

**Prot. QI/2024/0205723
del 21/10/2024**

Ai Responsabili di E.Q. ed al personale tecnico
della Direzione Edilizia Privata del Dip. P.A.U.

Ai Municipi da I a XV – Direzioni Tecniche

e p.c. All' Avvocatura Capitolina

Oggetto: Prime indicazioni per l'applicazione del Decreto Salva Casa.
Indirizzi per gli Uffici.

A seguito dell'entrata in vigore del D.L. 29 maggio 2024 n. 69 e della successiva Legge di conversione 24 luglio 2024, n. 105, 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.

Nel corso delle interlocuzioni avute sull'argomento anche con gli Ordini e i Collegi professionali è stata convenuta la necessità dell'adozione di indicazioni uniformi, tenendo presente che, come riconosciuto dalla giurisprudenza amministrativa, le sopravvenute modifiche del regime edilizio da parte del legislatore statale "non possono impattare sulle scelte urbanistiche precedentemente approvate, pena la loro vanificazione" (Cons. St. Sez. II, 24 aprile 2023, n. 4110), nel rispetto dell'autonomia statutaria e normativa dei Comuni di cui all'art. 3 del TUEL (d.lgs. 267/2000) e delle attribuzioni costituzionalmente conferite alle Regioni e agli enti locali, principi espressamente richiamati nei commi 4 e 5 dell'art. 2 del D.P.R. 380/01.

Sono invece di competenza esclusiva del legislatore statale, come esplicitato nel comma 2 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, le definizioni generali degli interventi edilizi, contenute negli artt. 3 e 10 del D.P.R. 380/01, ed i regimi amministrativi ad essi applicabili definiti nel d.lgs. 222/2016 (Autorizzazione, SCIA, Comunicazione). Pertanto, tali definizioni, profondamente mutate dopo l'approvazione del P.R.G./2008, determinano i regimi amministrativi degli interventi, mentre le N.T.A. del P.R.G./2008 continuano a disciplinarne l'ammissibilità e le condizioni nelle varie componenti del tessuto insediativo.

Alla luce di quanto precede, nelle more della adozione di eventuali documenti esplicativi da parte del legislatore statale in ordine alla interpretazione delle nuove disposizioni e del necessario aggiornamento della modulistica unificata, nonché del recepimento delle medesime da parte della Regione Lazio, e preso comunque atto dell'urgenza di dotare gli Uffici di indicazioni univoche per l'applicazione di alcune delle previsioni di maggiore rilevanza ai fini della continuità dell'attività amministrativa del settore, questa Direzione ha inteso adottare il presente documento di orientamento per gli uffici dell'Amministrazione recante *Prime indicazioni* di massima circa l'interpretazione e l'applicazione del Decreto Salva Casa.

In particolare, in questo primo documento, verranno trattati alcuni degli argomenti inerenti le novità del D.P.R. 380/01: 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.

I. MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO - ART. 23-TER.

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

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 di cui all'art. 5 del regolamento attuativo n. 10/2022.

Sulla base dei principi generali richiamati in premessa, nonostante l'ambigua formulazione riportata nei commi 1 bis, 1 ter ed 1 quater "ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni", 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. In particolare, con riferimento al secondo periodo del comma 1-quater, si ritiene che la non assoggettabilità all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, prevista dal legislatore nazionale, non è applicabile in quanto può operare solo in carenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica invece presenti nelle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Nulla risulta variato rispetto 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.

I regimi amministrativi a cui i MdU sono assoggettati, fermo restando che l'ammissibilità è subordinata alle disposizioni delle N.T.A., si devono ricavare, non senza qualche difficoltà, 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 due casi:

1) SCIA ordinaria (ex art. 22)

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

- 1.1. senza opere o con opere riconducibili all'art. 6-bis;
- 1.2. con opere di MS pesante o RC pesante, anche in zona A;
- 1.3. con opere di RE leggera in zone omogenee diverse dalla zona A;
- 1.4. 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.

2) **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 unità singola o più unità immobiliari o l'intero edificio nei casi di interventi:

2.1. con opere riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia (RE leggera o pesante) in zona omogenea A;

2.2. 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.

II. **OBLAZIONI P.D.C. E S.C.I.A. ORDINARIA IN SANATORIA – ART. 36-BIS COMMA 5**

L'art. 36-bis 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.

Premesso quanto sopra, per le procedure edilizie depositate in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01, le oblazioni determinate ai sensi delle lettere a) e b) del co. 5 risultano:

Lettera a) - PdC in sanatoria e SCIA ordinaria in sanatoria, quest'ultima limitatamente agli interventi riconducibili all'art. 22 co. 2-bis

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%.

Lettera b) - SCIA ordinaria in sanatoria

b.1) Interventi realizzati in assenza della segnalazione certificata di inizio attività 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) 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”), l’importo è determinato ai sensi del punto 4 della D.A.C. n. 44/2011 (MS, RC e RE art. 22 c. 1 lett. c) 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).

Al fine di una miglior comprensione degli indirizzi di cui alla precedente lett. b) si ricorda che ai sensi della previgente disciplina l’accertamento di conformità oggetto della c.d. SCIA ordinaria in sanatoria, di cui all’articolo 37 comma 4 del D.P.R. 380/01, era limitata ai soli interventi eseguiti in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa e nell’ipotesi della doppia conformità ed è stata ricompresa nell’art. 36-bis. L’art. 37 co. 4 è stato abrogato e la disciplina per la determinazione dell’oblazione è stata trasfusa nella lettera b) del comma 5 dell’art. 36-bis, rimanendo nella sostanza invariata dal 2008. Conseguentemente, per gli interventi con opere di MS e RC “pesanti” e per quelli di RE “leggera” (ex art. 3 co. 1 lett. c) del D.P.R. 380/01) eseguiti in assenza o difformità dalla SCIA ordinaria, conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che a quello della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità), nelle more di nuove determinazioni della Regione Lazio, si ritiene che per la determinazione dell’oblazione debba continuare ad applicarsi l’articolo 22, comma 2, lettera c) della Legge Regionale Lazio n. 15/2008 e il punto 4 della D.A.C. 44 del 2011.

III. AGIBILITÀ - ART. 24 COMMI 5-BIS E 5-TER

Nell’art. 24 del D.P.R. 380/01, riguardante l’agibilità degli edifici, con i commi 5-bis e 5-ter, 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.

In particolare, il comma 5-bis introduce una norma secondo cui, il tecnico abilitato “è *autorizzato*” ad asseverare, ai fini della segnalazione certificata di agibilità (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 (alloggi a singola stanza) 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:

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

Le richiamate disposizioni, che si pongono evidentemente un obiettivo derogatorio, necessitano di chiarimenti volti a delimitarne correttamente l'effettiva portata ed ambito di applicazione:

- In primo luogo, la deroga, estesa ai due soli requisiti dimensionali igienico sanitari sopra riportati (altezza e superficie minima), 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) e agli interventi di demolizione ricostruzione (DR) anche qualora tali interventi siano classificabili in ristrutturazione edilizia (RE);
- Inoltre, poiché l'agibilità è dichiarata al termine di lavori che devono comportare anche il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie e che tali lavori devono essere eseguiti in conformità ad un titolo abilitativo edilizio rilasciato o assentito legittimamente, ne consegue che 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.

È opportuno infine chiarire che la norma, in sostanza, non costituisce una sanatoria di opere realizzate abusivamente con dette caratteristiche dimensionali in assenza o in difformità dal titolo edilizio.

L'E.Q. del Servizio
Arch. Maurizio Scrima

Il Direttore di Direzione
Ing. Piero Presutti

Il Direttore del Dipartimento
Arch. Gianni Gianfrancesco