

# DECRETO LEGGE **SALVA-CASA**

DECRETO-LEGGE RECANTE “DISPOSIZIONI  
URGENTI IN MATERIA DI SEMPLIFICAZIONE  
EDILIZIA E URBANISTICA”



**MIT**  
MINISTERO  
DELLE INFRASTRUTTURE  
E DEI TRASPORTI





# GLI OBIETTIVI DEL DECRETO-LEGGE

Il Decreto-legge contiene disposizioni **urgenti e puntuali** per salvare le nostre case da una normativa rigida e frammentata, fatta di procedure amministrative incerte che ostacolano la commerciabilità dei beni e precludono l'accesso a mutui, sovvenzioni e contributi.

**Non si tratta di un condono:**  
il decreto interviene solo nelle casistiche di minore gravità.

**Interventi sulle minori difformità:**

*Edilizia libera*

*Tolleranze costruttive*

*Tolleranze esecutive*

*Parziali difformità*

**Stato legittimo dell'immobile**

**Mutamento della destinazione d'uso**





# INTERVENTI SULLE MINORI DIFFORMITÀ

## EDILIZIA LIBERA

---

***Sono da ora considerate in edilizia libera:***

- le Vetrate Panoramiche Amovibili (VePa) anche per i porticati rientranti all'interno dell'edificio;
- le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, la cui struttura principale sia composta da tende, anche a pergola, addossate o annesse agli immobili, purché non determinino spazi stabilmente chiusi e non abbiano un impatto visivo e ingombro apparente disarmonici.



# INTERVENTI SULLE MINORI DIFFORMITÀ

## TOLLERANZE COSTRUTTIVE

---

Sono considerate tolleranze costruttive gli interventi, realizzati entro il 24 maggio 2024, entro il limite massimo del

- 2% = superficie utile > 500mq
- 3% = 300mq <superficie utile> 500mq
- 4% = 100mq <superficie utile> 300mq
- 5% = superficie utile < 100mq

Le tolleranze possono essere asseverate da un tecnico abilitato.





# INTERVENTI SULLE MINORI DIFFORMITÀ

## TOLLERANZE ESECUTIVE

---

Per tolleranza esecutiva si intendono le irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne.

*Per gli interventi realizzati entro il 24/05/2024, sono incluse tra le tolleranze esecutive:*

- il minor dimensionamento dell'edificio;
- la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni;
- la difforme ubicazione delle aperture interne;
- la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- gli errori progettuali corretti in cantiere;
- gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.





# INTERVENTI SULLE MINORI DIFFORMITÀ

## ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

---

Finora l'accertamento di conformità poteva essere chiesto solo quando veniva dimostrata la c.d. “doppia conformità”. In altre parole, l'opera doveva essere conforme alla normativa edilizia e urbanistica vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione dell'istanza.

Il decreto salva-casa semplifica la normativa, richiedendo la doppia conformità solo nei casi più gravi.

Per le parziali difformità possono essere sanati gli interventi che all'epoca della realizzazione erano coerenti con le norme edilizie e che oggi sono conformi alle norme urbanistiche.





# QUALI SONO I TEMPI?

Si supera il silenzio rigetto e si introduce il silenzio assenso: significa che se l'Amministrazione non risponde, entro i seguenti termini, l'istanza si considera accettata e in particolare:

- 45gg - permesso in sanatoria
- 30gg - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

A queste tempistiche, per immobili soggetti a vincolo paesaggistico, si aggiungono fino a 180gg.

In ogni caso si prevede il pagamento di una sanzione in relazione all'aumento di valore dell'immobile. Gli introiti delle sanzioni potranno essere utilizzati per la demolizione di opere abusive o iniziative di rigenerazione e recupero urbano.





# STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE

Il decreto legge salva-casa riduce gli oneri amministrativi per i cittadini: per dimostrare lo Stato legittimo sarà sufficiente presentare il titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, anche in sanatoria.

Ne deriva quindi che le parziali difformità che saranno sanate contribuiranno a dimostrare lo stato legittimo di un immobile.





# MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO

Col decreto legge salva-casa viene semplificato il cambio di destinazione d'uso di singole unità immobiliari, nel rispetto delle normative di settore e di eventuali specifiche condizioni comunali.

All'interno della stessa categoria funzionale, il mutamento della destinazione d'uso sarà sempre ammesso.

Tra diverse categorie funzionali, il mutamento della destinazione d'uso sarà ammesso limitatamente alle categorie residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, in ogni caso, all'interno delle zone: centro storico, residenziali consolidate, residenziali in espansione.

Sono escluse dalle semplificazioni le unità immobiliari al primo piano fuori terra.







# MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

**DECRETO LEGGE SALVA-CASA**

24/05/2024