

«DL SALVA CASA»

Nuova modulistica unificata e indirizzi operativi

**CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO
AGIBILITA'
SOTTOTETTI**

7 maggio 2025

Francesca Zaccagnini - Responsabile Edilizia e Territorio Ance



CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

Art 23ter Dpr 380/2001

CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO - Art 23 ter Dpr 380/2001

Le Cinque Macrocategorie di Destinazione d'Uso

Mutamento d'uso "urbanisticamente rilevante" (cambi «verticali»)

Ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale

Mutamento d'uso "non urbanisticamente rilevante" (cambi «orizzontali»)

* LR Liguria e alcune NTA dei Comuni

Salvo alcune compatibilità con il residenziale previste a livello regionale e/o comunale

* *

Residenziale



turistico-ricettiva



produttiva e direzionale



commerciale



rurale



Residenziale ➡ es. case di cura, residenze collettive, studentati *

Turistico-ricettiva ➡ es. albergo, strutture extra-alberghiere, ostelli etc.

Produttiva e direzionale ➡ es. laboratori, banche, uffici * *

Commerciale ➡ es. negozi, ristoranti, bar, commercio al dettaglio
(quest'ultimo in alcuni casi nel produttivo)

Rurale ➡ es. annessi agricoli, produzione agraria etc.

REGIONE	NORMATIVA
Abruzzo	Allegato C DGR 850/2017 – Lr 58/2023
Basilicata	Lr 25/2009
Calabria	Lr 19/2002 e 25/2022
Campania	Lr 19/2001 – Lr 31/2021 – Lr 13/2022
Emilia-Romagna	Lr 15/2023 – Circolare 11 marzo 2025 e 31 luglio 2025
Friuli-Venezia Giulia	Lr 19/2009
Lazio	Lr 36/1987 – Lr 7/2017
Liguria	Lr 16/2008
Lombardia	Lr 12/2005
Marche	Lr 14/1986 – Lr 17/2015 – Lr 19/2023
Molise	Lr 30/2009
Piemonte	Lr 56/1977- Lr 19/1999 – Lr 16/2018 – Lr 7/2022
Puglia	Lr 48/2017 – Lr 21/2008
Sardegna	Lr 23/1985
Sicilia	Lr 16/2016
Toscana	Lr 65/2014
Umbria	Lr 1/2015
Valle D’Aosta	Lr 11/1998 –Lr 33/1984 – Delib. G.R. 378/2021
Veneto	Lr 11/2024
Prov. Auton. Trento	Lp 1/2008 – Lp 15/2015 e DPP 8/2017
Prov. Auton. Bolzano	Lp 9/2018

Le Leggi Regionali



Le **Regioni** possono solo **“esemplificare gli interventi edilizi che rientrano nelle definizioni statali”** a condizione che tale esemplificazione sia **“coerente** con le definizioni contenute nel testo unico edilizia” (Corte Cost. n. 68/2018 su LR Umbria n. 1/2015 che aveva 3 sole categorie: residenza; produttiva; agricola – vedi anche C. Cost. 49/2016)

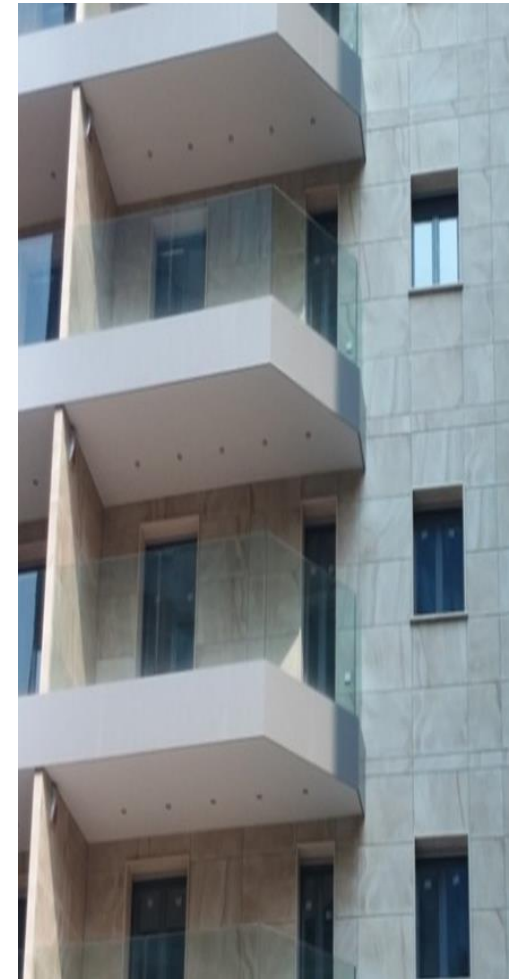
DL «SALVA CASA» Le nuove disposizioni

Cambi d'uso «**orizzontale**» e «**verticale**» con/senza opere singola unità immobiliare
Commi 1bis, 1ter e 1quater Art23ter

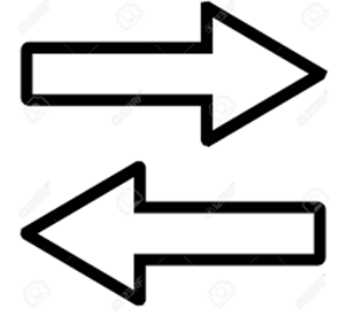
Qualificazione del **mutamento «senza opere»**
Primo periodo al comma 1 Art23ter

Nuova **disciplina dei titoli edilizi**
Comma 1quinquies Art23ter - Art. 10, comma 2

Adeguamento **normative regionali**
Nuovo comma 3 - Art23ter



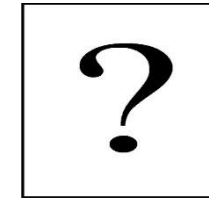
CAMBI ORIZZONTALI CON O SENZA OPERE



Singole Unità Immobiliari

Il mutamento della destinazione d'uso della **singola unità immobiliare** all'interno della stessa categoria funzionale **è sempre consentito**, nel **rispetto delle normative di settore**, ferma restando la **possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni** (*comma 1 bis art. 23 ter*)

Quale ambito di applicazione?



1

2

Intero Immobile

3

Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso di un **intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale è consentito** subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al comma 1-quinquies (*comma 3 – art. 23ter*)

LE LINEE DI INDIRIZZO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE



Mutamenti di destinazione d'uso orizzontali: conferma del **principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee**, come individuate dalla legge statale o regionale. Semplificare il ricorso allo strumento nei casi in cui il mutamento non abbia rilevanza urbanistica e, quindi, non comporti variazioni significative sui rispondenti carichi urbanistici, ovverosia sul fabbisogno di dotazioni territoriali, inteso come maggiore richiesta di servizi secondari



FAQ D.2.4.1

Cosa si intende per “intero immobile”?

Per immobile deve intendersi “l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale, esistente su una particella nell'ambito del Catasto dei Fabbricati, ferma restando l'ipotesi di fabbricati costituiti da un'unica unità immobiliare”. **Conseguentemente, ne discende che, per il caso di immobile costituito da un'unica unità immobiliare, non possono ritenersi applicabili le disposizioni di cui all'articolo 23-ter, comma 1-bis**



FAQ D.2.4.2

Cosa cambia rispetto al passato?

Nulla cambia se non la **disciplina dei titoli** richiesti per il mutamento, che dovrà essere quella di cui al comma 1-quinquies. Si evidenzia come, in linea con l'originaria formulazione dell'articolo 23-ter, il **mutamento di destinazione d'uso orizzontale di un intero immobile sia sempre possibile, salva diversa previsione della legge regionale o dagli strumenti urbanistici comunali. In tale ipotesi, l'intera disciplina relativa al mutamento dovrà rinvenirsi nella fonte di livello regionale o locale, di talché, ad esempio, potrà essere possibile, per gli strumenti urbanistici comunali, fissare, oltre che condizioni, anche limitazioni o divieti.**

LE LINEE DI INDIRIZZO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE



D.2.1.1. Cosa si intende per “specifiche condizioni”?

- Le condizioni **individuate dopo l'entrata in vigore del DL Salva Casa** con apposite determinazioni *

Criteri oggettivi - non imporre **arbitrarie limitazioni o restrizioni**

Le condizioni dovranno essere:

- specifiche** (non essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti - **prevalenza sulle previsioni restrittive o impeditive** negli stessi contenute);
- sorrette da **adeguata motivazione** - **Esempio: salvaguardare il decoro urbano o la salute e la sicurezza pubblica**
- rivestire una **triplice finalità** :

a) possono **limitare, in relazione a specifiche e motivate esigenze, l'operatività della legge statale, la quale, in loro assenza, consente senz'altro il mutamento di destinazione d'uso orizzontale (comma 1-bis) e il mutamento verticale (comma 1-ter) di una singola unità immobiliare, nel rispetto delle normative di settore;**

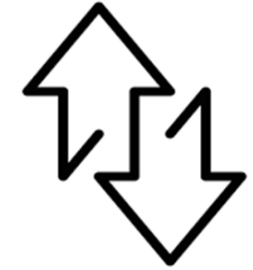
b) possono consentire la **piena operatività della legge statale**, qualora gli strumenti urbanistici comunali siano abilitati a individuare specifiche zone ove applicare la disciplina in commento anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate (comma 1-quater);

c) possono **modulare l'operatività della legge statale**, nell'ipotesi di apposizione della **speciale condizione volta a consentire il mutamento di destinazione d'uso verticale di una singola unità immobiliare soltanto in conformità alla forma di utilizzo prevalente nell'immobile.**

* **Tar Puglia 382/2025** – le regolamentazioni urbanistiche previgenti anche di origine convenzionale sono recessive rispetto alle previsioni statali tanto più se presentano elementi di contrasto

CAMBI VERTICALI CON O SENZA OPERE

Commi 1ter e 1quater art 23



Zone Consentite

Possibilità sempre consentita nelle zone A, B e C - escluse le destinazioni rurali



Condizioni Comunali

I comuni possono prevedere che la nuova destinazione sia conforme a quella "prevalente" delle altre unità immobiliari



Piani Terra e Seminterrati

Il cambio è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali si applicano le nuove disposizioni



D.2.1.2. Cosa si intende per prevalenza funzionale?

Numero assoluto delle unità immobiliari destinate ad un determinato uso all'interno dell'immobile. Si ritiene, infatti, che la prevalenza non debba necessariamente essere accertata sulla base della superficie complessiva occupata dalle singole unità immobiliari destinate ad un determinato uso all'interno dell'immobile.



D.2.1.3. Come è regolato il mutamento per unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate?

«Primo piano fuori terra» - il riferimento alla voce n. 20 dell'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo che definisce “piano fuori terra” quale piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. **A titolo esemplificativo, in presenza di una unità seminterrata, il primo piano fuori terra coinciderà con il cd. piano rialzato.**

(...) limitazioni o restrizioni al mutamento si giustificano **tendenzialmente all'interno delle zone A),** ove più spesso possono manifestarsi esigenze legate alla necessità di preservare il decoro urbano, mentre dovrebbero affievolirsi nelle altre zone, ove generalmente non si registrano esigenze di salvaguardia di pari intensità

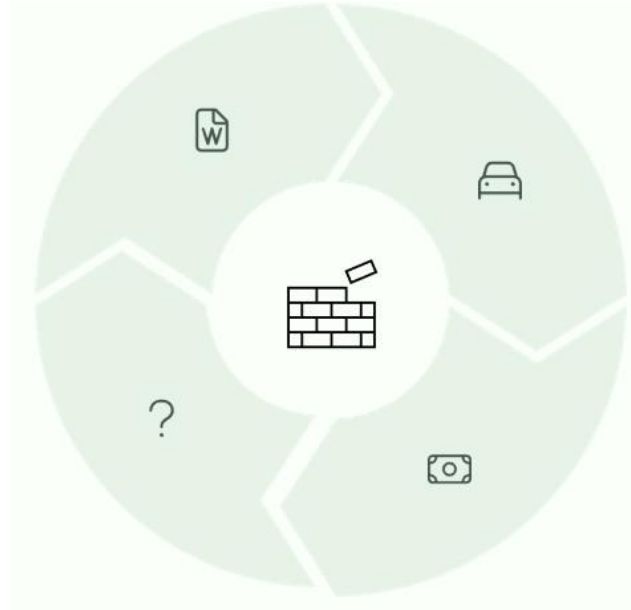
STANDARD URBANISTICI E ONEROSITÀ

Esenzione da Standard

Gli interventi non sono subordinati all'obbligo di reperimento di ulteriori standard ai sensi del DM 1444/1968.

Temi emersi

- ☐ Cambi orizzontali: quale agevolazione si applica?
- ☐ Come impattano con le previsioni urbanistiche vigenti? La deroga opera in carenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica e territoriale che richiedano per l'ambito territoriale interessato apposite quote di aree a standard e parcheggi?



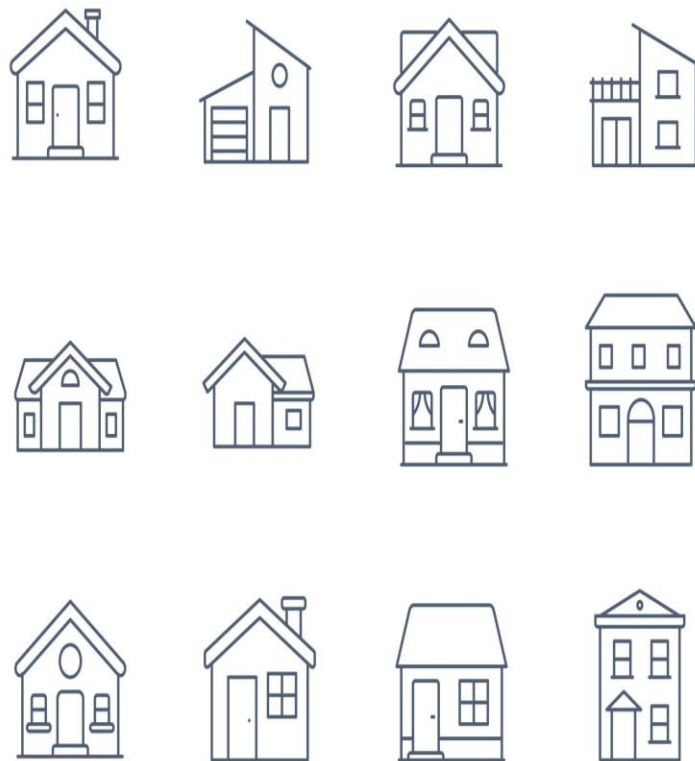
Parcheggi

Non è richiesto il vincolo di dotazione minima di parcheggi ai sensi della Legge 1150/1942.

Oneri

Esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria. Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, il pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

LE LINEE DI INDIRIZZO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE



D. 2.1.4 Come deve essere intesa la deroga dall'assolvimento degli oneri urbanistici?

- ☐ **Norma di principio** contenente un esonero dal reperimento delle aree, per cui la non assoggettabilità all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale **opera non solo in carenza, ma anche in presenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica dettate, per esempio, nell'ambito delle Norme tecniche di attuazione (N.T.A.) dei P.R.G. vigenti, rispetto alle quali la disposizione di livello statale in commento si impone.**
- ☐ (...) Continua ad essere dovuto, ove previsto e nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, **il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria in quanto funzionali alla vita di relazione degli abitanti della zona interessata**
- ☐ In caso di mutamenti «orizzontali» non è dovuto il pagamento né degli oneri di urbanizzazione primaria né di quelli di urbanizzazione secondaria. In tali ipotesi, l'equivalenza del carico urbanistico viene valutata a priori dalla legislazione statale e, pertanto, il mutamento di destinazione d'uso **non comporta la necessità di adeguare la dotazione esistente di aree per servizi pubblici o di uso pubblico o l'esecuzione di opere di urbanizzazione.**

REGIME DEI TITOLI EDILIZI E ADEGUAMENTO REGIONALE

1 quinquies e comma 3



Cambi d'Uso Senza Opere

Necessario sempre presentare la SCIA



Cambi Con Opere

Occorre presentare il titolo richiesto per l'esecuzione delle stesse. Nel caso di interventi soggetti a CILA, si dovrà procedere comunque con SCIA



Rapporto con Normative Regionali

Le Regioni adeguano la propria legislazione ai principi della disciplina, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità di prevedere livelli ulteriori di semplificazione

Tipo di intervento	Titolo
Assenza di interventi	SCIA
Edilizia libera (ex articolo 6)	SCIA
Interventi soggetti a CILA (ex articolo 6-bis)	SCIA
Interventi soggetti a SCIA (ex articolo 22)	SCIA
Interventi soggetti a SCIA alternativa al permesso di costruire Pdc (ex articolo 23)	SCIA altern. PdC
Interventi soggetti al permesso di costruire Pdc (ex articolo 10)	PdC

Quadro sinottico quaderno ANCI

Tab. 1: Cambio destinazione nella stessa categoria funzionale

TIPOLOGIA	CASISTICA	PROCEDURA
Mutamento senza opere singola UI	sempre consentito	SCIA ordinaria
Mutamento con opere singola UI	sempre consentito	Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di SCIA ordinaria)
Mutamento senza opere intero edificio	sempre consentito	SCIA ordinaria
Mutamento con opere intero edificio	Consentito salva diversa previsione leggi regionali o strumenti urbanistici comunali	Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di SCIA ordinaria)
Mutamento con o senza opere UI poste al primo piano fuori terra o seminterrate	Consentito in base a norme regionali ove dispongano in proposito	Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di SCIA ordinaria)

Tab. 2: Cambio destinazione in diverse categorie funzionali

TIPOLOGIA	CASISTICA	PROCEDURA
Mutamento senza opere singola UI	Sempre consentito in zona A, B o C, o equipollenti, per le categorie indicate al comma 1-ter, art. 23-ter	SCIA ordinaria
Mutamento con opere singola UI	Sempre consentito in zona A, B o C, o equipollenti, per le categorie indicate al comma 1-ter, art. 23-ter	Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di SCIA ordinaria)
Mutamento senza opere intero edificio	Consentito salva diversa previsione leggi regionali e strumenti urbanistici	SCIA ordinaria
Mutamento con opere intero edificio	Consentito salva diversa previsione leggi regionali e strumenti urbanistici	Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di SCIA ordinaria)
Mutamento con o senza opere UI poste al primo piano fuori terra o seminterrate	Consentito in base a norme regionali ove dispongano in proposito	Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di SCIA ordinaria)



D.2.2.2 Come si procede nei casi che non rientrano nelle semplificazioni del DL Salva casa?

La disciplina relativa al mutamento dovrà rinvenirsi nella fonte di livello regionale o locale. Per i casi non rientranti nelle semplificazioni introdotte con il DL Salva Casa, resta fermo quanto previsto in generale dall'articolo 10, comma 2, del Testo unico edilizia



D.2.3.1

Qual è il rapporto intercorrente tra legislazione statale e regionale in materia di mutamento di destinazione d'uso?

È fatta salva la possibilità per le regioni di prevedere livelli ulteriori di semplificazione, **anche in relazione ai titoli richiesti per il mutamento di destinazione d'uso**

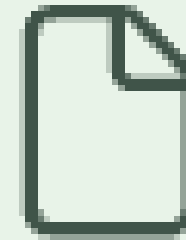
ULTERIORI INDICAZIONI ANCI



Negli strumenti urbanistici in cui non sono poste specifiche condizioni, i cambi saranno sempre consentiti, negli altri casi sarà necessario attenersi alle indicazioni che i Comuni potranno dare. Se non ancora previste, si ritiene che le agevolazioni introdotte nel decreto **siano comunque immediatamente applicabili**



Coordinamento con le discipline regionali: le Regioni che hanno previsto una specifica disciplina sui cambi di destinazione d'uso dovranno adeguare la propria legislazione alle modifiche introdotte dal decreto che, in ogni caso, **trovano applicazione diretta**



CAMBI D'USO: LE PRIME INDICAZIONI REGIONALI E COMUNALI

- ❑ **Emilia Romagna (Nota 852041/2024)** – Restano ferme le disposizioni settoriali e le previsioni di piano vigenti . La deroga (STANDARD) NON si estende anche alle dotazioni di standard e ai parcheggi prescritti dalla normativa di settore per le differenti tipologie di insediamento (es. commerciale e turistico-ricettivo) che devono continuare ad essere osservate; la medesima deroga opera in carenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica e territoriale che richiedano per l'ambito territoriale interessato apposite quote di aree a standard e parcheggi (anche in ragione di carenze pregresse) *
- ❑ **Umbria (Circolare 23/10/24)** - ferma restando la validità della norma regionale, il suo contenuto dovrà essere integrato con la diretta applicazione dei nuovi commi da 1-bis a 1- quinquies del nuovo articolo 23 ter, DPR 380/2001.
- ❑ **Sicilia (Circolare 12202 del 8 agosto 2024)** – le modifiche sono immediatamente operative – No applicazione immediata modifiche su art. 10, comma 1 (parte dei titoli edilizi).
- ❑ **Regione Liguria** - Fino ad eventuale adeguamento della legislazione regionale, tale disciplina statale trova, pertanto, **diretta applicazione**. Per le unità immobiliari poste al piano terreno o seminterrato, continuano a trovare applicazione le previsioni dell'art. 5 della l.r. 24/2001 s.m. e l'art. 3 della l.r. 30/2019 e s.m. nel rispetto dei presupposti e condizioni previste da tali disposizioni di natura speciale.
- ❑ **Campania** – (Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025) – fornite indicazioni articolate sui titoli edilizi
- ❑ **Lombardia** – (Legge regionale 6 dicembre 2024, n. 20) - Previsto che il recupero dei seminterrati conseguito senza opere edilizie è soggetto a SCIA (in luogo della CILA prevista precedentemente); Applicazione regime previsto dall'art. 23-ter, comma 1-quinquies
- ❑ **Comune di Roma (Nota QI/2024/0205723 del 21/10/2024)** - restano salve le disposizioni delle norme della pianificazione urbanistica comunale in merito alle destinazioni d'uso e ai mutamenti di destinazioni d'uso ammissibili. **Non è applicabile la non assoggettabilità all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, prevista dal legislatore nazionale, in quanto può operare solo in carenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica invece presenti nelle N.T.A. del P.R.G. vigente».**

* **Emilia Romagna LR 2/2025** : norma con cui demanda entro 6 mesi ai comuni di individuare con apposito atto ricognitivo del consiglio comunale la disciplina degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti relativa al mutamento d'uso che continua a trovare applicazione in quanto compatibili. La Regione sta lavorando all'adeguamento regionale di tutta la normativa edilizia

ALCUNI ESEMPI

Mutamento orizzontale

- Passaggio di un «**officina**» a «**laboratorio artigianale**» (stessa categoria «produttiva») con opere di edilizia libera – posto al piano terra
 - Presentazione SCIA - No pagamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazioni/secondaria e costo costruzione)
 - Consentito tenendo conto delle condizioni poste dallo strumento urbanistico e rispetto normativa di settore (verifica anche legge regionale)

Mutamento verticale

- Passaggio da **ufficio a residenza in zona A** (passaggio da direzionale a residenziale) con opere di ristrutturazione edilizia «pesante»
 - Presentazione Permesso di costruire - No pagamento oneri di urbanizzazioni primaria – oneri secondaria se previsto dalla legge regionale – SI costo costruzione)
 - Consentito tenendo conto delle condizioni poste dallo strumento urbanistico e rispetto normativa di settore (verifica anche legge regionale)

LA MODULISTICA – esempio SCIA titolare

1) Il quadro “Qualificazione dell’intervento” è sostituito dal seguente:

c) “Qualificazione dell’intervento (*)

che la presente segnalazione relativa all’intervento, descritto nella relazione di asseverazione, riguarda:

- c.1. ☐ intervento di manutenzione straordinaria di cui all’articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. n. 380/2001, che riguardino le parti strutturali dell’edificio o i prospetti (art. 22 comma 1, lettera a), del d.P.R. n. 380/2001)
- c.2. ☐ intervento di manutenzione restauro e risanamento conservativo di cui all’articolo 3, comma 1, lettera c) del d.P.R. n. 380/2001, qualora riguardino le parti strutturali dell’edificio (art. 22 comma 1, lettera b), del d.P.R. n. 380/2001)
- c.3. ☐ intervento di ristrutturazione edilizia di cui all’articolo 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. n. 380/2001, ad esclusione dei casi di cui all’articolo 10, comma 1, lettera c) del d.P.R. n. 380/2001 (art. 22 comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380/2001)

a tal fine si specifica che l’intervento

- c.(1-3).1. ☐ **non comporta** mutamento di destinazione d’uso di una singola unità immobiliare o di un intero immobile
- c.(1-3).2. ☐ **comporta mutamento di destinazione d’uso di una singola unità immobiliare all’interno della stessa categoria funzionale**
- c.(1-3).3. ☐ **comporta mutamento di destinazione d’uso di una singola unità immobiliare, ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all’articolo 2 del d.m. n. 1444/1968, tra categorie funzionali di cui all’art. 23 ter comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), dpr 380/2001;**
- c.(1-3).4. ☐ **comporta mutamento di destinazione d’uso di un intero immobile all’interno della stessa categoria funzionale** nelle ipotesi di cui all’art. 23-ter, comma 3
- c.4. ☐ **variante in corso d’opera a permesso di costruire n. _____ del _____ che non incide sui parametri urbanistici e non costituisce variazione essenziale** (d.P.R. n. 380/2001, art. 22, commi 2 e 2-bis).
- c.5. ☐ **variante in corso d’opera a SCIA n. _____ del _____ che non costituisce variazione essenziale**
- c.6. ☐ **variante in corso d’opera a SCIA che si configura come variazione essenziale** ai sensi dell’articolo 32 del d.P.R. n. 380/2001
- c.7. ☐ **mutamento di destinazione d’uso, nel rispetto delle eventuali normative di settore e specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici comunali, della seguente tipologia:**
- c.7.1. ☒ **senza opere** (o con opere riconducibili agli interventi di cui all’articolo 6) di singola unità immobiliare all’interno della stessa categoria funzionale, nelle ipotesi di cui all’art. 23-ter, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001
- c.7.2. ☐ **senza opere** (o con opere riconducibili agli interventi di cui all’articolo 6) di singola unità immobiliare tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c) del d.P.R. n. 380/2001 nelle ipotesi di cui all’art. 23-ter, commi 1-ter e 1-quater
- c.7.3. ☐ **con opere** riconducibili agli interventi di cui all’articolo 6-bis di singola unità immobiliare all’interno della stessa categoria funzionale, nelle ipotesi di cui all’art. 23-ter, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001 (art. 23-ter, comma 1-quinquies, lettera b)
- c.7.4. ☐ **con opere** riconducibili agli interventi di cui all’articolo 6-bis di singola unità immobiliare tra le categorie funzionali di cui all’articolo 23-ter, comma 1, lettere a), a-bis), b) e c) del d.P.R. n. 380 del 2001 (art. 23-ter, comma 1-quinquies, lettera b):
- c.8. ☐ **mutamento di destinazione d’uso, di un intero immobile all’interno della stessa categoria funzionale** nelle ipotesi di cui all’art. 23-ter, comma 3:
- c.8.1. ☐ **con opere** riconducibili agli interventi di cui di cui all’articolo 6-bis del d.P.R. n. 380/2001
- c.8.2. ☐ **senza opere** (o con opere riconducibili agli interventi di cui all’articolo 6 del d.P.R. n. 380/2001)
- la presente segnalazione riguarda:
- (da compilare solo nel caso di presentazione allo Sportello Unico per le Attività Produttive – SUAP)
- c.9. ☐ **attività che rientrano nell’ambito del procedimento automatizzato** ai sensi degli articoli 5 e 6 del d.P.R. n. 160/2010
- c.10. ☐ **attività che rientrano nell’ambito del procedimento ordinario** ai sensi dell’articolo 7 del d.P.R. n. 160/2010

1 caso – mutamento orizzontale

Passaggio da officina a laboratorio artigianale con opere di edilizia libera



LA MODULISTICA – esempio SCIA asseverazione

1) Il quadro “Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere” è sostituito dal seguente:

Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere (*)

che i lavori riguardano l'immobile individuato nella Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui la presente relazione costituisce parte integrante e sostanziale;

1.1. ☐ che le opere in progetto sono subordinate a Segnalazione Certificata di Inizio Attività in quanto rientrano nella seguente tipologia di intervento:

1.1.1. ☐ **intervento di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. n. 380/2001, che riguardi le parti strutturali dell'edificio o i prospetti (art. 22 comma 1, lettera a), del d.P.R. n. 380/2001)**

1.1.2. ☐ **intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c) del d.P.R. n. 380/2001, qualora riguardi parti strutturali dell'edificio (art. 22 comma 1, lettera b), del d.P.R. n. 380/2001)**

1.1.3. ☐ **intervento di ristrutturazione edilizia- di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380/2001, ad esclusione dei casi di cui all'art. 10, comma 1, lettera c), del D.P.R. 380/2001 (art. 22 comma 1 lettera c) del d.P.R. n. 380/2001)**

1.1.(1-3).1. ☐ Si specifica che l'intervento **non comporta mutamento di destinazione d'uso**

1.1.(1-3).2. ☐ Si specifica che l'intervento **comporta mutamento di destinazione d'uso**

1.1.4. ☐ **variante in corso d'opera a permessi di costruire, di cui all'articolo 22, commi 2 e 2-bis, del d.P.R. n. 380/2001, (d.P.R. n. 380/2001, art. 22, commi 2, 2-bis).**

1.1.5. ☐ **variante in corso d'opera a SCIA che si configura come variazione essenziale ai sensi dell'art. 32 del d.P.R. n. 380/2001**

1.1.6. ☐ variante in corso d'opera a SCIA che non costituisce variazione essenziale

1.1.7. ☐ **mutamento di destinazione d'uso**, nel rispetto delle eventuali normative di settore e delle specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici comunali, della seguente tipologia:

1.1.7.1. ☐ **senza opere (o con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6) di singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001;**

1.1.7.2. ☒ **senza opere (o con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6) di singola unità immobiliare tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c) del d.P.R. n. 380/2001 nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, commi 1-ter e 1-quater;**

1.1.7.3. ☐ **con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6-bis di singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001 (art. 23-ter, comma 1-quinquies, lettera b);**

1.1.7.4. ☐ **con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6-bis di singola unità immobiliare tra le categorie funzionali di cui all'articolo 23-ter, comma 1, lettere a), a-bis), b) e c) del d.P.R. n. 380 del 2001, nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, commi 1-ter e 1-quater;**

1.1.7.5. ☐ **senza opere (o con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6) di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, comma 3;**

1.1.7.6. ☐ **con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6-bis di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, comma 3;**

1.2. ☐ la presente SCIA è presentata in sanatoria secondo quanto asseverato al successivo quadro “Sanatoria e regolarizzazioni per interventi già realizzati e in corso di esecuzione”:

1.3. ☐ e che l'intervento sopra indicato o da sanare consiste in:

1 caso – mutamento orizzontale
Passaggio da officina a laboratorio artigianale con opere di edilizia libera



LA MODULISTICA – esempio PDC /SCIA alternativa PDC

1. Modulo Permesso di Costruire – TITOLARE

Al modulo di richiesta di Permesso di costruire sezione Titolare (“PdC titolare”) sono apportate le seguenti modifiche:

1) Nel quadro “Qualificazione dell’intervento”, dopo il punto a.1. sono inseriti i seguenti punti:

“e a tal fine si specifica che l’intervento:

a.1.1. ☐ **non comporta** mutamento di destinazione d’uso di una singola unità immobiliare o di un intero immobile

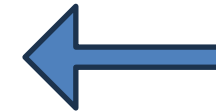
a.1.2. ☐ **comporta** mutamento di destinazione d’uso **di una singola unità** immobiliare **all’interno della stessa categoria funzionale**

a.1.3. ☒ **comporta** mutamento di destinazione d’uso **di una singola unità immobiliare**, ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del d,m. n. 1444/1968, **tra categorie funzionali di cui all’art. 23 ter comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), dpr 380/2001;**

a.1.4. ☐ **comporta** mutamento di destinazione d’uso **di un intero immobile all’interno della stessa categoria funzionale** nelle ipotesi di cui all’art. 23-ter, comma 3”

2 caso – mutamento verticale

Passaggio da ufficio a residenza con opere di «ristrutturazione pesante»



LA MODULISTICA – esempio PDC /SCIA alternativa PDC

2. Modulo Richiesta di PERMESSO DI COSTRUIRE – RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

1) Nel quadro “Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere (*)”, dopo il punto 1.6, i punti 1.7 e 1.8 sono soppressi e sono inseriti i seguenti:

“2 che le opere in progetto

2.1. ☐ **non comportano** mutamento di destinazione d’uso di una singola unità immobiliare o di un intero immobile

2.2. ☐ **comportano** mutamento di destinazione d’uso **di una singola unità immobiliare all’interno della stessa categoria funzionale**

2.3. ☒ **comportano** mutamento di destinazione d’uso **di una singola unità immobiliare**, ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del d,m. n. 1444/1968, **tra categorie funzionali di cui all’art. 23 ter comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), dpr 380/2001;**

2.4. ☐ **comportano** mutamento di destinazione d’uso **di un intero immobile all’interno della stessa categoria funzionale** nelle ipotesi di cui all’art. 23-ter, comma 3”

3. ☐ che la richiesta di permesso di costruire è presentata in sanatoria secondo quanto asseverato al successivo quadro 4:”

2 caso – mutamento verticale
Passaggio da ufficio a residenza
con opere di «ristrutturazione
pesante»



AGIBILITA' – ALTEZZE MINIME E SUPERFICI MINIME
Art. 24, commi 5bis, 5ter, 5quater Dpr 380/2001

DEROGHE ALLE ALTEZZE MINIME E SUPERFICI MINIME



Altezza Minima Interna

Possibilità di ridurre l'altezza minima interna da 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri



Alloggio Monostanza per Una Persona

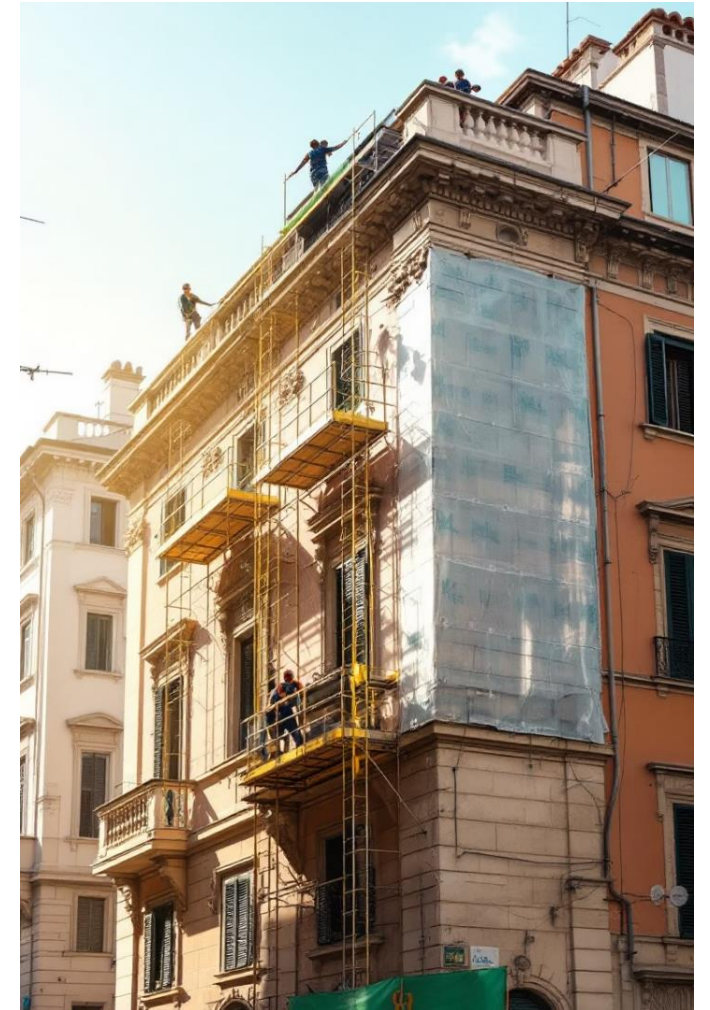
Superficie minima ridotta da 28 mq mq fino al limite massimo di 20 mq mq



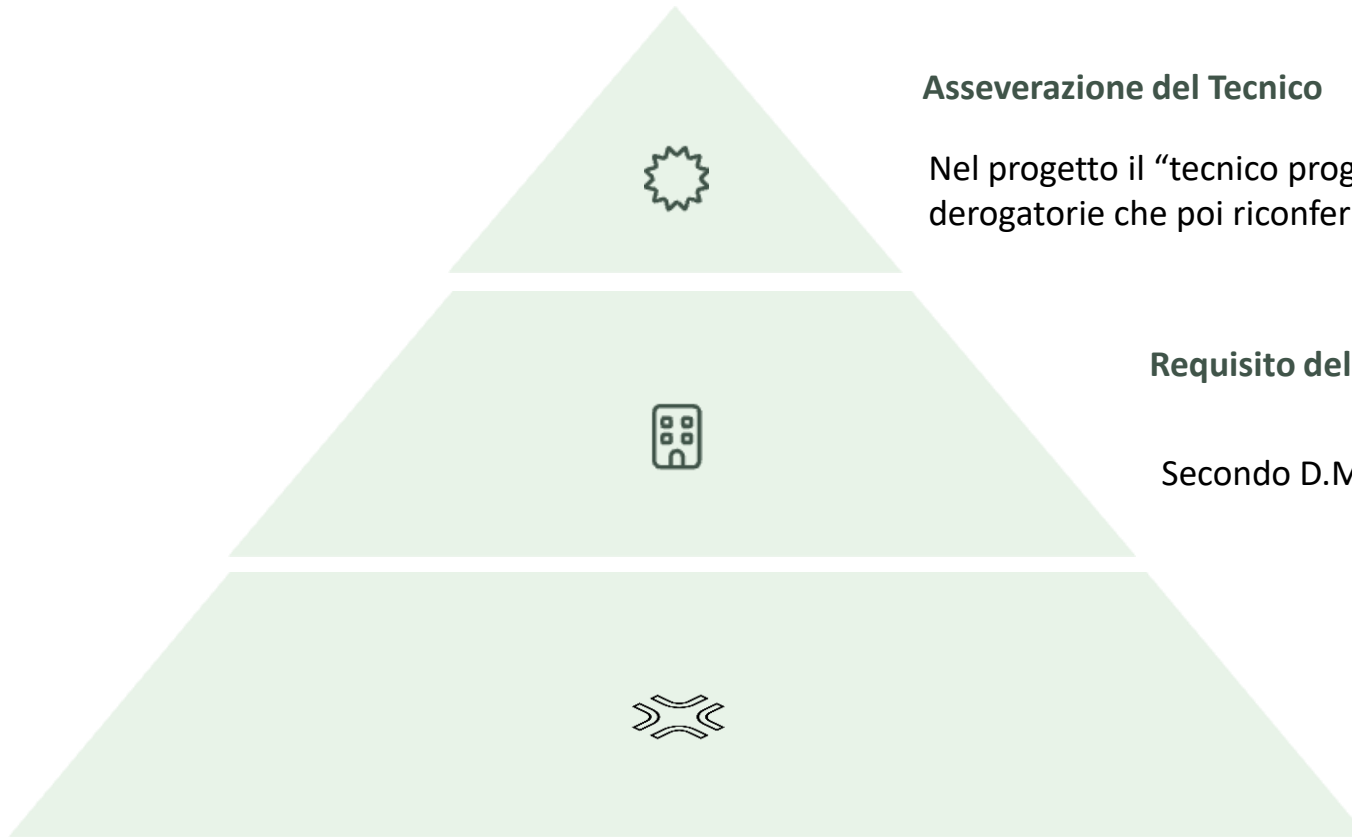
Alloggio Monostanza per Due Persone

Superficie minima ridotta da 38 mq fino al limite massimo di 28 mq

Le nuove disposizioni si applicano "nelle more della definizione dei requisiti igienico-sanitari prestazionali degli edifici", permettendo ai tecnici progettisti di asseverare la conformità del progetto ai fini dell'agibilità anche in presenza di parametri dimensionali inferiori a quelli standard, purché siano rispettate specifiche condizioni.



CONDIZIONI NECESSARIE PER L'ASSEVERAZIONE



Asseverazione del Tecnico

Nel progetto il “tecnico progettista abilitato” deve attestare la conformità alle nuove norme derogatorie che poi riconfermerà in sede di agibilità

Requisito dell'Adattabilità

Secondo D.M. LL.PP. 14/06/1989, n. 236

Condizioni Alternative

Recupero edilizio o progetto di ristrutturazione

I locali devono essere situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie, oppure deve essere presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire idonee condizioni igienico-sanitarie (es. possibilità di un'adequata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari)

PRECEDENTI NORMATIVE E DEROGHE ESISTENTI

Decreto-legge 76/2020



Le disposizioni del Decreto Sanità del 1975 non si applicano agli edifici costruiti prima della sua pubblicazione e ubicati nelle zone A e B. Si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.



Decreto-legge 77/2021

Per gli immobili di interesse culturale: altezza minima 2,40 metri (riducibile a 2,20 metri per corridoi e bagni), superficie finestrata non inferiore a 1/16 della superficie del pavimento

DM 26 giugno 2015

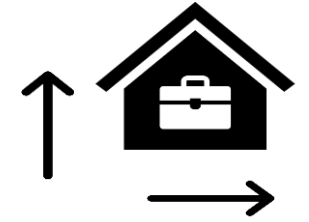


Per interventi di efficientamento energetico con pannelli radianti o isolamento dall'interno, le altezze minime possono essere derogate fino a un massimo di 10 centimetri.

Comuni montani : applicazione del limite di 2,40 anche per i al di sopra dei m 1000 su livello del mare per i quali è già consentita una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m 2,55.

DEROGHE ALTEZZE MINIME E SUPERFICI MINIME

Come si applica la norma



- ☐ **Recupero a fini abitativi** – i parametri derogati sono riferiti esclusivamente alle destinazioni abitative
- ☐ **Interventi di recupero /presentazione di un progetto di ristrutturazione:** norme applicabili solo su edifici esistenti e non per la realizzazione di nuove costruzioni.
- ☐ **Possibilità di interventi di frazionamento delle unità immobiliari e recupero di superfici accessorie in superfici utili** (es. gli spazi accessori ad abitazione)
- ☐ **TOLLERANZA 2%** - applicazione alle misure minime dei requisiti igienico - sanitari



D4.3.1

Come è regolato il regime transitorio in considerazione della prossima adozione del decreto di cui all'articolo 20?

La disciplina transitoria rimarrà in vigore sino all'adozione del decreto del Ministro della salute previsto dall'articolo 20, comma 1-bis, del Testo Unico. Sino all'adozione del suddetto decreto, rimangono fermi gli effetti delle segnalazioni certificate di inizio attività presentate, ai fini dell'agibilità, dalla data di entrata in vigore dei commi 5-bis, 5-ter e 5-quater dell'articolo 24 del Testo unico (*i.e.* 28 luglio 2024) e perfezionatesi per decorso dei termini del procedimento.

Si evidenzia che il decreto di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del Testo unico, il quale risulta all'attualità in via di definizione presso gli uffici ministeriali competenti, recherà disposizioni in continuità con quanto previsto dal regime transitorio, le cui innovazioni, quindi, verranno ad essere stabilizzate.



D 3.1.4

Come opera il regime delle tolleranze in relazione alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari?

(Omissis)..Deve operarsi una distinzione sulla base delle misure minime in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari operanti al momento di redazione del progetto. Con particolare riferimento agli edifici esistenti:

- a) ove il progetto venga redatto dopo il 28 luglio 2024, lo stesso potrà tenere conto delle nuove misure minime di cui all'articolo 24, commi 5-bis e ss. Di conseguenza, la soglia del 2 per cento verrà computata sui nuovi parametri;
- b) ove, al contrario, il progetto sia stato redatto alla luce dei parametri previgenti al 28 luglio 2024, la difformità di quanto realizzato dovrà essere sempre rapportata alle misure minime vigenti *ratione temporis*.

DEROGHE AGIBILITA': LE PRIME INDICAZIONI REGIONALI E COMUNALI

Emilia-Romagna *

Nota prot. n. 0852041
del 6 agosto 2024

- ☐ No applicazione per nuove costruzioni e casi di RE di demolizione e ricostruzione
- ☐ L'agibilità è dichiarata al termine di lavori che devono essere eseguiti in conformità ad un titolo abilitativo edilizio rilasciato o assentito legittimamente (cioè ad un titolo che al momento del suo rilascio o della sua presentazione risulti conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9, comma 3, della L.R. n. 15 del 2013):
 - il titolo edilizio di recupero abbia ad oggetto locali che **presentino già legittimamente** dette **caratteristiche dimensionali** (per esempio, in quanto realizzati legittimamente ante 1975 o condonati);
 - le caratteristiche dimensionali, siano previste legittimamente dal titolo edilizio che ha disciplinato l'intervento, circostanza che ricorre solo in caso di titoli rilasciati o assentiti **dopo l'entrata in vigore della legge di conversione del D.L. n. 69** ovvero, in caso di titoli edilizi antecedenti, in presenza di una **previgente causa di deroga ai medesimi requisiti dimensionali**.

Comune di Roma

Circolare Prot.
QI/2024/0205723
del 21 ottobre 2024

- ☐ No applicazione per i mutamenti di destinazioni d'uso, per le nuove costruzioni e gli interventi di demolizione ricostruzione anche qualora tali interventi siano classificabili in ristrutturazione edilizia;
- ☐ i locali oggetto di deroga devono già **presentare caratteristiche dimensionali legittime (ad esempio in quanto realizzati ante D.M. 05/07/1975 o derivanti da condono)** poiché l'agibilità è dichiarata al termine di lavori che devono comportare anche il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie e che tali lavori devono essere eseguiti in conformità ad un titolo abilitativo edilizio rilasciato o assentito legittimamente.

* La Regione sta lavorando all'adeguamento della legge regionale

DEROGHE AGIBILITA': LE PRIME INDICAZIONI REGIONALI E COMUNALI

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	Applicazione diretta.
Liguria	Restano operanti le disposizioni stabilite dagli articoli 11 (requisiti igienico- sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari) e 78 comma 3 (altezza interna utile dei locali) della legge regionale n. 16/2008. Ciò in quanto l'art. 11 è finalizzato a regolare una fattispecie diversa, mentre l'art. 78, comma 3, detta una disciplina speciale riferita esclusivamente ai casi in cui il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale. Resta inoltre operante la disciplina regionale relativa ai controlli a campione di cui all'art. 39 ter della medesima legge regionale
Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3	Applicazione diretta nell'ordinamento regionale in quanto tale norma è stata recepita dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10- 2024	Ferma restando la validità della norma regionale in materia contenuta nell'art. 137 della legge regionale n. 1/2015, il suo contenuto è da intendersi integrato con la diretta applicazione dei nuovi commi 5-bis, 5-ter e 5 quater dell'articolo 24 del DPR 380/2001. Il procedimento di rilascio di agibilità è disciplinato dall'art 138 della LR 1/2015.

LA MODULISTICA – relazione tecnica asseverazione

Nel quadro “Conformità igienico-sanitaria”, in fine, dopo il punto 11.2, è inserito il seguente:

“11.3. ☐ è conforme ai requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente e ricade nelle **ipotesi di cui all’articolo 24, comma 5-bis DPR 380/2001 trattandosi di:**

11.3.1. ☐ locali con un’altezza minima interna inferiore a 2,70 metri ma uguale o superiore a 2,40 metri (art. 24, comma 5-bis, lett a) DPR 380/2001);

11.3.2. ☐ alloggio monostanza per una persona con una superficie minima, inclusi i servizi, inferiore a 28 metri quadrati ma uguale o superiore a 20 metri quadrati (art. 24, comma 5-bis, lett b) DPR 380/2001);

11.3.3. ☐ alloggio monostanza per due persone con una superficie minima, inclusi i servizi, inferiore a 38 metri quadrati ma uguale o superiore a 28 metri quadrati (art. 24, comma 5-bis, lett b) DPR 380/2001);

11.3.(1-3).1 che **soddisfano il requisito dell’adattabilità**, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 e ricorre almeno una delle seguenti condizioni (art. 24, comma 5-ter, DPR 380/2001):

11.3.(1-3).2 ☐ **i locali sono situati in edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie** (art. 24, comma 5-ter, lett a), DPR 380/2001);

11.3.(1-3).3 ☐ **è contestualmente presentato nell’ambito degli elaborati grafici allegati un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio**, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari (art. 24, comma 5-ter, lett b), DPR 380/2001).”

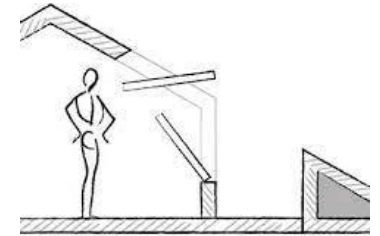
QUADRO RIEPILOGATIVO DELLA DOCUMENTAZIONE(*)

DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE		
Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi	-	Sempre obbligatori salvo il caso di SCIA in sanatoria senza interventi Se l'intervento ricade nelle ipotesi di cui all'articolo 24, comma 5-bis DPR 380/2001, il progetto dovrà evidenziare soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio.

RECUPERO DEI SOTTOTETTI

Comma 1 quater art. 2bis Dpr 380/2001

RECUPERO DEI SOTTOTETTI



Obiettivo

Incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo



Ambito

Recupero a fini residenziali, in linea con la maggioranza delle leggi regionali



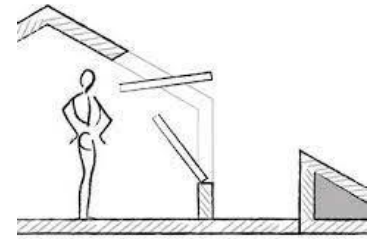
Normativa

Nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale

- ☐ Anche quando l'intervento 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**;
 - l'intervento **non comporti modifica nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali**;
 - sia rispettata l'**altezza massima dell'edificio** assentita dal titolo che ha previsto la costruzione del medesimo.
- ☐ prevista la **salvaguardia delle leggi regionali più favorevoli**

RECUPERO DEI SOTTOTETTI

Come si applica la norma



- ❑ **Deroga** per le distanze solo se il recupero avviene senza modifiche della forma e nella superficie – es. realizzazione di opere interne e riconversione di superficie accessoria in utile – **NO** recupero attraverso l'esecuzione di opere di sopraelevazione – modifiche di quote di colmo e di gronda e con alterazione delle originarie pendenze delle falde
- ❑ **Poteri delle Regioni** : tutte le condizioni che le Regioni prevedono in tema di definizione di sottotetto; condizioni per la realizzazione degli interventi; disciplina del rapporto aeroilluminante etc.... Rispetto alla norma statale restano ferme tutte le **normative regionali più favorevoli** - es. *deroghe alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali (es. Regione Abruzzo) oppure la possibilità di modificare le quote di colmo e di gronda e con alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura (es. Basilicata) o consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta (es. Campania)*
- ❑ **Distanze**: es. Emilia Romagna - per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima consentite le modificazione delle altezze di colmo (massimo 1 metro) e della linea di gronda (massimo 0,50) e pendenza della falde, con aumento del volume **anche in deroga alle distanze dei confini e dei fabbricati.**

D4.1.1

In quali regioni opera la semplificazione in materia di sottotetti introdotta dal DL Salva Casa? Solo nelle regioni che sono intervenute con proprie disposizioni a regolare gli interventi di recupero dei sottotetti.

Quindi il recupero dei sottotetti è consentito qualora esista una norma regionale che definisca le condizioni che consentano tale recupero (e.g. in tema di definizione di sottotetto, condizioni per la realizzazione degli interventi, disciplina del rapporto aeroilluminante). **La disciplina semplificatrice introdotta, pertanto, non deve essere intesa come una liberalizzazione ma piuttosto, nei limiti e secondo le procedure previste dalle esistenti leggi regionali, come un quadro regolatorio minimo di condizioni necessarie per considerare ammissibili gli interventi di recupero dei sottotetti, quando questi non consentono il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, derogabile in presenza di leggi regionali più favorevoli.**

Numerose Regioni si sono dotate di disposizioni sul recupero a scopo abitativo dei sottotetti. Solo in relazione a queste ultime, pertanto, troveranno applicazione le disposizioni di semplificazione minima di cui al DL Salva Casa. In merito all'applicabilità della disposizione in esame, a nulla rileva la data di emanazione della disposizione regionale (anteriore o successiva alla data di entrata in vigore della legge di conversione del DL Salva Casa). Ciò che il legislatore statale richiede è l'esistenza di una disciplina legislativa regionale che disciplini le modalità di recupero dei sottotetti, individuando le relative procedure e i criteri. Eventuali parziali dichiarazioni di incostituzionalità della legislazione regionale sul recupero dei sottotetti da parte della Corte costituzionale non possono indurre automaticamente a ritenere insoddisfatto il rinvio legislativo alla disciplina regionale di settore, nella misura in cui la disciplina regionale risulta sia comunque idonea a individuare i presupposti essenziali per il recupero dei sottotetti. Di converso, per quelle Regioni che non si sono dotate di tale disciplina, la norma in esame è volta a stimolare l'adozione di una normativa in materia di recupero di sottotetti, ciò sempre nell'ottica di incentivare l'ampliamento dell'offerta

GRAZIE PER L'ATTENZIONE