

LE NOVITÀ DEL DECRETO SALVA-CASA

Il Decreto Salva-Casa presenta numerose modifiche, rispetto il suo testo iniziale, i cui contenuti incidono in modo significativo sul Testo Unico dell'Edilizia parzialmente rivisto. Analizziamone di seguito i passaggi principali legati al settore dei serramenti, in particolare in riferimento agli interventi relativi a tende, pergotende e VePA, alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile, alla modifica della disciplina della "doppia conformità", al mutamento della destinazione d'uso e alla ridefinizione delle tolleranze edilizie.

Il 27 Luglio 2024 è approvata in Gazzetta Ufficiale la Legge 105/2024 di conversione del Decreto Legge 69/2024, conosciuto dai più come Decreto Salva-Casa.

A differenza di altri casi, l'iter di conversione del DL ha portato con sé importanti modifiche rispetto al testo iniziale del Decreto, che era stato pubblicato il 29 maggio scorso.

I contenuti del documento incidono in maniera non trascurabile sul Testo Unico dell'Edilizia, che, in attesa di una riforma organica e complessiva, viene nuovamente rivisto parzialmente. Analizziamone di seguito i passaggi più importanti in relazione al settore dei serramenti.

REGIME EDILIZIO DI RIFERIMENTO PER INTERVENTI RELATIVI A TENDE, PERGOTENDE E VEPA

Questo tema viene trattato tramite due passaggi differenti.

Per quanto riguarda le **VePA**, viene modificato il comma b-bis) dell'articolo 6 del TUE. In questo passaggio viene stabilito che rientra in edilizia libera l'installazione di *vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, ..., dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti*

dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile.

Per quanto riguarda, invece, **tende e pergotende** viene introdotto un nuovo comma all'articolo 6 del TUE, il b-ter). Esso stabilisce che debbano rientrare in edilizia libera *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, anche bioclimatiche, con telo retrattile anche impermeabile, tende a pergola ovvero 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 entrambi i casi il testo specifica comunque che questo inquadramento in edilizia libera ha valore *fatto salve le prescrizioni degli strumenti urbanisti-*

WHAT'S NEW IN THE SALVA-CASA DECREE

The Salva-Casa Decree introduces numerous changes compared to its initial text, the contents of which significantly impact the partially revised Consolidated Law on Construction. The text analyses the main passages related to the window and door sector, in particular with reference to interventions relating to awnings, pergolas and VePA, to the determination of the legitimate status of the property, to the modification of the "double conformity" regulation, to the change of intended use and to the redefinition of building tolerances.

The final box then recalls that from 12 to 14 February 2025, CaseItaly Expo, the international BtoB event dedicated to the building envelope, will take place at the Bergamo Fair. The fair showcases the Italian excellence of the technical components of the building envelope, a fundamental sector for the world of construction (new or to be redeveloped) and for the GDP of our country, but there will also be space for the production of foreign companies recognized for the quality of their work.

ci comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

DETERMINAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE E GESTIONE DELLE DIFFORMITÀ PRESENTI

Questo tema viene affrontato andando a modificare l'articolo 9-bis del TUE. Nel dettaglio viene modificato il comma 1-bis) in relazione alla documentazione amministrativa e introdotto il comma 1-ter in relazione al rapporto tra lo stato legittimo della singola unità immobiliare e quella dell'edificio nelle sue parti comuni.

Per quanto riguarda il primo tema, prima dell'operatività della Legge 105/2024, lo stato legittimo di una unità immobiliare derivava dal titolo abilitativo che ne aveva disciplinato la realizzazione e da quello che ne aveva disciplinato l'ultimo intervento edilizio. Dall'entrata in vigore della Legge, lo stato può essere alternativamente dimostrato tramite il titolo edilizio relativo alla realizzazione dell'unità oppure da quello relativo ad altri eventuali interventi sull'immobile. In ultima istanza è poi possibile una terza alternativa che prevede di dimostrare lo stato legittimo tramite il pagamento di una sanzione economica.

Per quanto riguarda il secondo, invece, la Legge 105/2024 stabilisce che eventuali difformità relative alle parti comuni di un edificio non possono incidere sullo stato legittimo della singola unità immobiliare situata in quell'edificio. Questo principio vale anche nel caso opposto: eventuali irregolarità presenti sul singolo immobile non possono incidere sullo stato legittimo dell'edificio nel

suo complesso. In concreto, quindi, problematiche alle parti comuni non potranno più bloccare le procedure di ristrutturazione di un singolo appartamento e, viceversa, eventuali difformità di una unità immobiliare non potranno impedire la ristrutturazione delle parti comuni dell'edificio.

MODIFICA DELLA DISCIPLINA DELLA "DOPPIA CONFORMITÀ"

Questo aspetto viene affrontato dagli articoli 36 e 36-bis del TUE.

La Legge 105 distingue due casistiche principali. La prima è relativa al caso di parziale difformità o variazione essenziale, mentre la seconda riguarda il caso di assenza o difformità totale rispetto al relativo titolo edilizio.

In relazione alla prima situazione il testo prevede che il requisito di doppia conformità venga abolito in favore della più semplice dimostrazione o della conformità alla disciplina edilizia vigente al tempo della realizzazione, o della conformità alla disciplina urbanistica presente al momento della richiesta di ammenda. Per tali casistiche è quindi prevista la possibilità di depositare un titolo edilizio in sanatoria.

In relazione alla seconda situazione, invece, la disciplina rimane immutata e con essa la doppia conformità.



CASEITALY EXPO DAL 12 AL 14 FEBBRAIO 2025

Si svolgerà presso la Fiera di Bergamo l'evento BtoB internazionale dedicato all'involucro edilizio sia delle nuove costruzioni sia di quelle da riqualificare.

CASEITALY EXPO 2025 si propone di promuovere in Italia e nel mondo le eccellenze nel settore delle chiusure tecniche, serramenti, schermature solari, lattoneria, coperture e maniglieria. Organizzata dall'associazione **Caseltaly** e da **Promoberg**, con il supporto di FINCO e delle associazioni partner ACMI, **ANFIT**, ASSITES e PILE rende stabile e strutturale un format che, sotto forma di evento collettivo e multicanale, è stato messo in scena nel 2018 e 2019 in diverse fiere anche internazionali, con ricadute molto positive per l'economia e la promozione del territorio e del made in Italy.

Caseitaly Expo mette in vetrina le eccellenze italiane dei componenti tecnici dell'involucro edilizio, settore fondamentale per il mondo delle costruzioni (nuove o da riqualificare) e per il PIL del nostro Paese ma ci sarà spazio anche per la produzione di aziende straniere riconosciute per la qualità del proprio lavoro. Un evento business to business "verticale" unico nel suo genere, che abbina all'ampia area espositiva, con tutte le novità e le innovazioni del settore, un nutrito calendario di eventi formativi con gli esperti del settore. È proprio all'interno del nostro Paese che deve partire la conoscenza, la cultura e l'utilizzo dei prodotti made in Italy, apprezzati e utilizzati in tutto il mondo, tanto per la tecnologia quanto per il design.

In ogni caso, il momento di realizzazione dell'intervento è provato mediante la documentazione attestante lo stato legittimo dell'immobile. Se ciò non è possibile il tecnico incaricato può assumersi la responsabilità in merito tramite dichiarazione apposita.

GESTIONE DEL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Questo aspetto viene affrontato tramite una modifica all'articolo 23-ter del TUE. Più nello specifico viene rivisto il comma 1 e vengono introdotti i commi 1-bis, 1-ter, 1-quater e 1-quinquies.

Lo scopo di questa parte del provvedimento è di rendere più agevoli i cambi di destinazione d'uso, in particolare in relazione a quelli caratterizzati da indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee.

RIDEFINIZIONE DELLE TOLLERANZE EDILIZIE

Questo aspetto viene trattato attraverso la modifica e l'introduzione di nuovi commi in relazione all'articolo 34-bis del TUE. Nella prima casistica rientra il comma 3, nella seconda i commi 1-bis, 1-ter, 2-bis, 3-bis e 3-ter.

Il comma 1-bis affronta il tema delle tolleranze costruttive, stabilendo che non costituiscono violazione il mancato rispetto di altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta, etc. se contenuti entro i seguenti limiti:

- del **2%** per le unità immobiliari con superficie utile **superiore ai 500 metri quadrati**;
- del **3%** per le unità immobiliari con superficie uti-

le compresa **tra i 300 e i 500 metri quadrati**;

- del **4%** per le unità immobiliari con superficie utile compresa **tra i 100 e i 300 metri quadrati**;
- del **5%** per le unità immobiliari con superficie utile **inferiore ai 100 metri quadrati**.
- del **6%** per le unità immobiliari con superficie utile **inferiore ai 60 metri quadrati**.

Il comma 1-ter estende le indicazioni del comma 1-bis anche alle aree delle distanze e dei requisiti igienico-sanitari.

Il comma 2-bis affronta il tema delle tolleranze esecutive e dispone che in tale ambito rientrino i casi di:

- minore dimensionamento dell'edificio;
- mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, irregolarità esecutive di **muri esterni e interni** e difforme ubicazione delle **aperture interne**;
- difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- errori progettuali corretti in cantiere ed errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Il comma 3-bis precisa che in relazione a unità immobiliari situate in zona sismica un tecnico dovrà attestare che gli interventi siano conformi alla relativa normativa in materia.

Infine, il comma 3-ter stabilisce che l'applicazione della disciplina presentata fin qui in materia di tolleranze non può comportare limitazioni ai diritti di terzi.