

GIANLUCA ORETO



IL TESTO UNICO EDILIZIA DOPO IL DECRETO SALVA CASA

COMMENTO ALLE MODIFICHE INTRODOTTE
DAL D.L. N. 69 DEL 29 MAGGIO 2024
E TESTO COORDINATO DEL D.P.R. N. 380/2001



The logo for GRAFILL, featuring the word 'GRAFILL' in a bold, white, sans-serif font with a blue dot above the 'I', set against a red background.

Gianluca Oreto

IL TESTO UNICO EDILIZIA DOPO IL DECRETO SALVA CASA

Ed. I (05-2024)

ISBN 13 978-88-277-0442-4

EAN 9 788827 704424

Collana **EDILIZIA E URBANISTICA**



Licenza d'uso da leggere attentamente
prima di attivare la WebApp o il Software incluso

Usa un QR Code Reader
oppure collegati al link <https://grafill.it/licenza>

Per assistenza tecnica sui prodotti Grafill aprire un ticket su <https://www.supporto.grafill.it>

L'assistenza è gratuita per 365 giorni dall'acquisto ed è limitata all'installazione e all'avvio del prodotto, a condizione che la configurazione hardware dell'utente rispetti i requisiti richiesti.

© **GRAFILL S.r.l.** Via Principe di Palagonia, 87/91 - 90145 Palermo

Telefono 091/6823069 - Fax 091/6823313 - Internet <http://www.grafill.it> - E-Mail grafill@grafill.it

**CONTATTI
IMMEDIATI**



Pronto GRAFILL
Tel. 091 6823069



Chiamami
chiamami.grafill.it



Whatsapp
grafill.it/whatsapp



Messenger
grafill.it/messenger



Telegram
grafill.it/telegram

Edizione destinata in via prioritaria ad essere ceduta nell'ambito di rapporti associativi.

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.



**PRONTO
GRAFILL**



**CLICCA per maggiori informazioni
... e per te uno SCONTO SPECIALE**

SOMMARIO

1. PREMESSA	p.	5
2. LE MODIFICHE INTRODOTTE DAL DECRETO SALVA CASA	"	7
2.1. Edilizia libera: VePA e pergotende.....	"	7
2.2. Stato legittimo	"	9
2.3. Cambio di destinazione d'uso	"	11
2.4. Procedura di demolizione degli abusi edilizi	"	15
2.5. Tolleranze costruttive	"	16
2.6. La sanatoria degli abusi edilizi	"	19
2.7. Strutture amovibili realizzate in emergenza Covid-19	"	20
3. IL DECRETO SALVA CASA	"	22
D.L. 29 MAGGIO 2024, N. 69		
<i>Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica.</i>	"	22
4. IL TESTO UNICO EDILIZIA		
COORDINATO CON IL DECRETO SALVA CASA	"	32
D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380		
<i>Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A)</i>	"	32
CONTENUTI E ATTIVAZIONE DELLA WEBAPP	"	117
– Contenuti della WebApp	"	117
– Requisiti hardware e software	"	117
– Attivazione della WebApp	"	117

PREMESSA

Con la pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 124 del 29 maggio 2024 del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, recante «*Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica*» (*Decreto Salva Casa*), è arrivato un nuovo importante pacchetto di modifiche al D.P.R. n. 380/2001 (*Testo Unico Edilizia*).

Il D.L. 29 maggio 2024, n. 69, si compone di 4 articoli solamente (ma sono certo ne arriveranno molti altri in sede di conversione in legge che dovrà concludersi entro il 28 luglio 2024):

- **Art. 1** – *Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;*
- **Art. 2** – *Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19;*
- **Art. 3** – *Norme finali e di coordinamento;*
- **Art. 4** – *Entrata in vigore.*

Tante le novità già annunciate con alcune importanti modifiche al Testo Unico Edilizia che riguardano:

- l'art. 6 con l'inserimento delle tende e pergotende tra gli interventi di edilizia libera e una piccola modifica che riguarda le vetrate panoramiche (VePA);
- l'art. 9-bis con una importante modifica alla definizione di stato legittimo;
- l'art. 23-ter relativo al mutamento d'uso urbanisticamente rilevante;
- l'art. 31, comma 5, che modifica l'ultima fase del procedimento demolitorio da parte dei Comuni;
- l'art. 34-bis con una rivisitazione complessiva del concetto di tolleranze;
- l'art. 36 che mantiene la doppia conformità edilizia e urbanistica per gli abusi maggiori;
- l'inserimento dell'art. 36-bis per la sanatoria delle piccole difformità edilizie;
- il fondo per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale.

L'art. 1, comma 2, del D.L. n. 69/2024, prevede che le entrate derivanti dall'alienazione dell'immobile abusivo acquisito dal Comune (art. 31, comma 5, TUE) e dalla sanzione per il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria nelle ipotesi di parziali difformità (art. 36-bis, comma 5, primo periodo), sono utilizzate, in misura pari ad un terzo, per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile, e per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate,

di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.

Il successivo art. 2 del D.L. n. 69/2024 prevede una disciplina speciale per le strutture amovibili realizzate durante l'emergenza Covid-19.

Infine, l'art. 3 del D.L. n. 69/2024 prevede delle norme speciali e di coordinamento per alcune delle disposizioni previste all'art. 1.

LE MODIFICHE INTRODOTTE DAL DECRETO SALVA CASA

2.1. Edilizia libera: VePA e pergotende

Entrando nel dettaglio, con una modifica all'art. 6, comma 1, lettera *b-bis*) viene previsto che le vetrate panoramiche (VePA) possano essere installate anche nei porticati. Mentre, con l'inserimento della nuova lettera *b-ter*) si prova a risolvere il problema delle opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, tende a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera.

Seguendo una giurisprudenza che si è formata sull'argomento, nel caso le suddette opere:

- non determinano la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici;
- hanno caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente;
- si armonizzano con le preesistenti linee architettoniche;

allora possono essere considerati interventi di edilizia libera (Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio...).

Sulle pergotende, dopo parecchi interventi della giustizia amministrativa, si era già formato un principio consolidato per il quale affinché una pergotenda possa essere installata in edilizia libera, è fondamentale innanzitutto che l'opera principale sia costituita dalla stessa tenda, e non dalla struttura che la sorregge, che dev'essere qualificabile invece come mero accessorio di sostegno. È necessario inoltre che la struttura non vada a creare nuovi stabili volumi o superfici utili, che sia facilmente amovibile e, a tale scopo, composta da elementi leggeri e non stabilmente infissi al suolo. La tenda, peraltro, dev'essere composta in materiale plastico o tessuto, e dev'essere totalmente retraibile al fine di non andare mai a creare dei nuovi ambienti chiusi che possano alterare la sagoma e il prospetto dell'edificio già esistente. Fondamentale infine è la finalità dell'installazione, perché in

edilizia libera sono ammesse solo le pergotende utili a proteggere dal sole e dagli agenti atmosferici l'immobile principale.

In questo modo si mette nero su bianco una consolidata giurisprudenza amministrativa sul tema. Solo per citare alcune tra le più recenti sentenze:

TAR LAZIO DEL 14 MARZO 2024, N. 5524

- affinché una pergotenda possa essere installata in edilizia libera, è fondamentale innanzitutto che l'opera principale sia costituita dalla stessa tenda, e non dalla struttura che la sorregge, che dev'essere qualificabile invece come mero accessorio di sostegno;
- la struttura non deve creare nuovi stabili volumi o superfici utili, deve essere facilmente amovibile e, a tale scopo, composta da elementi leggeri e non stabilmente infissi al suolo;
- la tenda, peraltro, dev'essere composta in materiale plastico o tessuto, e dev'essere totalmente retraibile al fine di non andare mai a creare dei nuovi ambienti chiusi che possano alterare la sagoma e il prospetto dell'edificio già esistente. Fondamentale infine è la finalità dell'installazione, perché in edilizia libera sono ammesse solo le pergotende utili a proteggere dal sole e dagli agenti atmosferici l'immobile principale.

CONSIGLIO DI STATO, 30 GENNAIO 2024, N. 916

- la pergotenda è un elemento di arredo esterno non soggetto a preventivo rilascio di permesso di costruire, ma va inclusa tra le opere di edilizia libera, ai sensi dell'art. 6, lettera e.5), D.P.R. n. 380/2001, in quanto non costituisce intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio mediante nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica;
- date le caratteristiche costruttive e funzionali (quando è di dimensioni contenute), la pergotenda non costituisce nemmeno intervento di ristrutturazione edilizia suscettibile di portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e comportante aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero mutamenti della destinazione d'uso;
- la pergotenda è un'opera precaria sia dal punto di vista costruttivo sia da un punto di vista strettamente funzionale ed esclude la necessità di titolo edilizio e quindi non necessita di titolo abilitativo;
- si tratta solo di un elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzato ad una migliore fruizione dello spazio esterno dell'unità abitativa, è mero elemento accessorio, trattandosi di struttura di arredo, costituita da struttura leggera e amovibile, caratterizzata da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, coperta da telo anche retrattile, stuoie in canna o bambù o materiale in pellicola trasparente, priva di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi gene-

IL DECRETO SALVA CASA

D.L. 29 MAGGIO 2024, N. 69

Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica.

[G.U.R.I. n. 124 del 29/05/2024]

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 77 e 87, quinto comma, della Costituzione;
Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150, recante «Legge urbanistica»;
Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante «Norme per la edificabilità dei suoli»;
Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47, recante «Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie»;

Visto il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

Visto il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante «Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137»;

Visto il decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, recante «Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure»;

Visto il decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, recante «Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765», pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 97 del 16 aprile 1968;

Ritenuto necessario e indifferibile provvedere all'introduzione di disposizioni di semplificazione in materia edilizia e urbanistica, volte a superare le incertezze interpretative e consentire la riqualificazione e la valorizzazione economica degli immobili e delle unità immobiliari;

Ritenuta la necessità di far fronte al crescente fabbisogno abitativo, supportando nel contempo gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo;

Ritenuta la straordinaria necessità e urgenza di rilanciare il mercato della compravendita immobiliare, anche nell'ottica di stimolare un andamento positivo dei valori sia di acquisto che di locazione dei beni immobili ad uso residenziale;

Considerata, altresì, la necessità di superare le incertezze applicative che rendono problematica l'attività degli enti locali, di cittadini ed imprese, con particolare riferimento al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente al fine di contenere il consumo di suolo e favorire processi di rigenerazione urbana e riuso del suolo edificato, anche mediante interventi di ristrutturazione ricostruttiva;

Vista la deliberazione del Consiglio dei ministri, adottata nella riunione del 24 maggio 2024;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei ministri e del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con i Ministri della cultura, dell'ambiente e della sicurezza energetica e per la pubblica amministrazione;

EMANA

il seguente decreto-legge:

Art. 1

Modifiche al testo unico

*delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia,
di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*

1. Al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 6, comma 1:

- 1) alla lettera *b-bis*), primo periodo, dopo le parole: «o di logge» sono inserite le seguenti: «o di porticati»;
- 2) dopo la lettera *b-bis*), è inserita la seguente:

«*b-ter*) le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, tende a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche»;

b) all'articolo 9-*bis*, comma 1-*bis*:

- 1) al primo periodo, le parole: «la stessa e da quello» sono sostituite dalle seguenti: «la stessa o da quello» e le parole: «l'intero immobile o unità immobiliare» sono

IL TESTO UNICO EDILIZIA COORDINATO CON IL DECRETO SALVA CASA

D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A)

[G.U.R.I. n. 245 del 20/10/2001 – Suppl. Ordinario n. 239]

Testo vigente al 30 maggio 2024

In grassetto e barrate le modifiche introdotte dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69, recante «*Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica*» (Decreto Salva Casa)

Parte I
ATTIVITÀ EDILIZIA

Titolo I
DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I
Attività edilizia

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 76 e 87 della Costituzione;
Visti gli articoli 16 e 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400;
Visto l'articolo 7 della legge 8 marzo 1999, n. 50, come modificato all'art. 1, comma 6, lettere d) ed e), della legge 24 novembre 2000, n. 340;
Visto il punto 2 dell'allegato n. 3 della legge 8 marzo 1999, n. 50;
Visto l'articolo 20 della legge 15 marzo 1997, n. 59, allegato 1, n. 105 e n. 112-*quinquies*;
Visto l'articolo 1 della legge 16 giugno 1998, n. 191;
Vista la legge 24 novembre 2000, n. 340, allegato A, numeri 12, 14, 46, 47, 48, 51 e 52;
Visti gli articoli 14, 16, 19 e 20 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni;
Visto il decreto legislativo recante testo unico delle disposizioni legislative in materia di edilizia;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica recante testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di edilizia;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni;

Visto il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94;

Visto l'articolo 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, e successive modificazioni;

Visto il decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

Visto il regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modificazioni;

Vista la legge 5 novembre 1971, n. 1086, e successive modificazioni;

Vista la legge 2 febbraio 1974, n. 64, e successive modificazioni;

Vista la legge 9 gennaio 1989, n. 13, e successive modificazioni;

Visto l'articolo 24 della legge 5 febbraio 1992, n. 104, e successive modificazioni;

Vista la legge 5 marzo 1990, n. 46, e successive modificazioni;

Viste le preliminari deliberazioni del Consiglio dei Ministri, adottate nelle riunioni del 16 febbraio 2001 e del 4 aprile 2001;

Sentita la Conferenza unificata ai sensi dell'art. 9, comma 3, del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281;

Udito il parere del Consiglio di Stato espresso nella sezione consultiva per gli atti normativi nell'adunanza generale del 29 marzo 2001;

Acquisito il parere della competente commissione della Camera dei deputati e decorso inutilmente il termine per il rilascio del parere da parte della competente commissione del Senato della Repubblica;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 24 maggio 2001;

Su proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri e del Ministro per la funzione pubblica, di concerto con i Ministri per gli affari regionali, per i lavori pubblici e per i beni e le attività culturali;

EMANA

il seguente decreto:

Art. 1 (L)

Ambito di applicazione

1. Il presente testo unico contiene i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia.

2. Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e ambientali contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, la normativa di tutela dell'assetto idrogeologico e le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

CONTENUTI E ATTIVAZIONE DELLA WEBAPP

Contenuti della WebApp

La **WebApp inclusa** gestisce lo **Speciale Testo Unico Edilizia**, una banca dati normativa sempre aggiornata che contiene le seguenti utilità:

- Norme nazionali e regionali;
- Giurisprudenza TAR;
- Giurisprudenza Consiglio di Stato;
- Giurisprudenza Corte di Cassazione;
- Giurisprudenza Corte Costituzionale;
- Documenti ANAC.

Requisiti hardware e software

- Dispositivi con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android;
- Accesso ad internet e browser web con Javascript attivo;
- Software per la gestione di documenti Office e PDF.

Attivazione della WebApp

- Collegarsi al seguente indirizzo internet:

https://www.grafill.it/pass/0442_4.php

- Accedere al **Profilo utente Grafill** oppure crearne uno su **www.grafill.it**;
- Cliccare sul pulsante **[G-CLOUD]**;
- Cliccare sul pulsante **[Vai alla WebApp]** a fianco del prodotto acquistato;
- Fare il *login* usando le stesse credenziali di accesso al **Profilo utente Grafill**;
- Accedere alla WebApp abbinata alla presente pubblicazione cliccando sulla relativa immagine di copertina presente nello scaffale **Le mie App**.

