



Il Dirigente – Arch. Emanuele Paolo Ferronato

Data e numero di Protocollo indicati nel timbro informatico

OGGETTO: Prime indicazioni per l'applicazione del Decreto Salva Casa.

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 primo periodo di applicazione della nuova normativa è emersa 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 PAT/PI del Comune di Venezia, determinano i regimi amministrativi degli interventi, mentre le N.T.A. del PAT/PI 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, nonché del recepimento delle medesime da parte della Regione Veneto, 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, si è inteso adottare il presente documento di orientamento per gli uffici recante Prime indicazioni di massima circa l'interpretazione e l'applicazione del Decreto Salva Casa.

ART 23 TER MUTAMENTO D'USO URBANISTICAMENTE RILEVANTE

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



Il Dirigente – Arch. Emanuele Paolo Ferronato

I commi 1-bis (c.d. mutamenti di destinazione d'uso orizzontale) ed 1-ter (c.d. mutamenti di destinazione d'uso verticale) fanno espressamente salve le normative di settore vigenti.

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 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 PAT/PI 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 mutamenti di destinazione d'uso sono assoggettati, fermo restando che l'ammissibilità è subordinata alle disposizioni delle N.T.A., si devono ricavare dal combinato disposto dei commi 1-quinquies e comma 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 mutamenti di destinazione d'uso 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 anche in zona A;
- 1.2. con opere di Manutenzione Straordinaria o Restauro Conservativo, anche in zona A;
- 1.3. con opere di Ristrutturazione Edilizia 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 in zone omogenee diverse dalla zona A.

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

per mutamenti di destinazione d'uso 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 in zona omogenea A;



Il Dirigente – Arch. Emanuele Paolo Ferronato

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.

Non trova applicazione l'art 42 bis della LRV 11/2004 (come introdotto dall'art 5 della LRV 19/2021) che aveva introdotto la CILA per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere e all'interno della stessa unità immobiliare e per una superficie lorda di pavimento fino a mq 250. Conseguentemente non trova applicazione la procedura edilizia richiamata nell'Abaco degli Interventi (pag 51)

Per i mutamenti di destinazione d'uso di un intero immobile (comma 3) restano fermi i titoli edilizi già previsti e il reperimento dello standard a parcheggio.

Il ripristino della destinazione d'uso della singola unità immobiliare o intero immobile va ricondotto alla tipologia del cambio d'uso e ai titoli sopra descritti. Pertanto, non trovano applicazione le procedure edilizie richiamate nell'Abaco degli Interventi (pag 52).

Art. 24 AGIBILITA'

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 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;
- monolocali (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:



Il Dirigente – Arch. Emanuele Paolo Ferronato

3.1 un intervento di recupero edilizio dell'edificio, di cui l'unità immobiliare è parte, e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;

3.2 un intervento edilizio con un progetto che preveda soluzioni alternative atte a garantire il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie dell'immobile;

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, nonché alle nuove costruzioni e agli interventi di demolizione ricostruzione anche qualora tali interventi siano classificabili in ristrutturazione edilizia.

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.

Art 32 DETERMINAZIONE DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI

Il comma 1 richiama espressamente la facoltà delle Regioni di stabilire quali siano le variazioni essenziali al progetto tenuto conto delle condizioni espresse. Per la Regione Veneto il riferimento è alla LRV 61/1985 art 92.

Il comma 3 prevede esclusivamente la totale difformità dal permesso per gli interventi (art 31 e 44 DPR 380/01) effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesaggistico, ambientale e idrogeologico.

Art 34 Bis TOLLERANZE COSTRUTTIVE

In tema di tolleranze costruttive vanno distinte quelle concernenti le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico sanitari, da quelle relative ai parametri stereometrici disciplinati dal PAT/PI. Per le prime infatti l'art. 34 bis comma 1 ter limita la percentuale di tolleranza al 2% delle misure previste nel titolo abilitativo a prescindere dalla dimensione dell'unità immobiliare, per le seconde invece è possibile applicare le percentuali incrementali di cui all'art. 34 bis comma 1 bis in base alle dimensioni delle unità immobiliari, valutate in termini di superficie utile.



Il Dirigente – Arch. Emanuele Paolo Ferronato

Le disposizioni in materia di distanze afferiscono al disposto dell'art. 9 del DM 1444/68, mentre quelle igienico sanitarie sono contenute nel D.M. 01/07/1975 per le destinazioni residenziali. Per le altre destinazioni d'uso si farà riferimento alle normative igieniche sanitarie di settore.

Comma 1-bis.

Nel caso di sanatoria riferita all'intero fabbricato, le tolleranze costruttive vanno riferite alla percentuale data dall'unità immobiliare con minore superficie utile e applicata a tutte le altre unità del fabbricato. Nel caso di sanatoria di singola unità immobiliare all'interno di un condominio, sarà applicata la percentuale determinata dalla superficie utile della stessa unità.

Comma 1-ter

Le tolleranze costruttive si applicano agli interventi eseguiti in base ai titoli edilizi abilitativi che hanno interessato l'immobile, fermo restando quanto previsto in relazione alla superficie assentita.

Comma 2

Le tolleranze esecutive si applicano anche agli immobili sottoposti a tutela paesaggistica (parte terza del DLGS 42/2004) solo qualora l'intervento ricada in ipotesi di cui all'Allegato A del DPR 31/2017.

Comma 2-bis

Le tolleranze esecutive riferibili a minore dimensionamento dell'edificio, mancata realizzazione ndi elementi architettonici non strutturali, irregolarità esecutive di muri esterni ed interni, difformità di ubicazione delle aperture interne, difforme esecuzione di opere rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria, errori progettuali corretti in cantiere ed errori materiali di rappresentazione delle opere, asseverate dal professionista saranno oggetto di valutazione da parte dell'Ufficio.

Comma 3

Le dichiarazioni del tecnico abilitato devono essere asseverate ai sensi dell'art 46 del DPR 28.12.2000 n. 445.

ART 34-TER CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO.

Comma 1

Si applica agli interventi di parziale difformità realizzati in corso d'opera il cui titolo edilizio abilitativo era stato rilasciato prima del 30.01.1977 data di entrata in vigore della L 10/1977, per i quali non era stata presentata la variante

Comma 3



Il Dirigente – Arch. Emanuele Paolo Ferronato

La segnalazione certificata di inizio attività presentata dal responsabile dell'abuso o dal proprietario dell'immobile non è sottoposta a verifica di conformità urbanistico-edilizia. La sanzione amministrativa applicabile va riferita alla tipologia dell'intervento.

La sanzione amministrativa viene determinata maggiorata del 20%, salvo che non venga dichiarata e dimostrata la doppia conformità.

Comma 4

Si applica agli interventi realizzati in parziale difformità al titolo edilizio abilitativo rilasciato ante L. 10/1977 (e quindi 30.01.1977) per i quali sia stato effettuato il sopralluogo desumibile dalle annotazioni in calce alla documentazione che comprova lo stesso.

Trattandosi di tolleranze costruttive la stessa deve essere dichiarata dal tecnico con apposita dichiarazione asseverata allegata a nuove istanze (PdC, SCIA, CILA) e/o agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali (art 34-bis comma 3).

L'art 103, comma 3, del Regolamento Edilizio del Comune di Venezia (approvato con DCC n. 70 in data 13.12.2019 ed esecutivo dal 15.02.2020), non trova applicazione a seguito dell'entrata in vigore della L 105/2024 di conversione del DL 69/2024, in relazione alla sopravvenuta normativa statale.

ART 36-BIS. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' NELLE IPOTESI DI PARZIALE DIFFORMITA' E DI VARIAZIONI ESSENZIALI

Comma 2

Il rilascio del permesso presentato ai sensi del comma 1 potrà avvenire solo a seguito dell'avvenuta demolizione-rimozione delle opere che non possono essere sanate e ordinate con provvedimento ai sensi dell'art 27 del DPR 380/01. L'avvenuta esecuzione delle opere va debitamente documentata ai fini del rilascio della sanatoria. Resta salvo quanto previsto dall'art 93 della LRV 61/85 (come introdotto da LRV 19/2021 che recita: *“Nei casi previsti dall'articolo 34, del DPR 380/01, l'interessato può chiedere di eliminare le opere abusive mediante la loro demolizione nel contesto di uno degli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d) ed e), del DPR 380/01, a condizione che l'intervento sia conforme agli strumenti urbanistici ed eseguito entro un termine fissato dal Comune”*).

Per la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria presentata ai sensi del comma 1, la dimostrazione dell'avvenuta esecuzione delle opere conformative, ordinate con provvedimento dal SUE, costituirà presupposto per l'efficacia della sanatoria.

Comma 3

In relazione alla conformità edilizia dell'intervento oggetto di permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria, l'ufficio verificherà quanto dichiarato dal professionista in relazione ai seguenti parametri:

- Normativa in materia di sicurezza;



Il Dirigente – Arch. Emanuele Paolo Ferronato

- Normativa in materia di antincendio;
- Sistemi di costruzione (artt. 54-63 TUE);
- Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato (artt. 64-70 TUE);
- Barriere architettoniche (artt. 77-82 TUE).

Comma 4

Per le opere eseguite in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica si dovrà presentare, contestualmente al permesso di costruire in sanatoria o segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria, l'accertamento di compatibilità paesaggistica al SUAP secondo le vigenti modalità operative del Settore Autorizzazioni Ambientali.

Comma 6

La formazione del titolo edilizio abilitativo in sanatoria per decorso dei termini presuppone una istanza di permesso di costruire in sanatoria presentata completa e l'avvenuta corresponsione della intera sanzione amministrativa, a titolo di oblazione, dovuta in relazione alla fattispecie oggetto di sanatoria e verificata dall'ufficio.

ART 37 INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

Comma 1

Viene determinata ed applicata direttamente dall'ufficio per interventi in assenza o difformità di SCIA ed è pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile. Il versamento della sanzione concorre alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare (art 9-bis).

*Il Dirigente
Arch. Emanuele Ferronato

*Il Direttore
Arch Danilo Gerotto

*Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informativo viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs 82 del 07/03/2005.