

Daide Lamonica Miraglio  
Vittorio Meddi  
Massimiliano Parrino

# APPLICAZIONI PRATICHE DEL DECRETO SALVA CASA

*A Luca,  
papà coraggioso*

© 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 novembre 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](mailto:servizio.clienti@legislazionetecnica.it)

*Portale informativo:* [www.legislazionetecnica.it](http://www.legislazionetecnica.it)

*Shop:* [ltshop.legislazionetecnica.it](http://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

---

<b>1. INQUADRAMENTO DELLA LEGGE SALVA CASA .....</b>	<b>7</b>
<b>1.1. Introduzione .....</b>	<b>7</b>
<b>1.2. Presentazione e sintesi della norma.....</b>	<b>12</b>
<b>2. INTERVENTI EDILIZI, CONDONI E SANATORIE.....</b>	<b>23</b>
<b>2.1. Differenza tra i termini <i>condono</i> e <i>sanatoria</i>.....</b>	<b>23</b>
<b>2.2. Leggi in materia che hanno inciso sulla normativa odierna</b>	<b>23</b>
<b>2.3. Classificazione dei titoli edilizi .....</b>	<b>24</b>
<b>2.4. Definizione degli interventi edilizi .....</b>	<b>26</b>
<b>2.5. Focus sui condoni edilizi.....</b>	<b>29</b>
2.5.1. <i>Primo condono edilizio (Legge 28 febbraio 1985 n. 47)</i>	29
2.5.2. <i>Secondo condono edilizio (Legge 23 dicembre 1994, n. 724)</i> .....	32
2.5.3. <i>Terzo condono edilizio (Legge 24 novembre 2003, n. 326)</i> .....	32
<b>3. ANALISI DEL DECRETO SALVA CASA .....</b>	<b>35</b>
<b>3.1. Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati .....</b>	<b>35</b>
<b>3.2. Edilizia libera (vetrate panoramiche) .....</b>	<b>37</b>
<b>3.3. Edilizia libera (opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici) .....</b>	<b>39</b>
<b>3.4. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili.....</b>	<b>41</b>
<b>3.5. Interventi subordinati a permesso di costruire.....</b>	<b>43</b>
<b>3.6. Mutamenti della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante.....</b>	<b>44</b>
<b>3.7. Agibilità .....</b>	<b>48</b>
<b>3.8. Demolizione di opere abusive .....</b>	<b>51</b>
<b>3.9. Determinazione delle variazioni essenziali.....</b>	<b>53</b>
<b>3.10. Fiscalizzazione interventi in parziale difformità dal permesso di costruire.....</b>	<b>55</b>
<b>3.11. Tolleranze costruttive .....</b>	<b>56</b>
3.11.1. <i>Aggiornamenti alla disciplina delle tolleranze nel tempo.....</i>	58
3.11.2. <i>Tolleranze parametriche generali ex comma 1 .....</i>	62
3.11.3. <i>Tolleranze parametriche pregresse ex comma 1-bis ....</i>	63
3.11.4. <i>Tolleranze esecutive generali ex comma 2.....</i>	65

3.11.5. Tolleranze esecutive pregresse ex comma 2-bis.....	65
3.11.6. Tolleranze accertate ex art. 34-ter comma 4.....	67
3.11.7. Dichiarazione delle tolleranze.....	68
3.11.8. Immobili sottoposti a tutela, parere da parte degli enti preposti alla tutela dei vincoli.....	69
3.11.9. Autorizzazione postuma per opere strutturali ai fini delle tolleranze.....	70
<b>3.12. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo.....</b>	<b>71</b>
<b>3.13. Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità.....</b>	<b>75</b>
<b>3.14. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali.....</b>	<b>76</b>
<b>3.15. Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.....</b>	<b>85</b>
<b>4. CASISTICHE DI FREQUENTE OCCORRENZA.....</b>	<b>87</b>
4.1. Ampliamento.....	87
4.2. Cambio di destinazione d'uso con e senza opere.....	88
4.3. Diritti di terzi.....	92
4.4. Efficienza energetica, fonti rinnovabili e comfort acustico.....	92
4.5. Fiscalizzazione dell'abuso edilizio.....	101
4.6. Formulario rifiuti.....	104
4.7. Frazionamento o accorpamento di unità immobiliari.....	107
4.8. L'ante '67 e l'onere della prova.....	110
4.9. Modulistica e adozione a livello locale.....	112
4.10. Paesaggistica.....	113
4.10.1. L'accertamento della compatibilità paesaggistica nel Salva casa.....	113
4.10.2. Calcolo della sanzione per l'accertamento di compatibilità paesaggistica.....	117
Riquadro - Esempio di calcolo del maggiore importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito.....	118
4.11. Sanzioni.....	121
4.12. Sicurezza statica ed antisismica.....	122
4.13. Sottotetti.....	124
4.13.1. Normativa nazionale e regionale sul recupero dei sottotetti.....	124
4.13.2. L'esempio della Regione Lazio.....	128
4.13.3. L'applicazione in base al Salva Casa.....	130
4.14. Stato legittimo e responsabilità dei professionisti.....	131
4.14.1. Stato legittimo e applicazione delle novità.....	131

<i>Riquadro - La ricerca dei titoli edilizi</i> .....	132
4.14.2. <i>Asseverazioni dello stato legittimo e responsabilità del professionista tecnico</i> .....	135
<b>4.15. Variazioni essenziali e tolleranze</b> .....	137
4.15.1. <i>Definizioni di variazioni essenziali</i> .....	137
4.15.2. <i>Panorama regionale delle norme sulle variazioni essenziali</i> .....	138
<b>4.16. Verande</b> .....	143
<b>5. ESEMPI DI OPERE E RELATIVE PROCEDURE PER LA SANATORIA</b> .....	145
5.1. <b>Caso di studio n. 1 - Trasformazione di sottotetto in abitazione in villino</b> .....	145
5.2. <b>Caso di studio n. 2 - Veranda entro le tolleranze con titolo edilizio</b> .....	151
5.3. <b>Caso di studio n. 3 - Veranda entro le variazioni essenziali ma senza titolo edilizio</b> .....	153
5.4. <b>Caso di studio n. 4 - Ampliamento e cambio di destinazione d'uso in villino</b> .....	159
5.5. <b>Caso di studio n. 5 - Frazionamento e ampliamento in zona vincolata</b> .....	164
5.6. <b>Caso di studio n. 6 - Ampliamento in appartamento al piano terra</b> .....	171
5.7. <b>Caso di studio n. 7 - Ampliamenti in totale difformità e altri abusi minori</b> .....	176
5.8. <b>Caso di studio n. 8 - Ampliamento e realizzazione di tettoia</b> .....	181
5.9. <b>Caso di studio n. 9 - Apertura di finestra esterna</b> .....	183
5.10. <b>Caso di studio n. 10 - Cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante</b> .....	186
<b>APPENDICE - ESEMPIO DI LETTERA D'INCARICO</b> .....	192



**Pagine non disponibili  
in anteprima**



# 3

## ANALISI DEL DECRETO SALVA CASA

In questo capitolo si riporta l'articolato della norma, che in gran parte interviene direttamente nel Testo unico di cui al D.P.R. 380/2001, andando ad analizzare il relativo contenuto, articolo per articolo e comma per comma.

L'analisi della normativa modificata, così come è stata concepita dal legislatore, appare obiettivamente complessa nella sua lettura specifica, per cui si è deciso di dividere il paragrafo in due parti distinte:

- la prima, che riporta pedissequamente gli articoli modificati, distinguendo per ciascuno di essi la parte di mera elencazione del testo e la parte di commento ad esso dedicata;
- la seconda, realizzata al fine di una più agevole comprensione, riporta una tabella sinottica della norma, ripartita su due colonne: la prima con il testo previgente del D.P.R. 380/2001, la seconda con il testo definitivo a seguito della Legge 105/2024.

Per agevolare la percezione delle modifiche, sono riportate in carattere evidenziato le parti di nuovo inserimento o di modifica, e in carattere evidenziato e barrato le parti rimosse dal testo precedente.

### 3.1. DEROGHE IN MATERIA DI LIMITI DI DISTANZA TRA FABBRICATI

Inserimento del comma 1-quater, articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001.

#### *Art. 2-bis. (L) - Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati*

1-quater. Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.

#### **Commento**

La norma ritorna, anche se timidamente, sul contenuto del D.M. 2 aprile 1968 n 1444, che reca i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli 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.

Viene disarticolato il dispositivo inerente alla distanza fra i fabbricati specificatamente negli interventi di recupero dei sottotetti, prescrivendo la possibilità di eseguire detti interventi anche in caso di impossibilità di rispettare le distanze prescritte dal suddetto decreto, purché nel rispetto delle distanze vigenti al momento della realizzazione dell'edificio.

Il limite all'utilizzo deriva dalle contraddizioni insite nel testo, nell'applicazione delle due condizioni previste:

- 1) non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione;
- 2) quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.

Infatti, le leggi regionali, sussistendo determinate condizioni, consentono di modificare il perimetro planivolumetrico del sottotetto. Ad esempio, la L.R. Lazio n 13 del 16 aprile 2009, articolo 3 comma 1, prevede alla lettera f) che sono consentite modificazioni delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde esistenti, unicamente al fine di assicurare i parametri fissati dalla stessa legge, a condizione che non comportino un aumento superiore al 20% della volumetria del sottotetto esistente.

Scontata nell'ambito della gerarchia delle leggi la prevalenza della norma nazionale, nell'articolato il cortocircuito non è di superiorità ma di declinazione, condizionata evidentemente da pronunce giurisprudenziali (ad esempio, C. Stato 19/10/2021, n. 7029) che qualificano il recupero del sottotetto come sopraelevazione e nuova costruzione e, quindi, soggetta all'obbligo di rispetto delle distanze fra i fabbricati previsto dall'articolo 9 de. D.M. 1444/1968, minimo 10 m.

E ciò, nonostante la legge in esempio della regione Lazio, all'articolo 4 comma 1, classifica l'intervento di recupero del sottotetto come "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 380/2001.

Tenuto conto, inoltre, della natura "*inderogabile*" dell'articolo 9 per interventi diretti, scaturisce il seguente quadro di attuazione del comma 1-quater, articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001.

#### Prima casistica

Intervento di recupero di sottotetto su fabbricato realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 1444/1968, **assenza di modifiche** nella forma e nella superficie, all'area come delimitata dalle pareti perimetrali, e con rispetto dell'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione.





**Pagine non disponibili  
in anteprima**



# 5

## ESEMPI DI OPERE E RELATIVE PROCEDURE PER LA SANATORIA

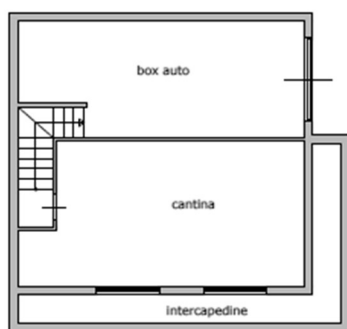
### 5.1. CASO DI STUDIO N. 1 - TRASFORMAZIONE DI SOTTOTETTO IN ABITAZIONE IN VILLINO

*Tipologia dell'intervento:* ampliamenti, cambio di destinazione d'uso del sottotetto in abitazione, modifica ed apertura finestre, opere interne.

*Epoca di realizzazione dell'intervento:* successivo al 1977, **nell'ambito dei lavori di realizzazione dell'edificio.**

*Descrizione:* trattasi di una villetta tri livelli, collegati da una scala interna, con piano seminterrato ad uso box autorimessa e cantina, piano terra con soggiorno, cucina, bagno, terrazzo e giardino, piano primo con due camere, bagno e balcone. Esiste anche un piano sottotetto, ma non è stato rappresentato graficamente in pianta nel progetto assentito, poiché ha originariamente mera funzione di intercapedine, non è praticabile e il piano orizzontale è costituito da una soletta in cemento armato spessa venti centimetri.

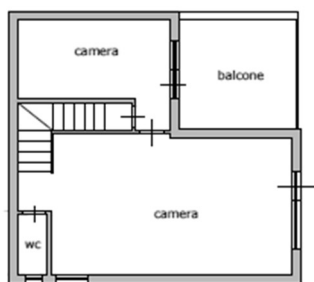
Il tutto come illustrato nella seguente figura, sullo **stato autorizzato.**



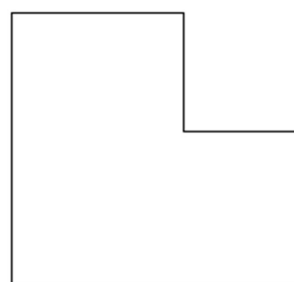
PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO  
(NON RAPPRESENTATO)

Di fatto, sussiste una situazione diversa, per **lavori eseguiti nel corso della realizzazione del permesso di costruire per la costruzione dell'edificio.**

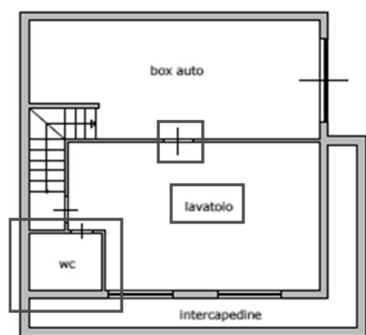
Al seminterrato è stato realizzato un bagno e la cantina è stata adibita a locale lavatoio, inoltre è stata realizzata un'apertura per mettere in comunicazione i due ambienti box e lavatoio.

Al piano terra è stata aperta una finestra sulla parete del soggiorno.

Al piano primo è stata realizzata una rampa di scala in legno, per accedere al livello superiore.

Il piano sottotetto è stato reso vano abitabile, usufruendo di un'altezza al colmo del tetto di 2,30 m ed alla parete esterna di 1 m. Nella fattispecie, al piano di calpestio invece della originaria soletta è presente un solaio in cemento armato, dello spessore di 30 cm, che presenta un'apertura per l'arrivo della scala dal piano inferiore. Inoltre, è stata realizzata una finestra a nastro su una parete esterna.

Il tutto come illustrato nella seguente figura sullo **stato effettivamente realizzato.**



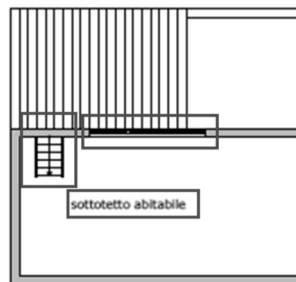
PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

*Vincoli*

<b>Sismico</b>	Zona sismica 2B
<b>Paesaggistico</b>	NO

*Inquadramento intervento*

UBICAZIONE	DESCRIZIONE	NATURA	VIOLAZIONE
<i>Piano Interrato</i>	Realizzazione wc	Incremento superficie utile e volume urbanistico	Articolo 10 mancata richiesta PdC
	Trasformazione cantina in lavatoio	Mutamento di destinazione d'uso senza opere	Articolo 22 mancata presentazione SCIA
	Apertura porta su muro divisorio	Opera interna	Articolo 6-bis mancata presentazione CILA