FAQ DEL SUE: SPECIALE "SALVA CASA"

1. POSSO UTILIZZARE I PARAMETRI DEL SALVA CASA PER LA PRESENTAZIONE DI SANATORIE?

No, il Salva Casa può essere utilizzato solamente per le unità immobiliari esistenti alla data del 28/07/2024 e per la realizzazione di nuovi interventi, non per la regolarizzazione di situazioni esistenti derivanti dall'esecuzione di opere in assenza dei necessari titoli abilitativi.

2. QUANTO COSTA OGGI DOPO IL C.D. DECRETO SALVA CASA FISCALIZZARE VECCHIE DIFFORMITÀ DA TITOLI EDILIZI PREGRESSI?

La modifica introdotta dal D.L. 69/2024 conv con legge 105/25 in vigore dal 28/07/24 che per molte fattispecie quantifica la sanzione secondo il meccanismo del triplo anziché del raddoppio della stima effettuata (costo di produzione o valore venale delle opere da regolarizzare) porta ad un inasprimento delle sanzioni correlate ad esempio alle istanze di fiscalizzazione/autodenunce per difformità da concessioni edilizie/permessi di costruire ma anche per opere realizzate in assenza o difformità da SCIA, ivi compresi gli interventi riconducibili alla ristrutturazione, manufatti pertinenziali etc., e ciò a prescindere dall'epoca di esecuzione in quanto l'impianto normativo regionale si è dovuto allineare ai principi fissati dalla norma statale.

3. SONO CAMBIATI I COSTI PER OTTENERE UNA SANATORIA INTESA COME ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA?

Per l'ottenimento della sanatoria vera e propria (accertamento di conformità edilizio-urbanistica) la legge regionale 5/2025 in vigore dal 26/07/25 di recepimento del Salva Casa ha sostanzialmente riportato in vigore i meccanismi di computo previgenti al DL 69/24 in vigore dal 30/05/24, di cui all'art. 17 co. 3 della L.R. 23/04 secondo il seguente schema riassuntivo

a) il versamento del doppio del contributo di costruzione in tutti gli interventi di NC/ampliamenti, RE, con un minimo di euro 2.000,00;

b) il versamento del contributo di costruzione previsto per gli interventi di Ristrutturazione, negli interventi di recupero (es. restauro, Manutenzione Straordinaria soggetta a SCIA) e loro varianti, con un minimo di euro 1.032,00;

c) in tutte le altre tipologie di interventi eseguiti in assenza di titolo o anche in tutte quelle casistiche di varianti a PdC o SCIA prive di riflessi di onerosità (in termini di Oneri di U1 e U2 e QCC), è previsto il versamento di una somma compresa tra un range di 1.032,00 e 10.328,00 euro, in ragione dell'incremento - raddoppiato - di valore venale stimato dalla Commissione Provinciale, applicato poi secondo un meccanismo proporzionale stabilito con determina del SUE o direttamente dal SUE stesso, nella misura minima di euro 1.032,00, in caso di accertata assenza di incremento di valore venale.

Sono inoltre previsti alcuni "sgravi" in tema di ammontare dell'oblazione dovuta e più precisamente:

- abbattimento del 20% sul contributo di costruzione come computato ai sensi dell'art. 17 co. 3 lett. a) e b), citate;

- riduzione del range sanzionatorio, nei casi di cui alla suddetta lett. c) da 516,00 a 5.164,00 euro;

quanto sopra però alla condizione che sia dimostrata dal professionista incaricato la sussistenza della c.d. **quadrupla** conformità ovvero:

* non solo la sussistenza del requisito della doppia conformità urbanistica (alle norme e strumenti

urbanistici vigenti sia al momento della esecuzione delle opere sia al momento della presentazione della domanda)

* ma anche la sussistenza della conformità alla normativa tecnica edilizia (in primis tecnica strutturale) vigente sia al momento della esecuzione delle opere sia al momento della presentazione della domanda.

4. È ANCORA POSSIBILE OTTENERE UNA SANATORIA PER OPERE DI NUOVA COSTRUZIONE O AMPLIAMENTO?

Le modifiche introdotte sul regime della sanatoria (si veda il nuovo art. 36 bis del DPR 380/01) hanno sì introdotto la sanatoria c.d. "giurisprudenziale" (presente nella nostra legislazione regionale da ca. 20 anni) ma limitandola solo ad alcune tipologie di interventi, ha necessariamente costretto la Regione, nella legge 5/2025 di recepimento del salva casa, ad adeguare le proprie norme in coerenza con i nuovi principi sovraordinati. A seguito di quanto sopra oggi gli interventi di ampliamento e nuova costruzione eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità possono ottenere la "sanatoria" solo se in possesso della doppia conformità alla disciplina urbanistica e di pianificazione locale vigente SIA al momento delle esecuzione delle opere (ad es. anche di 30/40 anni fa) SIA al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria. Per gli altri interventi resta sufficiente la sola conformità urbanistica vigente ad oggi e conformità alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'abuso.

5. QUALI TITOLI EDILIZI SERVONO PER SANARE OGGI VARIANTI MINORI RISPETTO A PERMESSI SCADUTI?

La legge regionale, nel recepimento delle disposizioni del salva-casa ha focalizzato un principio procedurale non derogabile in ordine al titolo necessario per ottenere la sanatoria: NON può sempre essere il medesimo che viene utilizzato in regime ordinario per presentare il titolo relativo ad opere da eseguire.

Ne consegue che

1) sia le varianti essenziali a un permesso di costruire o a vecchie concessioni edilizie sia le parziali difformità (ovvero "mancata variante" in corso d'opera) da PdC dovranno essere presentate NON con SCIA ma con un Permesso di Costruire;

2) la SCIA a sanatoria sarà ammessa per varianti a interventi già in origine oggetto di SCIA (oltre naturalmente per interventi abusivi realizzati in assenza di SCIA o ex DIA, compresa la Ristrutturazione).

6. PER EFFETTO DEI NUOVI PRINCIPI INTRODOTTI DAL SALVA CASA IN TEMA DI SANATORIA PAESAGGISTICA, OGGI È SEMPRE POSSIBILE REGOLARIZZARE OPERE ABUSIVE IN ZONA DI VINCOLO PAESAGGISTICO?

Non sempre, ci possono essere due casistiche:

- in tutti i casi di sanatoria c.d. giurisprudenziale come ora prevista dal nuovo art. 36-bis del DPR 380/01 ed equipollente art. 17 co. 2 della. L.R. 23/04, trova applicazione il nuovo procedimento atipico che, secondo le procedure già indicate dalla norma statale, consente l'accertamento di compatibilità (con acquisizione sempre di parere della CQAP e della locale Soprintendenza) anche per opere che comportano incrementi di volumi e superfici utili (art. 17 ter co.1) in deroga quindi ai vincoli posti dall'art. 167 co. 4 del D.lgs. 42/04.

- invece, in caso di sanatoria ex art. 17 co. 1 L.R. 23/04 (già art. 36 del DPR 380/01), per interventi di ampliamento/nuova costruzione o difformità totale dagli stessi, in possesso della necessaria doppia conformità, trova applicazione il procedimento ordinario di cui all'art. 167 co. 4 del D.Lgs.

42/04 circoscritto quindi alle sole ipotesi previste dalla predetta disposizione (sono quindi esclusi incrementi di volumi e superfici).

7. DOPO IL D.L. SALVA CASA E' CAMBIATO QUALCOSA IN TEMA DI "STATO LEGITTIMO" DI UN IMMOBILE?

Non nella sostanza. Le modifiche introdotte e recepite anche nella legge regionale nuova hanno confermato la possibilità di assumere quale stato legittimo per un nuovo titolo abilitativo anche l'ultimo titolo edilizio rilasciato o assentito afferente un intervento che abbia interessato l'intero immobile (attuato con PdC, SCIA, CILA o precedenti equipollenti) in presenza di alcune condizioni.

Resta fermo che **tale disposizione integra <u>un principio di semplificazione procedimentale probatoria.</u>**

Ne consegue quindi che NON si potrà pertanto invocare la condizione di "stato legittimo" ad es. per porzioni di fabbricato, manufatti pertinenziali in corpo attaccato o staccato, e simili, per i quali oggi, in sede dei verifica istruttoria su una nuova istanza (PdC, SCIA o CILA) si accerti l'assenza di un titolo abilitativo che li autorizzasse. E ciò ancorchè tali opere fossero rappresentate quale stato di fatto assunto per legittimo in precedenti titoli rilasciati o assentiti pur afferenti un intervento edilizio riguardante l'intero immobile. Tali opere dovranno essere regolarizzate nei modi di legge (art. 17-bis della Legge 23/04 per l'ante legge 10/77, o sanatoria ordinaria qualora ne sussistano i presupposti, oppure istanza di fiscalizzazione sempre ove ne sussistano i presupposti).

8. È SEMPRE POSSIBILE ACQUISIRE L' AGIBILITÀ IN DEROGA CON ALTEZZE MINIME 2.40 ANZICHÉ 2.70 DOPO IL SALVA CASA?

No, è possibile solo nei casi previsti dalla norma oggi recepita nel nuovo art. 23 bis della L.R. 15/2013. Tendenzialmente, e previa presentazione di idoneo titolo abilitativo, a seguito di interventi edilizi sull'esistente, di recupero (con grado di trasformazione minimo di Manutenzione Straordinaria) di locali / immobili legittimamente esistenti tali da comportare obiettivi di miglioramento sotto il profilo igienico sanitario, adattabilita' etc. e senza che per effetto del predetto intervento di recupero si determini un incremento delle Unità Immobiliari.

Potranno essere rese agibili situazioni afferenti vani già condonati come vani principali con H 2,40, purché siano rispettati gli altri requisiti del DM 5/7/1975 e fermo restando un obiettivo di miglioramento.

9. QUANDO POSSO TRASFORMARE VANI DI SERVIZIO AL PIANO TERRA IN VANI ABITATIVI CON ALTEZZE INFERIORI A 2.70?

E' possibile a seguito di interventi di recupero (con grado di trasformazione minimo di Manutenzione Straordinaria) comunque conformi allo strumento urbanistico e tali da comportare, fermo restando il rispetto dei requisiti di adattabilità e gli ulteriori requisti del DM Sanità del 1975, un obiettivo di miglioramento dei vani sotto il profilo igienico sanitario (illuminazione, aerazione..), in sintesi per una migliore fruibilità e vivibilità degli ambienti e dell'immobile cui afferiscono in generale, senza con ciò comportare creazione di nuove unità immobiliari di quelle già legittimamente esistenti alla data del 28/07/24 (data di entrata in vigore della legge di conversione del salva casa).

Sono altresì ammessi interventi di recupero che comportino passaggi da Sa (superficie accessoria) a Su (superficie utile) quali ad esempio il recupero di cantine in vani principali, ove conformi allo strumento urbanistico.

In nessun caso saranno ammessi interventi di recupero di vani accessori tali da comportare incrementi di uu.ii. legittimamente esistenti al 28 luglio 2024, come peraltro previsto all'articolo 1.14.1 del PUG recentemente adottato.

10. È POSSIBILE CREARE NUOVI ALLOGGI MONOLOCALI CON DIMENSIONE MINIMA DI 20 MQ?

NO. Non sarà ammessa la realizzazione di nuovi monolocali o anche di bilocali con il minimo di 28 mq con le caratteristiche sopra indicate per effetto di interventi edilizi NUOVI o comunque di interventi di recupero ma comportanti frazionamenti di unità immobiliari esistenti; sarà possibile invece recuperare situazioni preesistenti e legittimamente esistenti (ad esempio sarà possibile il recupero di un ufficio di 20 mq. e sua trasformazione in monolocale).

11. COME SI TRADUCE NEL CONCRETO L'OBBLIGO DI "SOLUZIONI MIGLIORATIVE" NEGLI INTERVENTI DI RECUPERO CHE POI CONSENTONO L'AGIBILITA' IN DEROGA (PER EFFETTO DELLE NUOVE DISPOSIZIONI DEL DL SALVA CASA)?

La legge prevede che a seguito di interventi edilizi di recupero (con grado di trasformazione minimo di Manutenzione Straordinaria) sull'esistente di locali / immobili legittimamente esistenti siano soddisfatti i seguenti requisiti : 1) il requisito dell'adattabilita' ai sensi L.13/89 (ad es. occorre che il bagno soddisfi i requisiti minimi della adattabilita' relativamente alle sue dimensioni e a quelle dell'accesso o il superamento di eventuali dislivelli); 2) siano rispettati ulteriori requisiti igienico-sanitari definiti del DM sanita' del 1975 come ad esempio lavori che consentono il soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti (allargamento di finestre) o per il raggiungimento delle dimensioni minime dei locali abitabili (riposizionamento delle pareti divisorie) oppure per la creazione dell'antibagno qualora previsto.
Alla luce di quanto appena specificato, non rientrano nei casi previsti dal Salva-Casa interventi di recupero che comunque non soddisfano i due requisiti succitati: pertanto non sono utili allo scopo l'apertura di una porta fine a se stessa, la creazione di pareti divisorie che comunque non producono alcun miglioramento igienico sanitario ai fini del raggiungimento delle dimensioni minime previste dalla legge oltre che quegli interventi che consentirebbero di portare l'altezza dei locali a quella derogatoria di m. 2.40 prevista dal Salva-Casa.

12. SUSSISTE SEMPRE L'OBBLIGO NEI NUOVI INTERVENTI DI RISPETTARE I REQUISITI DEL DM 05/07/1975?

In caso di opere edilizie devono sempre essere rispettati i requisiti igienico sanitari vigenti (es.: DM 05/07/1975).
In alternativa possono essere accettate soluzioni migliorative rispetto allo stato esistente, qualora non sia oggettivamente possibile rispettare la vigente normativa igienico-sanitaria, ad esempio per ragioni strutturali (es.: obbligo di deposito sismico) oppure impiantistiche (es.: impossibilita' di modificare una finestra in porta-finestra in quanto presente il radiatore dell'impianto di riscaldamento sotto la finestra) oppure per l'eliminazione delle barriere architettoniche o impossibilita' di modifiche alle bucature perche' non previsto dalla normativa o da altri regolamenti oppure per altre ragioni oggettive che possono verificarsi nei casi specifici.

13. QUALI ADEMPIMENTI PER REGOLARIZZARE VIOLAZIONI SISMICHE DOPO LE INNOVAZIONI DEL SALVA CASA?

Per effetto delle nuove disposizioni statali e del loro recepimento (con il nuovo art. 17 quater della L.R. 23/04 novellata), in primo luogo sarà possibile in caso di interventi eseguiti in violazione della normativa sismica presentare un deposito sismico a sanatoria, comunque assoggettato a controllo di merito, anziché richiedere il rilascio di una autorizzazione sismica limitata ora per il Comune di Ravenna agli interventi di sopraelevazione, vista la sua specifica classificazione sismica.

In ogni caso ai fini della "regolarizzazione sismica", in recepimento anche delle disposizioni del salva-

casa, Il nuovo regime trova applicazione, secondo quanto indicato nella nuova DGR 1744/2025 e la modulistica correlata, nei seguenti casi:

a) in tutte le tipologie di sanatoria ex art. 17 commi 1 e 2;

b) nella sanatoria atipica ex art. 17 bis (varianti ante 1977);

c) nelle ipotesi di “fiscalizzazione” ovvero nelle istanze/autodenunce con applicazione di sanzioni alternative al ripristino per regolarizzare opere non conformi, come già prassi di questo Comune.

La novità si traduce nell’obbligo di attestare - per ogni intervento da “regolarizzare” anche eseguito in epoca antecedente la classificazione sismica (per il Comune di RA il 23/10/2005) – il rispetto della normativa tecnica vigente al momento della esecuzione delle opere secondo le indicazioni applicative di cui alla DGR 1744/25.

14. IL PUG, RECENTEMENTE ADOTTATO, IN QUALE MODO SI COORDINA CON LE DISPOSIZIONI DEL SALVACASA?

Il PUG adottato in data 26/08/2026 ha fatto sue le indicazioni del Salva Casa ammettendo interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente alla data del 24/05/2024, come da articolo 1.14.1 della Disciplina, fissando le seguenti dimensioni minime delle unità immobiliari:

- $\geq$ 20 mq (comprensiva di servizi) per una persona
- $\geq$ 28 mq (comprensiva di servizi) per due persone
- H $\geq$ 2,40 m

L’applicazione dei requisiti minimi indicati all’articolo G.1.1.10 del REC vigente implica che l’alloggio per una persona debba necessariamente intendersi quale alloggio monostanza.

La norma introdotta ha sancito in maniera esplicita il divieto di effettuare frazionamenti ed imposto l’obbligo di reperimento degli standard per parcheggio privato.