

Dino de Paolis

DECRETO SALVA CASA, NUOVE PROCEDURE E SANATORIE EDILIZIE

© Copyright Legislazione Tecnica 2024

La riproduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo, nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i paesi.

Finito di stampare nel mese di settembre 2024 da

LOGO SRL

Via Marco Polo, 8 - 35010 Borgoricco (PD)

Legislazione Tecnica S.r.L.

00144 Roma, Via dell'Architettura 16

Servizio Clienti

Tel. 06/5921743 - Fax 06/5921068

servizio.clienti@legislazionetecnica.it

Portale informativo: www.legislazionetecnica.it

Shop: ltshop.legislazionetecnica.it

Il contenuto del testo è frutto dell'esperienza degli Autori, di un'accurata analisi della normativa e della pertinente giurisprudenza. Le opinioni contenute nel testo sono quelle degli Autori, in nessun caso responsabili per il loro utilizzo.

Il lettore utilizza il contenuto del testo a proprio rischio, ritenendo indenni gli Autori da qualsiasi pretesa risarcitoria.

INDICE

INTRODUZIONE E OBIETTIVI	11
1. ANALISI PUNTUALE DEL DECRETO SALVA CASA	
1.1. Tolleranze costruttive ed esecutive	13
1.1.1. <i>Tolleranze costruttive</i>	13
1.1.2. <i>Tolleranze esecutive (di cantiere)</i>	15
1.1.3. <i>Applicazione delle tolleranze a distanze e requisiti igienico-sanitari</i>	16
1.1.4. <i>Difformità "tollerate" in sede di agibilità</i>	17
1.1.5. <i>Rilevanza paesaggistica delle tolleranze</i>	19
1.1.6. <i>Dichiarazioni del tecnico per le tolleranze</i>	21
1.1.7. <i>Diritti dei terzi</i>	21
1.2. Sanatoria difformità parziali e variazioni essenziali	22
1.2.1. <i>Regimi per l'accertamento di conformità dopo il Decreto Salva casa</i>	22
1.2.2. <i>Totale difformità, variazioni essenziali e parziale difformità</i>	23
1.2.3. <i>Procedura di sanatoria per difformità parziali e variazioni essenziali</i>	26
1.2.4. <i>Ruolo e adempimenti del professionista abilitato</i>	28
1.2.5. <i>Sanatoria con prescrizioni (condizionata)</i>	30
1.2.6. <i>Sanatoria di immobili in aree paesaggistiche</i>	31
1.2.7. <i>Profili sanzionatori</i>	32
1.2.8. <i>Coordinamento tra la nuova sanatoria e la fiscalizzazione</i>	35
1.2.9. <i>Pubbliche amministrazioni</i>	36
1.3. Varianti in corso d'opera anteriori alla L. 10/1977	36
1.3.1. <i>Le varianti ai titoli edilizi prima della Legge Bucalossi...</i>	36
1.3.2. <i>Regolarizzazione varianti in difformità dal titolo ante 1977</i>	37
1.4. Sanatoria strutturale di tolleranze e difformità	39
1.4.1. <i>Mancanza, a regime, di una sanatoria strutturale</i>	39
1.4.2. <i>Applicazione e procedura</i>	41
1.5. Mutamento di destinazione d'uso	43
1.5.1. <i>Destinazione urbanistica e categorie catastali, differenza e conseguenze</i>	43
1.5.2. <i>Definizione di mutamento di destinazione d'uso senza opere</i>	44
1.5.3. <i>Semplificazione introdotta dal Decreto Salva casa</i>	45

1.5.4.	<i>Regimi amministrativi per il cambio di destinazione d'uso</i>	48
1.5.5.	<i>Tabella riepilogativa dei regimi amministrativi</i>	49
1.5.6.	<i>Casi residuali e casi non oggetto di semplificazione</i>	50
1.6.	Stato legittimo degli immobili	52
1.6.1.	<i>La conformità urbanistica della preesistenza</i>	52
1.6.2.	<i>Nuova disciplina, titoli abilitativi per dimostrare lo stato legittimo</i>	52
1.6.3.	<i>Nuova disciplina, verifica dell'ultimo titolo rilasciato o assentito</i>	52
1.6.4.	<i>Titoli acquisiti tramite procedure di regolarizzazione e altre casistiche</i>	54
1.6.5.	<i>Svincolo dell'unità immobiliare dalla conformità delle parti comuni</i>	55
1.7.	Agibilità, riduzione altezze e superfici minime	56
1.7.1.	<i>Altezza e superficie minima in deroga</i>	56
1.7.2.	<i>Condizioni per la deroga ai requisiti di agibilità</i>	56
1.8.	Tende, pergole bioclimatiche e vetrate in edilizia libera	59
1.8.1.	<i>Sintesi delle novità introdotte</i>	59
1.8.2.	<i>Regime delle vetrate panoramiche amovibili (VEPA)</i> ...	59
1.8.3.	<i>Regime delle tende da sole e pergole bioclimatiche</i>	62
1.9.	Recupero dei sottotetti in deroga alle distanze minime	63
1.10.	Disposizioni residuali varie introdotte dal D.L. 69/2024	65
1.10.1.	<i>Regolarizzazione abusi paesaggistici antecedenti all'11/05/2006</i>	65
1.10.2.	<i>Regolarizzazione attività edilizia delle pubbliche amministrazioni</i>	65
1.10.3.	<i>Non demolizione opere abusive acquisite e possibilità di alienazione</i>	66
1.10.4.	<i>Proroga del termine ordinario per la demolizione</i>	67
1.10.5.	<i>Disposizioni per le zone devastate dalla catastrofe del Vajont</i>	67
1.10.6.	<i>Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza Covid</i>	68

2. INTERVENTI EDILIZI E REGIMI AUTORIZZATIVI

2.1.	Classificazione degli interventi edilizi	69
2.1.1.	<i>Categorie di interventi previsti dal Testo unico dell'edilizia</i>	69
2.1.2.	<i>Distinzione tra manutenzione (ordinaria o straordinaria) e ristrutturazione</i>	74

2.1.3.	<i>Modifiche ai prospetti degli edifici in manutenzione straordinaria</i>	76
2.1.4.	<i>Distinzione tra ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo</i>	77
2.1.5.	<i>Distinzione tra ristrutturazione edilizia e nuova costruzione</i>	78
2.1.6.	<i>Cambio della destinazione d'uso</i>	80
2.2.	Tende, pergotende, tettoie, verande, vetrate panoramiche.	80
2.2.1.	<i>Tende e pergotende</i>	80
2.2.2.	<i>Vetrate panoramiche (VEPA)</i>	82
2.2.3.	<i>Strutture non contemplate nell'attività edilizia libera: tettoie e verande</i>	84
2.2.4.	<i>Differenze tra pergotende, tettoie, pergolati</i>	84
2.3.	Varianti in corso d'opera	85
2.4.	Soggetti legittimati all'esecuzione di interventi	87
2.4.1.	<i>Principi generali</i>	87
2.4.2.	<i>Soggetti titolari di diritti reali sull'immobile</i>	88
2.4.3.	<i>Soggetti titolari di diritto di opzione all'acquisto e promissario acquirente</i>	89
2.4.4.	<i>Altri soggetti</i>	89
2.4.5.	<i>Controlli della P.A. sulla legittimazione</i>	90
2.4.6.	<i>Immobili in comproprietà</i>	92
2.4.7.	<i>Richiesta di titolo in sanatoria</i>	94
2.5.	Schema generale dei regimi autorizzativi per gli interventi edilizi	94
2.5.1.	<i>Ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi</i>	95
2.5.2.	<i>Permesso di costruire quando occorrono altri titoli di legittimazione</i>	110
2.5.3.	<i>CILA e SCIA quando occorrono altri titoli di legittimazione</i>	115
2.5.4.	<i>Attività edilizia libera quando occorrono altri titoli di legittimazione</i>	119
2.5.5.	<i>Interventi che beneficiano del Superbonus</i>	121
2.5.6.	<i>Altri adempimenti successivi all'intervento edilizio</i>	122
2.5.7.	<i>Impianti alimentati da fonti rinnovabili</i>	122
3.	ABUSI EDILIZI, SANATORIE E TOLLERANZE	
3.1.	Abusi edilizi formali e sostanziali	125
3.2.	Sanatoria e condono edilizio	125
3.2.1.	<i>Differenza tra sanatorie ordinarie e straordinarie (o "condoni edilizi")</i>	125
3.2.2.	<i>Primo condono edilizio (L. 47/1985)</i>	127

3.2.3.	<i>Secondo condono edilizio (L. 724/1994)</i>	130
3.2.4.	<i>Terzo condono edilizio (D.L. 269/2003)</i>	130
3.3.	Stato legittimo degli immobili	132
3.3.1.	<i>Definizione e attestazione</i>	132
3.3.2.	<i>Immobili con titolo edilizio</i>	133
3.3.3.	<i>Immobili privi di titolo edilizio</i>	135
3.3.4.	<i>La certificazione di stato legittimo</i>	136
3.4.	Immobili ante 1942 e ante 1967: quando è necessario il titolo edilizio	138
3.5.	Difformità totali, variazioni essenziali e parziale difformità - distinzione	140
3.6.	Sanatoria interventi in assenza o totale difformità dal permesso di costruire (art. 36 del TUE)	140
3.6.1.	<i>Condizioni per la sanatoria</i>	140
3.6.2.	<i>Particolari casistiche applicative</i>	141
3.6.3.	<i>Fiscalizzazione dell'illecito di abusiva ristrutturazione edilizia "pesante"</i>	143
3.6.4.	<i>Istanza di sanatoria</i>	144
3.7.	Sanatoria variazioni essenziali, difformità parziali e interventi in assenza o difformità da SCIA (art. 36-bis del TUE)	148
3.8.	Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA ordinaria	148
3.8.1.	<i>Valenza dell'art. 37 del TUE</i>	148
3.8.2.	<i>Perfezionamento della SCIA in sanatoria</i>	149
3.8.3.	<i>Sanatoria in corso d'opera (SCIA tardiva)</i>	150
3.9.	Varianti in corso d'opera anteriori alla L. 10/1977	151
3.10.	Tolleranze costruttive e tolleranze esecutive	151
3.10.1.	<i>Definizione di "tolleranza"</i>	151
3.10.2.	<i>Tolleranze costruttive</i>	151
3.10.3.	<i>Tolleranze esecutive o "di cantiere"</i>	154
3.10.4.	<i>Tolleranze, stato legittimo e circolazione degli immobili</i>	156
3.10.5.	<i>Zone sismiche, attestazione del tecnico abilitato</i>	156
3.10.6.	<i>Parziali difformità realizzate durante lavori assentiti e loro tollerabilità</i>	156
3.11.	Sanatoria di opere realizzate in base al titolo edilizio annullato	157
3.11.1.	<i>Applicazione dell'art. 38 del TUE</i>	157
3.11.2.	<i>Orientamenti giurisprudenziali</i>	158
3.12.3.	<i>Orientamento dell'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato</i>	159

4. AGIBILITÀ E REQUISITI IGIENICO-SANITARI DEGLI EDIFICI	
4.1. Scopo e funzione della certificazione di agibilità o abitabilità	160
4.2. Obbligo di conseguire l'agibilità	163
4.3. Conseguenze dell'assenza della certificazione di agibilità	165
4.4. Agibilità degli immobili condonati	167
4.5. Requisiti igienico-sanitari generali delle abitazioni	169
4.6. Interpretazioni e deroghe previste dal decreto semplificazioni (D.L. 76/2020)	173
4.7. Deroghe per interventi di recupero con progetto di ristrutturazione	174
4.8. Requisiti igienico-sanitari in edifici condonati e nel caso di recupero di sottotetti	174
4.9. Deroghe ai requisiti d'altezza per interventi di efficientamento termico	176
5. NORMATIVE TECNICHE DI SETTORE CHE INCIDONO SULL'EDILIZIA	
5.1. Le normative tecniche "non edilizie"	177
5.2. Risparmio energetico in edifici e impianti	177
5.2.1. Quadro normativo generale sulla prestazione energetica degli edifici	177
5.2.2. Classificazione degli interventi ai fini della prestazione energetica	181
5.2.3. Riepilogo sintetico dei requisiti di prestazione energetica	183
5.2.4. Relazione tecnica di progetto e altri adempimenti	187
5.2.5. Deroghe a distanze e altezze, bonus volumi, esenzione da oneri	190
5.3. Integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici	192
5.3.1. Norme di riferimento	192
5.3.2. Interventi edilizi che prevedono obbligo di fonti rinnovabili	193
5.3.3. Esclusioni dagli obblighi di fonti rinnovabili	195
5.3.4. Casi di impossibilità tecnica al rispetto degli obblighi	196
5.3.5. Controlli e verifiche	197
5.3.6. Percentuali di copertura dei consumi	198
5.3.7. Potenza elettrica degli impianti da installare	199
5.3.8. Caratteristiche e specifiche tecniche degli impianti	201
5.3.9. Premialità	202
5.4. Requisiti acustici e tutela dall'inquinamento acustico	203
5.4.1. Valori limite per l'isolamento acustico degli ambienti abitativi	203

5.4.2.	<i>Ulteriori prescrizioni per la coibentazione acustica degli edifici</i>	204
5.4.3.	<i>Asseverazione dei requisiti acustici</i>	205
5.5.	Opere strutturali e in zone sismiche	205
5.5.1.	<i>Adempimenti per le opere strutturali</i>	205
5.5.2.	<i>Adempimenti per le costruzioni in zone sismiche</i>	209
5.5.3.	<i>Classificazione interventi in base alla pericolosità</i>	211
5.5.4.	<i>Classificazione interventi su edifici esistenti a fini strutturali</i>	213
5.6.	Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche	216
5.6.1.	<i>Definizione di barriere architettoniche</i>	216
5.6.2.	<i>Prescrizioni generali per edifici privati</i>	217
5.6.3.	<i>Prescrizioni tecniche integrative per specifiche categorie di edifici</i>	220
5.6.4.	<i>Deroghe e soluzioni alternative</i>	224
5.6.5.	<i>Sanzioni e responsabilità</i>	226
5.6.6.	<i>Norme regionali e regolamenti edilizi</i>	227
5.7.	Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici	227
5.8.	Prevenzione incendi	230
5.8.1.	<i>Classificazione di edifici e attività a fini di prevenzione incendi</i>	230
5.8.2.	<i>Attività “normate” e “non normate” ai fini della normativa di prevenzione incendi</i>	232
5.8.3.	<i>Codice di prevenzione incendi (RTO) e successive modifiche</i>	233
5.8.4.	<i>Cessazione del “doppio binario” e normativa di prevenzione incendi applicabile</i>	234
5.8.5.	<i>Norme tecniche alternative al Codice di prevenzione incendi</i>	235
5.8.6.	<i>Adempimenti di prevenzione incendi per ottenere il titolo abilitativo edilizio</i>	237
6.	VINCOLI PER L'ATTIVITÀ EDILIZIA	
6.1.	Interventi in presenza di vincoli paesaggistici	240
6.1.1.	<i>Interventi liberi anche se in presenza di vincoli</i>	240
6.1.2.	<i>Natura e presupposti dell'autorizzazione paesaggistica</i>	241
6.1.3.	<i>Autorizzazione paesaggistica con procedura ordinaria</i>	242
6.1.4.	<i>Efficacia temporale dell'autorizzazione paesaggistica</i> ..	245
6.1.5.	<i>Interventi minori soggetti ad autorizzazione paesaggistica semplificata</i>	246
6.1.6.	<i>Procedura per l'autorizzazione paesaggistica semplificata</i>	247

6.1.7.	<i>Rinnovo di autorizzazioni paesaggistiche</i>	251
6.2.	Interventi in aree soggette a vincolo idrogeologico	251
6.2.1.	<i>Individuazione delle aree soggette a vincolo idrogeologico</i>	251
6.2.2.	<i>Interventi soggetti a nullaosta idrogeologico</i>	252
6.2.3.	<i>Procedura per il nullaosta idrogeologico</i>	252
6.2.4.	<i>Abusi idrogeologici - sanzioni</i>	253
6.2.5.	<i>Pianificazione di bacino - interventi in aree a rischio idrogeologico</i>	254
6.3.	Distanze legali e fasce di rispetto	254
6.3.1.	<i>Valenza delle norme sulle distanze legali</i>	254
6.3.2.	<i>Concetto di "costruzione" o "edificio" ai fini delle norme sulle distanze legali</i>	255
6.3.3.	<i>Distanze tra costruzioni nei rapporti tra vicini</i>	257
6.3.4.	<i>Muro sul confine</i>	259
6.3.5.	<i>Luci e vedute</i>	262
6.3.6.	<i>Distanze ai fini dei titoli abilitativi nelle nuove costruzioni</i>	265
6.3.7.	<i>Distanze nei titoli abilitativi per interventi di demolizione e ricostruzione</i>	266
6.3.8.	<i>Costruzioni in confine con le piazze e le vie pubbliche</i> .	268
6.3.9.	<i>Modalità di calcolo delle distanze tra edifici</i>	269
6.3.10.	<i>Deroghe alle distanze tra edifici</i>	272
6.3.11.	<i>Fasce di rispetto e vincoli di inedificabilità</i>	274

7. ATTESTAZIONI DEI TECNICI, COMPENSI E MODULISTICA

7.1.	Le attestazioni: cosa sono e quali responsabilità comportano	277
7.2.	I compensi dei professionisti tecnici	280
7.2.1.	<i>Determinazione dei compensi professionali</i>	280
7.2.2.	<i>Modalità di determinazione del compenso</i>	281
7.2.3.	<i>Prestazioni non previste dal decreto o non determinabili</i>	283
7.2.4.	<i>Oneri accessori e spese</i>	283
7.2.5.	<i>Categorie di opere e destinazioni funzionali</i>	284
7.2.6.	<i>Fasi prestazionali e prestazioni svolte</i>	286
7.3.	Modulistica	290
	<i>M1. Proposta di incarico professionale</i>	291
	<i>M2. Attestazione di conformità urbanistico-edilizia degli interventi ai sensi e per gli effetti dell'art. 36-bis del Testo unico dell'edilizia</i>	294
	<i>Istruzioni per la compilazione</i>	296

<i>M3. Attestazione di stato legittimo esteso di immobile</i>	298
<i>Istruzioni per la compilazione</i>	301
<i>M4. Attestazione per istanza di sanatoria strutturale interventi in difformità o con tolleranze</i>	303
<i>Istruzioni per la compilazione</i>	305
8. NORMATIVA ESSENZIALE COORDINATA	307
8.1. Testo del D.L. 69/2024 coordinato con le modifiche della legge di conversione	307
8.2. Stralcio dal D.P.R. 380/2001 articoli modificati dal D.L. 69/2024 e connessi	317



**Pagine non disponibili
in anteprima**



1.2. SANATORIA DIFFORMITÀ PARZIALI E VARIAZIONI ESSENZIALI

1.2.1. Regimi per l'accertamento di conformità dopo il Decreto Salva casa

Il D.L. 69/2024 ha introdotto l'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, con il quale è stato disciplinato un nuovo istituto giuridico che consente l'accertamento di conformità con riguardo alle seguenti ipotesi:

- 1) interventi eseguiti in **parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa**, nonché **interventi eseguiti con variazioni essenziali**;
- 2) interventi eseguiti in **assenza o difformità dalla SCIA semplice**.

In sostanza, per le due casistiche sopra indicate, il nuovo art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 ha delineato un procedimento per l'accertamento di conformità che potremmo definire "*semplificato*". Gli interventi di cui al punto 1) - per i quali in base alla legislazione previgente la sanatoria passava per l'accertamento della "*doppia conformità*" ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 - sono ora stati svincolati dal suddetto articolo e assoggettati alla nuova disciplina.

Con una modifica introdotta in fase di conversione, è stato previsto che la disciplina in questione si applica anche alle variazioni essenziali di cui all'art. 32 del D.P.R. 380/2001 (il cui perimetro di definizione è peraltro stato modificato in maniera rilevante, come si vedrà a breve).

In pratica, per effetto delle innovazioni introdotte, sono ora vigenti due differenti regimi di "*accertamento di conformità*":

- 1) il primo, **preesistente** ma ridotto nell'ambito applicativo, che continua ad essere regolato dall'**art. 36 del D.P.R. 380/2001** e ad essere basato sul tradizionale principio della "*doppia conformità*" **completa**, mirato alla sanatoria degli interventi eseguiti:
 - in **assenza** del permesso di costruire o della SCIA alternativa;
 - in **totale difformità** permesso di costruire o della SCIA alternativa;
- 2) il secondo, **nuovo**, regolato invece dall'**art. 36-bis del D.P.R. 380/2001** e basato su una **doppia conformità** che potremmo definire "*asimmetrica*", mirato alla sanatoria degli interventi eseguiti:
 - in **parziale difformità** dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa;
 - con **variazioni essenziali**;
 - in **assenza o difformità dalla SCIA semplice**.

Va altresì evidenziato che il comma 5 dell'art. 36-bis, che disciplina la sanatoria semplificata e con doppia conformità asimmetrica per gli abusi edilizi minori, prevede comunque una **riduzione delle sanzioni qualora per gli interventi in questione sia verificabile la doppia conformità "completa"**.

Si segnala poi che uno specifico e innovativo regime è stato introdotto dal nuovo art. 34-ter del D.P.R. 380/2001, che disciplina la regolarizzazione di interventi

realizzati come “*varianti in corso d’opera*”, che costituiscano parziale difformità dal titolo, qualora il titolo stesso sia stato rilasciato prima dell’entrata in vigore della L. 10/1977 (c.d. “*Legge Bucalossi*”).

Si rinvia in proposito al paragrafo 1.3.

Prima di esaminare la nuova procedura delineata, si sottolinea che - allo scopo di coordinare i due regimi - l’art. 36 del D.P.R. 380/2001 è stato modificato per escludere dal suo ambito di applicazione gli interventi eseguiti con variazioni essenziali o in parziale difformità, che pertanto ora sono passati al regime dell’art. 36-bis.

Per il resto, con riferimento all’accertamento di conformità di cui all’art. 36, rimane confermata la disciplina previgente sotto il profilo dei requisiti, della procedura e delle sanzioni.

Conseguentemente, negli **ordinamenti regionali** nei quali sia presente una disciplina procedurale e sanzionatoria differente da quella statale, si ritiene che la norma innovativa introdotta dal D.L. 69/2024 operi unicamente quanto alla limitazione del campo applicativo, come sopra descritta. Rimarrebbero pertanto invariate e vigenti le norme regionali afferenti agli aspetti dei requisiti, nonché a quelli procedurali e sanzionatori.

1.2.2. Totale difformità, variazioni essenziali e parziale difformità

Al fine di applicare correttamente la nuova disciplina, risulta essenziale in primo luogo essere in grado di distinguere le varie fattispecie di illeciti, per poi poter scegliere la pertinente procedura.

Se è evidente la nozione di interventi eseguiti “*in assenza*” del permesso di costruire - che corrisponde fondamentalmente a quella di abuso edilizio “*formale*” (per la quale si rinvia anche al paragrafo 3.1) - è invece necessario ai fini dell’analisi che segue, definire cosa si intende per interventi eseguiti “*in totale difformità*” dal permesso di costruire stesso, e per interventi “*con variazioni essenziali*” dal permesso di costruire stesso, e come distinguerli dalla “*parziale difformità*”.

Il concetto di totale difformità

A tale proposito - secondo l’art. 31 del D.P.R. 380/2001, comma 1 - **si ha “difformità totale” quando sia realizzato un organismo edilizio integralmente diverso:**

- per caratteristiche tipologiche architettoniche ed edilizie;
- per caratteristiche planovolumetriche, e cioè nella forma, nella collocazione e distribuzione dei volumi;
- per caratteristiche di utilizzazione (la destinazione d’uso derivante dai caratteri fisici dell’organismo edilizio stesso);
- perché comportante la costituzione di volumi nuovi ed autonomi.

In altri termini, si è in presenza di difformità totale del manufatto, quando i lavori riguardino un’opera diversa da quella prevista dall’atto di concessione per



**Pagine non disponibili
in anteprima**



380/2001), che dispongono specifiche **maggioranze condominiali** ridotte per deliberare l'esecuzione di opere e interventi per il contenimento del consumo energetico degli edifici.

5.2.2. *Classificazione degli interventi ai fini della prestazione energetica*

Al fine di definire correttamente i requisiti energetici minimi da rispettare, occorre preliminarmente fornire le relative definizioni contenute nella specifica normativa. Si precisa che per tali definizioni non rileva la denominazione dal punto di vista edilizio dei lavori, che possono pertanto consistere in una qualsiasi delle tipologie previste dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione).

Sono coinvolti dall'applicazione degli obblighi relativi alla prestazione energetica in edilizia:

- A) gli interventi di nuova costruzione;
- B) gli interventi assimilati a quelli di nuova costruzione;
- C) gli interventi di ristrutturazione importante;
- D) gli interventi di riqualificazione energetica.

A) e B) Interventi di nuova costruzione e assimilati

In base al punto 1.4.1 dell'Allegato 1 al D.M. 26/06/2015 sui requisiti minimi, in combinato con l'art. 2 del D. Leg.vo 192/2005, comma 1, lettera *b*), si intendono:

- A) edifici di *nuova costruzione*, quelli per i quali sia stata presentata richiesta di permesso di costruire o attivata altra procedura abilitativa edilizia (ad esempio SCIA alternativa al permesso di costruire) nel periodo di vigenza delle norme in commento (01/10/2015);
- B) edifici *assimilati a quelli di nuova costruzione*:
 - B1) **edifici sottoposti ad intervento di demolizione e ricostruzione**, qualunque sia il titolo abilitativo edilizio necessario;
 - B2) **ampliamento di edifici esistenti**, ovvero realizzazione di nuovi volumi edilizi con destinazione d'uso rientrante tra quelle di cui all'art. 3 del D.P.R. 412/1993, sempre che la nuova porzione abbia un volume lordo climatizzato superiore al 15% di quello esistente o comunque superiore a 500 m².

L'ampliamento può essere connesso funzionalmente al volume preesistente o costituire, a sua volta, una nuova unità immobiliare (definita come "*parte progettata per essere utilizzata separatamente*" dall'allegato A del D. Leg.vo 192/2005).

C) Interventi di ristrutturazione importante

Ai sensi dell'art. 2 del D. Leg.vo 192/2005, comma 1, lettera *l-viciesquater*), si definisce:

C) “*ristrutturazione importante*” l'intervento che interessa gli elementi e i componenti integrati costituenti l'involucro edilizio, che delimitano un volume a temperatura controllata dall'ambiente esterno e da ambienti non climatizzati, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo compongono.

Detti lavori possono consistere - a titolo esemplificativo e non esaustivo - nel rifacimento di pareti esterne, di intonaci esterni, del tetto o dell'impermeabilizzazione delle coperture.

Secondo quanto disposto dal punto 1.4.1 dell'Allegato 1 al D.M. 26/06/2015 sui requisiti minimi, le “*ristrutturazioni importanti*” sono ulteriormente suddivise in:

C1) “*ristrutturazioni importanti di primo livello*”:

- gli interventi che, oltre ad interessare l'involucro per una **superficie disperdente superiore al 50%** della superficie disperdente totale, **comprendono anche la ristrutturazione dell'impianto termico** ⁷⁵ per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservito all'intero edificio;
- ampliamenti e sopraelevazioni di volumetria superiore al 15% della volumetria lorda climatizzata preesistente o comunque superiore a 500 m³;

C2) “*ristrutturazioni importanti di secondo livello*”:

- interventi che interessano l'involucro edilizio con un'incidenza **superiore al 25% della superficie disperdente lorda** complessiva dell'edificio e possono interessare l'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva.

D) Interventi di riqualificazione energetica

Ai sensi dell'art. 2 del D. Leg.vo 192/2005, comma 1, lettera *l-viciester*), si definisce:

⁷⁵ Si ricorda che ai sensi del punto 43, Allegato A al D. Leg.vo 192/2005, si ha “*ristrutturazione di un impianto termico*”, in presenza di “*un insieme di opere che comportano la modifica sostanziale sia dei sistemi di produzione che dei sistemi di distribuzione ed emissione del calore*”. Pertanto, non si ricade in questa ipotesi quando si abbia solo la sostituzione del generatore di calore, o la sostituzione del generatore abbinata al rifacimento del solo sistema di distribuzione o del solo sistema di emissione. Una risposta a FAQ dell'allora Ministero dello sviluppo economico (risposta 2.14 del 2016) aggiunge che per modifica sostanziale di un impianto termico si intende: sostituzione contemporanea di tutti i sottosistemi (generazione, distribuzione ed emissione), oppure sostituzione combinata della tipologia del sottosistema di generazione, anche con eventuale cambio di vettore energetico, e dei sottosistemi di distribuzione e/o emissione.

La risposta a nostro giudizio implica che si ha una ristrutturazione di impianto se si interviene contestualmente su generazione nonché su distribuzione ed emissione, oppure se si interviene su generazione cambiando tipologia di generatore nonché su distribuzione e/o emissione cambiando tipo di distribuzione e/o di emissione (ad esempio termosifoni a pannelli radianti).



**Pagine non disponibili
in anteprima**



7.3. MODULISTICA

Si riportano qui di seguito alcuni modelli utili, **tutti scaricabili in formato editabile .docx tramite l'Area download collegata al presente volume (vedi istruzioni sulla seconda di copertina).**

Si tratta in particolare dei seguenti moduli:

- M1) proposta di **incarico professionale** che potrà essere utilizzato per qualsiasi tipologia di incarico del professionista tecnico, sia nell'ambito delle procedure e sanatorie edilizie che al di fuori, formulato come proposta con possibilità di accettazione da parte del committente (con il che, la "*proposta*" si tramuta in "*contratto*");
- M2) **attestazione di conformità** in accompagnamento della richiesta del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, come introdotto dal D.L. 69/2024 (c.d. "*Salva casa*");
- M3) dichiarazione del professionista abilitato che attesta lo **stato legittimo dell'immobile**, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.L. 69/2024 (c.d. "*Salva casa*"), e che può essere allegata agli atti aventi per oggetto la costituzione, il trasferimento o lo scioglimento della comunione di diritti reali o ai fini di nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ai sensi dell'art. 34-bis, comma 3, del D.P.R. 380/2001;
- M4) **dichiarazione di conformità strutturale** dell'intervento, da indirizzare allo sportello unico per l'edilizia - ai sensi dell'art. 34-bis, comma 3-bis, del D.P.R. 380/2001 - per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'art. 94, oppure per l'esercizio delle modalità di controllo previste dalle regioni ai sensi del medesimo art. 94-bis.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ (articoli 47, 75 e 76 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445)

ART. 36-BIS DEL D.P.R. 380/2001 Attestazione di conformità urbanistico-edilizia degli interventi ai sensi e per gli effetti dell'art. 36-bis del Testo unico dell'edilizia

IL SOTTOSCRITTO PROFESSIONISTA

_____, nato/a a _____ (prov. _____)
il ____/____/____, codice fiscale _____,
residente a _____, CAP _____,
(prov. _____), in _____
n. _____, con studio sito a _____,
CAP _____, (prov. _____), in _____
n. _____, iscritto all'Ordine/Collegio professionale _____
di _____,

- nella qualità di tecnico abilitato incaricato di verificare e attestare le conformità dell'intervento più avanti descritto, ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001;
- preso atto di assumere la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice penale;
- consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni mendaci, formazione e uso di atti falsi, e della decadenza dai benefici conseguenti a provvedimenti emanati sulla base di dichiarazioni non veritiere ai sensi degli articoli 75 e 76 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445;

DICHIARA QUANTO SEGUE

DATI DEL COMMITTENTE

Cognome e nome _____, nato/a a _____
(prov. _____) il ____/____/____, codice fiscale _____,
residente a: _____, CAP _____,
(prov. _____), in _____ n. _____
(ripetere se necessario)

UBICAZIONE E DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Immobile sito in _____,
(prov. _____), indirizzo _____
n. _____, scala _____, piano _____, interno _____, CAP _____

L'immobile è censito al catasto fabbricati con i seguenti identificativi:

foglio n. _____ mapp. _____ sub. _____ sez. _____ sez. urb. _____
avente destinazione d'uso _____

Quanto al vincolo paesaggistico, l'immobile: è soggetto non è soggetto.
(se Sì, indicare) _____

INTERVENTI ESEGUITI E CASISTICA

L'intervento oggetto della presente attestazione è stato eseguito:

- in assenza di titolo edilizio