotto dal Decreto, **ha innovato** la procedura per l'accertamento di conformità, estendendolo alle ipotesi di interventi eseguiti in corso **d'opera in parziale difformità dal titolo edilizio**, di cui all'art. 34 del D.P.R. 380/01, o **con variazioni essenziali**, di cui all'art. 32 del D.P.R. 380/01 e art. 17 della L.R. Lazio 15/2008, nonché alle ipotesi di interventi eseguiti in **assenza o in difformità dalla SCIA**, limitatamente ai casi in cui 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 (c.d. **conformità asimmetrica**). Al comma 5 ne ha disciplinato le relative oblazioni, prevedendo anche l'ipotesi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione e della presentazione della domanda





a.1) Interventi realizzati in parziale difformità, nell'ipotesi di cui all'art. 34, o in variazioni essenziali di cui all'art. 32 del D.P.R. 380/01 e art. 17 della L.R. 15/08 **nel caso di assenza di doppia conformità**, ma che soddisfino il requisito della

conformità asimmetrica: *“conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione”*

l'oblazione sarà pari al doppio del contributo di costruzione incrementato del 20% ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, sarà determinato in misura pari al contributo di costruzione incrementato del 20%;

a.2) Per gli interventi di cui sopra, ma che soddisfino il requisito della doppia conformità : *“conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”*), non si applica l'incremento del 20%



Parziale difformità al titolo



Casistica <u>DPR n.380/2001</u>			Casistica <u>LR n.15/2008</u>		Conformità		Procedura DPR n.380/2001		Sanzione amministrativa
Articolo	Tipologia	Note	Articolo	Note	Doppia conformità	Conformità asincrona	Articolo	Tipologia	Conteggio
art.34	Parziale difformità al PdC		art.17	▪ MdU che non implica variazione degli standard	X		art.36bis	SCIA in sanatoria	doppio del CC
				▪ aumento < al 2 % del volume o della SUL					
		verifica art. 32 DPR 380/01		▪ modifica < al 10% dell'altezza rispetto al progetto approvato, sempre che rimanga inalterato il numero dei piani					
				▪ modifica < al 10% della sagoma (*)		X	art.36bis	SCIA in sanatoria	doppio del CC + 20%
				▪ modifica < al 50% della localizzazione					

Variazioni essenziali al PdC



Casistica <u>DPR n.380/2001</u>			Casistica <u>LR n.15/2008</u>		Conformità		Procedura DPR n.380/2001		Sanzione amministrativa
Articolo	Tipologia	Note	Articolo	Note	Doppia conformità	Conformità asincrona	Articolo	Tipologia	Conteggio
art. 32	Variazione essenziale dal PdC	▪ MdU che implica variazione degli standard	artt.16 e 17	▪ MdU che implica variazione degli standard	X		art.36bis	PdC in sanatoria	doppio del C.C.
		▪ aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio		▪ aumento > al 2 % del volume o della SUL					
		▪ modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi		▪ modifica > al 10% dell'altezza rispetto al progetto approvato, sempre che rimanga inalterato il numero dei piani					
		▪ mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio		▪ modifica > al 10% della sagoma (*)					
		▪ violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica		▪ modifica > al 50% della localizzazione		X	art.36bis	PdC in sanatoria	doppio del CC + 20%
				▪ mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio					
				▪ violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica					



b.1) Interventi realizzati in assenza della SCIA o in difformità da essa, nei casi di cui **all'art. 37 del D.P.R. 380/01, nel caso di assenza di doppia conformità**, ma che soddisfino il requisito della **conformità asimmetrica** “conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia *vigente al momento della realizzazione*”

l'oblazione è “pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro”. Nei casi di interventi che non determinano un aumento del valore venale dell'immobile, l'oblazione sarà pari al valore minimo di 1.032,00 euro;





b.2) Interventi realizzati in assenza della SCIA o in difformità da essa, nei casi di cui **all'art. 37 del D.P.R. 380/01**, ma che soddisfino il requisito della **doppia conformità** *“conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”*

l'oblazione è determinato ai sensi del punto 4 della D.A.C. n. 44/2011 (MS, RC e RE art. 22 c. 1 lett. d) D.P.R. 380/01) in misura non inferiore a 1.000,00 euro e non superiore a 10.000,00 euro (art. 22, c. 2, lett. c) L.R. Lazio n. 15/2008).



Assenza di SCIA - in Difformità alla SCIA depositata



Casistica <u>DPR n.380/2001</u>			Casistica <u>LR n.15/2008</u>		Conformità		Procedura DPR n.380/2001		Sanzione amministrativa
Articolo	Tipologia	Note	Articolo		Doppia conformità	Conformità asincrona	Articolo	Tipologia	Conteggio
art.37	Assenza di SCIA		art.19		X		art.36bis	SCIA in sanatoria	punto 4 Del AC n.44/2001 (tra 1.000 € e 10.000 €)
						X	art.36bis	SCIA in sanatoria	doppio dell'aumento del valore venale (tra 1.032 € e 10.328 €)
art.37	Difformità alla SCIA depositata		art.19		X		art.36bis	SCIA in sanatoria	punto 4 Del AC n.44/2001 (tra 1.000 € e 10.000 €)
						X	art.36bis	SCIA in sanatoria	doppio dell'aumento del valore venale (tra 1.032 € e 10.328 €)

Permesso di Costruire in sanatoria Totale difformità - Doppia Conformità

ROMA



In caso di interventi realizzati **in assenza di permesso di costruire** o in **totale difformità** ipotesi di cui all'**articolo 31**, ovvero in assenza di SCIA in alternativa al PdC, o in totale difformità da essa 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. (C.d. doppia conformità)

l'oblazione è pari al contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.



Assenza di PdC o SCIA in alternativa al PdC - Totale difformità dal PdC



Casistica <u>DPR n.380/2001</u>			Casistica <u>LR n.15/2008</u>		Conformità		Procedura DPR n.380/2001		Sanzione amministrativa
Articolo	Tipologia	Note	Articolo		Doppia conformità	Conformità asincrona	Articolo	Tipologia	Conteggio
artt.31 e 33	Assenza di PdC o di SCIA in alternativa al PdC		artt.15		X		art.36	PdC in sanatoria	doppio del C.C.
artt.31 e 33	Totale difformità dal PdC	▪ interventi che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.	artt.15		X		art.36	PdC in sanatoria	doppio del C.C.



Nell'**art. 24 del D.P.R. 380/01**, è stata inserita una normativa di deroga ad alcuni requisiti minimi, in vigore nelle more dell'approvazione del D.M. della Salute, prevista dall'articolo 20 comma 1-bis del D.P.R. 380/01, con il quale dovranno essere definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici.

Il legislatore introduce una norma secondo cui, il tecnico abilitato “è *autorizzato*” ad asseverare, ai fini della S.C.Ag., la **conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie** anche nelle ipotesi di:

locali con un'altezza minima interna inferiore a **2,70 metri**, fino al limite di **2,40 metri**;

monocali per una persona, con una superficie minima comprensiva dei servizi, inferiore agli attuali 28 metri quadrati, fino al limite minimo di **20 metri quadrati** e, **per due persone**, inferiore agli attuali 38 metri quadrati, fino al limite minimo di **28 metri quadrati**.





Tale asseverazione di agibilità può essere resa solo laddove siano soddisfatte tre condizioni:

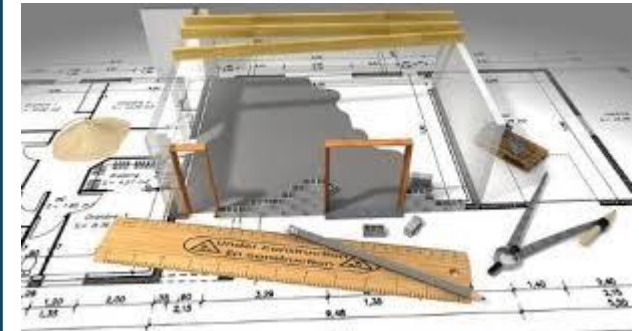
- il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente;
- l'osservanza del requisito dell'adattabilità;
- che l'asseverazione di agibilità intervenga a conclusione di almeno una delle seguenti tipologie di intervento edilizio:
 - un intervento di recupero edilizio dell'edificio, di cui l'U.I. è parte, e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
 - un intervento edilizio con un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie dell'immobile;





Chiaramente **la deroga**, estesa ai due requisiti dimensionali di **altezza** e di **superficie minima dei locali**, è ammessa esclusivamente per interventi sul **patrimonio edilizio esistente atti a garantirne il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie**; pertanto, va esclusa l'applicabilità di tale regime derogatorio ai mutamenti di destinazioni d'uso (MdU), nonché alle **nuove costruzioni** (NC), interventi di **demolizione ricostruzione** (DR) **anche qualora tali interventi siano classificabili in ristrutturazione edilizia** (RE). L'agibilità è dichiarata al termine di lavori che devono comportare il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie e che tali lavori devono essere eseguiti in conformità ad un titolo abilitativo edilizio rilasciato o assentito legittimamente, pertanto **i locali oggetto di deroga devono già presentare caratteristiche dimensionali legittime, ad esempio in quanto realizzati ante D.M. 05/07/1975 o derivanti da condono.**

la deroga non costituisce una sanatoria di opere realizzate abusivamente con dette caratteristiche dimensionali in assenza o in difformità dal titolo edilizio.





Grazie per l'attenzione