

IL DIRETTORE

Prot. n. 248/C/2024

**Spett.li Soci ordinari
LORO SEDI**

Ragusa, 3 Giugno 2024

OGGETTO: Modifiche legislative introdotte dal DL "salva Casa" n. 69/2024 e normativa vigente nella Regione Sicilia.

Gentili Soci,

informiamo che il [DL n. 69/2024](#), noto come "salva Casa", è stato pubblicato oggi, 30 maggio 2024, ed è in vigore dalla stessa data. Il decreto ha apportato modifiche a vari articoli del DPR 380/2001, recepito nell'ordinamento della regione Sicilia con la LR n. 16/2016 e successive modifiche e integrazioni.

È necessario adottare la massima prudenza nell'identificare le parti del DL immediatamente applicabili e quelle che richiedono un'ulteriore norma di recepimento.

Attività Edilizia Libera

Il DL modifica l'art. 6 del DPR 380/01 relativo all'attività edilizia libera. Questo articolo è stato recepito con modifiche sostanziali dall'art. 3 della LR n. 16/2016, successivamente sostituito dall'art. 4 della LR n. 23/2021. La modifica introdotta prevede che le cosiddette VEPA (vedi comma b-bis del DPR 380/01) possano essere installate senza alcun titolo abilitativo. Inoltre, viene aggiunto il comma b-ter che regola le tipologie di tende frangisole installabili in edilizia libera, mantenendo sostanzialmente il regime previsto dalla normativa vigente in Sicilia.

Stato Legittimo dell'Immobile

Le modifiche riguardano l'art. 9 bis del DPR 380/01, recepito dinamicamente con la LR n. 16/2016 – art. 1, e sono volte a facilitare la dimostrazione dello stato legittimo di un immobile o parte di esso. Ora è possibile dimostrare lo stato legittimo tramite:

- Il titolo abilitativo che ha previsto la costruzione o legittimato l'immobile, o dall'ultimo titolo edilizio relativo a lavori che abbiano interessato l'immobile.
- Eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.
- Titoli rilasciati per l'accertamento di conformità in sanatoria (artt. 36 e nuovo 36bis).
- Pagamento delle sanzioni previste per varie difformità edilizie.

Per gli immobili costruiti in epoche in cui non era obbligatorio un titolo abilitativo, lo stato legittimo è desumibile da documenti catastali di primo impianto, riprese fotografiche, estratti cartografici e altri documenti probanti.

Cambi di Destinazione d'Uso

Il DL n. 69/2024 modifica l'art. 23 ter del TUE, recepito dinamicamente con l'art. 1 della LR n. 16/2016, per agevolare i cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari senza opere, specialmente nelle aree urbane. Il cambio d'uso "senza opere" è sempre consentito all'interno della stessa categoria funzionale o tra diverse categorie in determinate condizioni, previa presentazione di una SCIA al Comune competente.

Tolleranze Costruttive ed Esecutive

La modifica dell'art. 34 bis del DPR 380/2001, vigente in Sicilia, introduce tolleranze costruttive per interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, variabili in base alla superficie utile dell'unità immobiliare. Inoltre, introduce casistiche di tolleranze esecutive e descrive requisiti e procedure per attestare la conformità degli interventi edilizi in zone sismiche.

Difformità Parziali e Sanatoria Ordinaria

Il DL riscrive gli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001 e introduce l'art. 36 bis per regolamentare la sanatoria delle opere edilizie. In Sicilia, l'art. 36 richiede un nuovo recepimento. Il nuovo art. 36 bis prevede la possibilità di ottenere il permesso di costruire o presentare una SCIA in sanatoria, dimostrando la conformità urbanistica attuale e la conformità edilizia all'epoca della realizzazione. Le domande di sanatoria non danno diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di oblazione o sanzioni.

Ulteriori Disposizioni

Infine, il DL prevede altre disposizioni minori, tra cui:

- Alienazione di immobili abusivi (art. 31 TUE), immediatamente vigente in Sicilia.
- Strutture amovibili temporanee realizzate durante l'emergenza Covid-19.
- Destinazione di una parte dei proventi derivanti dalle sanzioni per interventi di rigenerazione urbana e demolizione di opere abusive.

Per ogni chiarimento o ulteriore informazione, vi invitiamo a contattare il nostro ufficio.

Cordiali saluti

Il Direttore
(Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino)
