



CITTÀ DI AUGUSTA

Libero Consorzio Comunale di Siracusa

VI SETTORE – Servizi di Pianificazione e Sviluppo

VADEMECUM TECNICO OPERATIVO – Interventi edilizi ammissibili ai sensi del Decreto “Salva Casa” (D.L. 69/2024 conv. L.105/2024) – Linee guida per l’applicazione in Sicilia (L.R. 16/2016 e s.m.i.)

1. Quadro Normativo di Riferimento

Il cosiddetto “Decreto Salva Casa” (D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modifiche dalla L. 24 luglio 2024, n. 105) ha introdotto significative novità in materia edilizia e urbanistica a livello nazionale, nell’ottica di semplificare le procedure di regolarizzazione delle difformità edilizie e di incentivare il recupero del patrimonio immobiliare esistente. Le nuove disposizioni incidono sul D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), modificandone o integrandone vari articoli chiave, tra cui:

- **Art. 2-bis TUE** – Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati (introdotto per facilitare alcuni interventi sul costruito esistente);
- **Art. 6 TUE** – Attività edilizia libera (ampliamento delle categorie di opere eseguibili senza titolo, v. §5);
- **Art. 9-bis TUE** – Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili (rafforzata la definizione di “*stato legittimo*” e la modulistica correlata);
- **Art. 23-ter TUE** – Disciplina del mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante (interamente riformulata per distinguere cambi d’uso *irrilevanti* vs. *rilevanti* e chiarirne il regime autorizzativo, v. §4);
- **Art. 24 TUE** – Agibilità (introdotte norme speciali sull’agibilità in caso di recupero di sottotetti con altezze ridotte, v. §5);
- **Art. 31 TUE** – Opere eseguite in assenza di permesso o in difformità totale/essenziale (in parte rivisto per coordinarsi con le nuove sanatorie semplificate);
- **Art. 32 TUE** – Determinazione delle variazioni essenziali (aggiornato nel definire cosa costituisce *variazione essenziale* di un progetto approvato);
- **Art. 34 TUE** – Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso (anch’esso oggetto di modifiche e integrato dal nuovo art.34-ter);
- **Art. 34-bis TUE** – *Tolleranze costruttive* (estensione delle tolleranze esecutive ammissibili, v. §2);
- **Art. 34-ter TUE (nuovo)** – Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo (norma aggiuntiva per regolarizzare difformità di difficile eliminazione, es. parziali difformità non eliminabili senza pregiudizio dell’opera);
- **Art. 36 TUE** – Accertamento di conformità (rimane vigente per abusi totali o sostanziali, ma affiancato da procedura semplificata per difformità minori);
- **Art. 36-bis TUE (nuovo)** – Accertamento di conformità semplificato per parziali difformità e variazioni essenziali (introdotto ex novo, v. §3);
- **Art. 37 TUE** – Opere eseguite in assenza o difformità da SCIA (modificato, in coordinamento con le nuove sanzioni ridotte).

Recepimento in Sicilia: la Regione Siciliana, dotata di potestà legislativa in materia urbanistico-edilizia, ha recepito dinamicamente il Testo Unico Edilizia statale con L.R. 16/2016. Tale recepimento è “*dinamico*” per la gran parte degli articoli del TUE, ossia le modifiche statali si applicano automaticamente, *fatti salvi* però gli articoli elencati nel Titolo II della L.R. 16/2016, i quali furono recepiti “con modifiche” e pertanto non subiscono variazioni senza un intervento legislativo regionale. In pratica:

- Le modifiche introdotte dal *Decreto Salva Casa* agli articoli del TUE recepiti in Sicilia in via dinamica sono entrate in vigore immediatamente (dal 30/05/2024, data di efficacia del D.L. 69/2024). Rientrano in questo gruppo, ad esempio, le novità relative agli artt. 2-bis, 9-bis, 23-ter, 24, 31, 34-bis, 37 del TUE.
- Le disposizioni invece riguardanti articoli del TUE che in Sicilia erano recepiti con formulazione propria, non si sono applicate automaticamente e hanno richiesto un apposito recepimento regionale. In particolare: la nuova definizione di *edilizia libera* (art.6 TUE), le modifiche all'art.10 (opere soggette a P.d.C.), all'art.32 (variazioni essenziali) e all'art.34 (parziali difformità da P.d.C.), nonché l'introduzione degli artt. 34-ter e 36-bis, necessitavano di un intervento normativo dell'ARS. Ciò è avvenuto con la L.R. 27/2024, Capo II, in vigore dal 20/11/2024, che ha recepito tali disposizioni nel contesto regionale. Contestualmente sono state apportate modifiche alla L.R. 16/2016 per integrare le nuove norme di semplificazione (edilizia libera ampliata, sanatoria parziale, ecc.).

Linee guida ministeriali: per facilitare l'applicazione uniforme del *Decreto Salva Casa*, il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti (MIT) ha emanato specifiche *Linee di indirizzo e criteri interpretativi* a fine 2024. Tali linee guida hanno fornito chiarimenti operativi su punti chiave della riforma – ad esempio la disciplina del cambio di destinazione d'uso e delle tolleranze costruttive – e costituiscono un riferimento interpretativo per enti locali e professionisti, scongiurando approcci restrittivi o disomogenei. Nel presente vademecum si terrà conto di detti chiarimenti, ove applicabili alla realtà regionale siciliana.

2. Tolleranze costruttive e difformità minori sanabili

Una delle novità più rilevanti introdotte dal *Decreto Salva Casa* riguarda l'ampliamento e la migliore definizione delle **tolleranze costruttive** o **esecutive** che non costituiscono illecito edilizio. L'art. 34-bis TUE, introdotto nel 2016 e ora modificato, consente di assorbire come "*variazioni non essenziali*" tutta una serie di piccole difformità realizzative rispetto al progetto approvato, purché contenute entro limiti percentuali ben definiti e non incidenti su parametri urbanistici sostanziali. Ciò permette di considerare *legittimo* lo stato di un immobile anche in presenza di scostamenti minimi, evitando la necessità di onerose sanatorie per irregolarità di fatto irrilevanti. Di seguito si illustrano le tolleranze ammesse:

- **Tolleranza generale del 2%:** rimane ferma la regola generale secondo cui non sono considerati abusi edilizi le difformità dimensionali entro il **2%** rispetto alle misure progettuali approvate. Tale soglia si applica alle differenze riguardanti i principali parametri edificatori dell'unità immobiliare: *altezza, distanze, cubatura* (volume), *superficie coperta* ed ogni altro parametro planovolumetrico. Entro questo margine del 2% l'opera è da ritenersi conforme al titolo, **purché** il lieve scostamento non comporti violazione di altre normative urbanistiche o di sicurezza (ad es. rispetto di distacchi minimi legali, standard igienici, norme antisismiche). Inoltre, restano comunque escluse da ogni tolleranza semplificata le opere su edifici sottoposti a vincoli culturali/paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (in tali casi ogni difformità va valutata caso per caso con le procedure ordinarie).
- **Tolleranze esecutive interne e di finitura:** sono parimenti considerate non rilevanti – e dunque **consentite senza necessità di variante** – le irregolarità di cantiere di carattere geometrico o legate alla diversa posa di finiture ed impianti, nonché le modifiche interne minori apportate in corso d'opera, a condizione che non pregiudichino l'agibilità e la sicurezza dell'immobile. Esempi tipici: lo spostamento di tracce e punti luce, l'apertura di porte interne in posizione diversa da quella indicata in progetto, lievi spostamenti di tramezzi non strutturali, piccole difformità nelle dimensioni di vani di porta/scala, l'utilizzo di materiali di finitura differenti da capitolato, correzioni di errori progettuali direttamente in cantiere, ecc.. Anche per tali tolleranze esecutive si assume un limite quantitativo massimo del 2% sulle misure di progetto eventualmente interessate (ad es., uno spostamento di pochi centimetri di un tramezzo in pianta rientra ampiamente nel margine).
- **Tolleranze potenziate per interventi antecedenti (<= 24/05/2024):** in via eccezionale, la normativa ha introdotto soglie di tolleranza aumentate per le opere ultimate entro il 24 maggio 2024 (data immediatamente precedente all'entrata in vigore del decreto). Ciò al fine

di favorire la regolarizzazione di edificato pregresso con piccole difformità. In questi casi “storici” si applicano percentuali graduate in funzione della superficie utile dell’unità immobiliare:

- **5%** per unità di piccola taglia (superficie utile < 100 mq);
- **4%** per unità 100–300 mq;
- **3%** per unità 300–500 mq;
- **2%** per unità > 500 mq.

(Cfr. art. 34-bis, comma 1-bis TUE e Linee guida MIT). Tale scaletta consente tolleranze più ampie sugli edifici minori, spesso oggetto in passato di piccole aggiunte, mentre per quelli più grandi resta la soglia base del 2%. **Esempio:** una casa unifamiliare di 90 mq costruita nel 2020 che presenti un incremento di volume del 4% rispetto al progetto approvato (es. lieve ampliamento in corso d’opera di 3-4 mq) rientra nella tolleranza del 5% prevista per unità <100 mq, e dunque non configura abuso.

- **Ulteriori casistiche di tolleranza:** il nuovo art.34-bis chiarisce espressamente che sono considerate tolleranze esecutive anche situazioni prima non formalizzate ma di fatto non sostanziali, quali:
 - la *mancata realizzazione* di elementi architettonici non strutturali previsti in progetto (es. decorazioni, rivestimenti esterni, ringhiere decorative, etc. non eseguiti senza che ciò impatti sulla staticità né sull’estetica vincolata dell’edificio);
 - il *minore dimensionamento* complessivo dell’edificio realizzato rispetto al progetto (costruire un po’ meno del consentito non è considerato illecito – salvo il caso estremo di opere non completate che richiedano nuovo titolo);
 - difformità esecutive di dettaglio su muri esterni ed interni (ad es. piccoli fuori piombo o variazioni di spessore dell’intonaco che alterano leggermente le misure interne);
 - l’esecuzione difforme di opere che rientrano comunque nella manutenzione ordinaria;
 - errori materiali nel progetto che sono stati corretti in fase costruttiva direttamente dagli esecutori.

Riepilogo: in presenza di scostamenti che rientrano nelle tolleranze sopra descritte, l’opera si considera conforme e non necessita né di variante in corso d’opera né di sanatoria post operam. Tali difformità tollerate non inficiano lo *stato legittimo* dell’immobile. Sarà buona prassi documentarle in sede di fine lavori o agibilità mediante aggiornamenti grafici o dichiarazione del D.L., ma esse non costituiscono violazione. Attenzione: qualora invece le differenze superino le soglie di tolleranza (o riguardino aspetti non sanabili, es. aumento di volume in zona vincolata senza autorizzazione), si ricade nel regime dell’abuso edilizio, da regolarizzare con gli strumenti di cui al §3 (accertamento di conformità) se possibile, oppure da rimuovere. È importante per il tecnico progettista valutare già in corso d’opera eventuali variazioni, in modo da contenere gli scostamenti entro i limiti consentiti o, se necessario, presentare tempestivamente una variante al titolo abilitativo.

3. Accertamento di conformità semplificato – Art. 36-bis DPR 380/2001

Il nuovo **art. 36-bis** del T.U. Edilizia, introdotto dal “Decreto Salva Casa” e recepito in Sicilia con L.R. 27/2024, disciplina una procedura semplificata di sanatoria per le opere eseguite in parziale **difformità** dal titolo edilizio originario, nonché – dopo la conversione in legge – anche per le opere costituenti *variazione essenziale*. Si tratta di una sorta di “condono minore” o *sanatoria accelerata*, distinta dal tradizionale accertamento di conformità ex art.36 TUE. Di seguito ne vengono illustrati gli aspetti salienti.

Ambito di applicazione: l’accertamento semplificato ex art.36-bis è ammesso solo per irregolarità **parziali** rispetto ad un titolo abilitativo valido. In altre parole, presuppone che vi sia stato un Permesso di Costruire o una SCIA originaria e che le opere realizzate differiscano in parte da quanto autorizzato. Non si applica invece ai casi di opere completamente prive di titolo (*abusivismo totale*)

o totalmente difformi (edificio costruito ex novo al posto di altro progettato): per tali situazioni rimane utilizzabile solo la procedura ordinaria di cui all'art.36 TUE (doppia conformità "rigida" e sanzione contributiva integrale). L'art.36-bis copre due tipologie di difformità:

- **Difformità parziali "semplici"** dal P.d.C. o dalla SCIA alternativa al P.d.C.: ad esempio modifiche non essenziali al progetto approvato, piccoli aumenti di volume oltre le tolleranze, spostamenti di aperture prospettiche, variazioni di destinazione d'uso interne all'edificio, ecc., realizzati senza autorizzazione.
- **Variazioni essenziali:** difformità più rilevanti che integrano le condizioni di *essenzialità* definite dall'art.32 TUE (incremento significativo di volume/superficie, cambio di destinazione urbanisticamente rilevante con opere, alterazione di parametri principali, ecc.), ma che restano comunque nell'ambito di un progetto originario (non opere totalmente nuove). In passato queste situazioni erano equiparate all'assenza di permesso. Ora possono rientrare nell'art.36-bis.

In entrambi i casi, perché la sanatoria possa essere concessa, è richiesto il **requisito della doppia conformità** (*ex art. 36 co.1 TUE*): le opere devono risultare conformi sia alla disciplina urbanistico-edilizia **vigente al momento della loro realizzazione**, sia a quella **attuale** al momento della richiesta di sanatoria. Questo principio resta fondamentale: l'accertamento semplificato non consente alcuna deroga ai piani o regolamenti vigenti. Se l'opera oggi come allora non poteva essere autorizzata, non potrà essere sanata nemmeno in via semplificata.

Procedura e termini: la domanda di accertamento di conformità semplificato va presentata dal proprietario/avente titolo, corredata degli elaborati progettuali dello stato di fatto e degli opportuni documenti (relazioni tecniche, asseverazioni di conformità alle norme vigenti, ecc.). La presentazione avviene in forma di SCIA in sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività a sanatoria) per le difformità parziali e le variazioni essenziali regolarizzabili. La norma prevede un termine di 45 giorni entro cui il Comune deve pronunciarsi sulla richiesta. Tale termine decorre dal momento in cui l'istanza è completa di tutta la documentazione richiesta (eventuali richieste integrative sospendono il termine). Importante: a differenza dell'accertamento ordinario ex art.36 – dove il silenzio dell'amministrazione equivale a rigetto – nell'accertamento semplificato vige il silenzio-assenso: se entro 45 gg. il Comune *non adotta un provvedimento di diniego motivato*, la sanatoria si intende automaticamente accolta. Questo meccanismo induce gli uffici a evadere più celermente le istanze di sanatoria minore, pena il formarsi di un titolo abilitativo implicito. Resta ferma la facoltà dell'ente di imporre, in sede di accoglimento, eventuali prescrizioni o condizioni da ottemperare per rendere l'opera conforme (ad es. l'impegno a realizzare entro un certo termine alcuni interventi tecnici di adeguamento). Si parla in tal caso di "*sanatoria condizionata*", espressamente contemplata: è possibile subordinare il rilascio del certificato finale alla esecuzione di opere necessarie a garantire sicurezza o regolarità tecnica (ad es. consolidamenti strutturali integrativi, adeguamenti impiantistici, rimozione di parti non sanabili, ecc.).

In caso di esito favorevole (espresso o per silenzio-assenso), l'atto finale è rappresentato: per le parziali difformità dal Permesso, da un Permesso di Costruire in sanatoria; per le opere soggette a SCIA, da una SCIA in sanatoria. Tali titoli legalizzano ex post le opere, costituendo a tutti gli effetti integrazione dello stato legittimo dell'immobile. Viceversa, un eventuale diniego espresso dovrà essere notificato entro 45 gg. e comporterà l'attivazione dei provvedimenti sanzionatori ordinari (ingiunzione di demolizione/rimessa in pristino, salvo che l'abuso sia altrimenti tollerabile tramite fiscalizzazione – v. art.34).

Sanzioni pecuniarie ridotte: uno dei vantaggi dell'accertamento semplificato è la previsione di **obblazioni forfettarie**, generalmente inferiori a quelle dell'art.36 TUE. Il *Decreto Salva Casa* ha infatti introdotto importi fissi o massimi di sanzione, legati alla tipologia di abuso sanato. In sintesi:

- Per **interventi in parziale difformità dal Permesso** (o per *variazioni essenziali* del Permesso): la sanzione è pari al **doppio del contributo di costruzione** dovuto per le opere in oggetto. In pratica si applica la stessa logica dell'art.36 TUE (che prevede il pagamento di un contributo commisurato agli oneri urbanistici non versati), confermando l'obbligo di corrispondere quanto dovuto per legge raddoppiato a titolo di "pena" pecuniaria. *Se* però le opere da sanare erano **esenti da contributo** (perché interventi di per sé gratuiti ex lege), la

norma prevede che la sanzione sia calcolata secondo i criteri ordinari dell'art.16 TUE (oneri commisurati al costo di costruzione) con un incremento del 20%.

- Per **interventi eseguiti in assenza o difformità da una SCIA** (quindi abusi su opere che non richiedevano P.d.C. ma solo SCIA): l'oblazione è pari al **doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile** causato dalle opere, determinato tramite stima dell'Agenzia delle Entrate, con un minimo fissato a **1.032 €** e un massimo a **10.328 €**. Tali valori corrispondono alla sanzione già prevista dall'art.37 TUE per opere realizzate senza SCIA, ma qui resa esplicitamente applicabile nella procedura semplificata. Ad esempio, la realizzazione senza titolo di tramezzature interne (opera da SCIA) in un appartamento, se sanata con 36-bis, comporterà il pagamento di almeno 1.032 €, salvo stima maggiore in base all'incremento di valore dell'unità immobiliare.
- Per **interventi con “doppia conformità simmetrica”**: si intendono probabilmente quei casi di difformità minori che rispettavano integralmente sia le norme urbanistiche all'epoca sia quelle attuali (*conformità piena*), configurandosi come mere irregolarità documentali. In tali ipotesi la legge prevede una sanzione simbolica, compresa tra **516 €** e **5.164 €**, calcolata anch'essa sul criterio dell'aumento di valore ma con soglia ridotta. Ciò incentiva la regolarizzazione spontanea di piccole difformità “innocue”.
- **Immobili vincolati (paesaggio/cultura)**: se la difformità ha riguardato un immobile soggetto ad autorizzazione paesaggistica non ottenuta, è comunque possibile la sanatoria (cosa prima esclusa), ma la sanzione aggiuntiva sarà pari al maggiore importo tra il *danno arrecato* al bene vincolato e il *profitto conseguito* mediante l'abuso, come per le violazioni paesaggistiche ex art.167 D.Lgs.42/2004. Resta ferma, ovviamente, la necessità di ottenere il parere postumo della Soprintendenza ai fini del rilascio del titolo in sanatoria in area vincolata.

Efficacia sanante: ottenuto l'accertamento di conformità semplificato (ed eseguiti eventuali lavori prescritti), l'opera si considera legittimata a tutti gli effetti. Il nuovo art.36-bis, nella rubrica modificata in sede di conversione (“*Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*”), colma un vuoto normativo e risolve un problema noto come “*sanatoria giurisprudenziale*”. Si supera cioè il dubbio interpretativo se le variazioni essenziali potessero o meno essere sanate: ora sì, con questa procedura, purché conformi alle norme e previo versamento dell'oblazione dovuta. Si noti però che in Sicilia conviveranno *temporaneamente* due norme di sanatoria (art.36 regionale e art.36-bis nazionale recepito) con esiti procedurali differenti (silenzio-rigetto vs silenzio-assenso): i professionisti dovranno dunque scegliere attentamente il percorso corretto. In generale, per abusi di piccola/media entità conviene l'art.36-bis (più rapido e meno costoso); per abusi edilizi totali o molto sostanziosi, l'unica via resta l'art.36.

Esempi pratici:

- *Esempio 1: Difformità parziale sanabile.* Un fabbricato è stato realizzato con una diversa distribuzione interna e l'apertura di due finestre in facciata spostate rispetto al progetto approvato. L'organismo edilizio nel complesso rispetta tutte le norme urbanistiche (stesse volumetrie, distanze, altezze autorizzate). Queste sono **parziali difformità**: il proprietario potrà presentare SCIA in sanatoria ex art.36-bis, allegando elaborati aggiornati, e ottenere entro 45 giorni il Permesso di Costruire in sanatoria per tali modifiche. Dovrà pagare una sanzione pari al doppio degli oneri concessori relativi alle opere difformi (ad es. se le finestre aggiuntive avrebbero comportato 500 € di oneri, ne pagherà 1000 €). Dopo il silenzio-assenso o l'atto espresso, le variazioni risulteranno legittimate.
- *Esempio 2: Variazione essenziale sanabile.* In corso d'opera, su un edificio in costruzione viene aggiunto un corpo scala esterno che aumenta la superficie coperta del 8% e modifica parzialmente la sagoma. Questa modifica integra una **variazione essenziale** (supera il 5% di tolleranza, altera la sagoma). Senza il *Decreto Salva Casa* avrebbe richiesto un nuovo Permesso (o avrebbe costituito abuso grave). Ora può essere sanata ex art.36-bis: il responsabile presenta SCIA in sanatoria, dimostrando che l'opera è conforme al PRG vigente e alle norme tecniche sia oggi che al momento dell'esecuzione. Il Comune, verificato ciò, rilascerà titolo in sanatoria dietro pagamento di una oblazione doppia degli oneri (essendo

un abuso da P.d.C.). Qualora però la scala esterna fosse in contrasto con norme attuali (es. invade distanze non consentite), la sanatoria non potrebbe essere concessa nemmeno col 36-bis.

- *Esempio 3: Opera interna minore non autorizzata.* Un proprietario ha demolito senza CILA un tramezzo per unire due stanze (intervento di manutenzione straordinaria leggera). Scoperto in sede di atto notarile, vuole regolarizzare. Rientra nella **SCIA in assenza**: dovrà presentare SCIA tardiva (accertamento semplificato) ex art.36-bis. L'opera è conforme alle norme igienico-sanitarie e statiche; il Comune acquisisce la segnalazione e applica la sanzione pecuniaria forfettaria di 1.032 €. La pratica si conclude con l'aggiornamento catastale e l'immobile torna ad essere in regola sotto il profilo edilizio.

4. Disciplina del cambio di destinazione d'uso senza opere

Il *Decreto Salva Casa* ha profondamente innovato la normativa sul **mutamento di destinazione d'uso** degli immobili, intervenendo sull'art. 23-ter TUE. L'obiettivo è rendere più **flessibile** il riutilizzo degli edifici esistenti per funzioni diverse, riducendo la burocrazia soprattutto quando il cambio d'uso non comporta opere edilizie o comporta solo opere minori. In sintesi, le novità sono:

- Viene introdotta una distinzione chiara tra cambio d'uso **“orizzontale”** (o irrilevante), ovvero all'interno della stessa categoria funzionale urbanistica, e cambio d'uso **“verticale”** (o rilevante), cioè tra categorie funzionali diverse. Le categorie funzionali sono ora elencate espressamente in 5 classi: **a)** Residenziale; **a-bis)** Turistico-ricettiva; **b)** Produttiva e direzionale; **c)** Commerciale; **d)** Rurale. Esempi: la trasformazione di un negozio in ufficio è *orizzontale* (commerciale→direzionale rientra nella stessa categoria *terziaria* “produttiva/direzionale” secondo la lettera b)); la trasformazione di un'abitazione in ristorante è *verticale* (residenziale→ricettiva, categorie diverse).
- **Cambio d'uso orizzontale (stessa categoria):** è considerato *urbanisticamente irrilevante*. Il nuovo comma 1-bis dell'art.23-ter stabilisce che tali mutamenti sono sempre consentiti, fatte salve eventuali specifiche limitazioni che i Comuni possono introdurre nei loro strumenti urbanistici. In altri termini, se il Piano Regolatore Generale non contiene un divieto esplicito, un immobile può liberamente passare da una destinazione all'altra all'interno della medesima categoria funzionale senza bisogno di un nuovo titolo edificatorio. Ciò supera le incertezze previgenti: ad esempio, passare da *abitazione ad uso turistico (casa vacanze)*, essendo all'interno del residenziale, ora è ammesso di default. Dal punto di vista procedurale, il cambio d'uso orizzontale senza opere edilizie non richiede permessi: trattandosi di intervento di per sé non configurabile come trasformazione urbanistica, avviene tramite una comunicazione (es: segnalazione inizio attività per solo cambio d'uso) o addirittura semplicemente con l'aggiornamento catastale. Si raccomanda comunque di comunicare al Comune la variazione funzionale, anche per consentire gli opportuni adeguamenti (ad es. di classamento catastale, tariffa rifiuti, ecc.). *Esempio:* un ufficio di 80 mq può essere adibito a negozio (stessa categoria “commerciale/direzionale”) senza dover presentare un P.d.C. o SCIA, salvo notificare il cambio per protocollazione.
- **Cambio d'uso verticale (tra categorie diverse):** è considerato **urbanisticamente rilevante**, ma la riforma ne amplia significativamente l'ammissibilità. Viene infatti stabilito il principio generale che **il cambio d'uso tra categorie differenti è consentito** – quindi non più vietato in assoluto – a condizione che:
 1. avvenga in zone urbanistiche adeguate: in particolare nelle zone **A, B, C** di cui al D.M. 1444/1968 (centri storici, zone di completamento e di espansione) o in zone equivalenti secondo la legge regionale. Restano esclusi i cambi d'uso in zone improprie (es. in zona agricola **E** o industriale **D** convertirsi a residenziale può non essere ammesso, salvo diversa previsione regionale);
 2. siano rispettate le condizioni poste dal nuovo comma 1-quater art.23-ter e dalle normative settoriali (ad es. igienico-sanitarie, standard di parcheggi per la nuova destinazione, etc.);

3. il Comune non abbia introdotto nel PRG specifici divieti o ulteriori restrizioni per quel determinato cambio (i Comuni mantengono facoltà pianificatoria, ma dovranno aggiornare i piani per indicare eventuali zone in cui certi cambi restano non consentiti).

In pratica il legislatore nazionale ha invertito la logica: ciò che prima era vietato salvo autorizzazione, ora è permesso salvo divieto. Inoltre – punto cruciale – il nuovo comma 1-quater sancisce che il cambio d'uso verticale non comporta l'obbligo di reperire standard urbanistici aggiuntivi (parcheggi, aree per servizi pubblici) normalmente previsti per la nuova destinazione. Viene meno dunque la prassi per cui, ad esempio, trasformare un magazzino in appartamento richiedeva di dimostrare la disponibilità di parcheggi pertinenziali aggiuntivi o cedere area al Comune: tali oneri non sono più dovuti. Anche il contributo di costruzione è ridotto: non si pagano oneri di urbanizzazione primaria per il cambio d'uso (essendo l'area già urbanizzata) e non si deve cedere alcuna area; restano eventualmente dovuti solo gli oneri secondari, se e come previsti localmente. Queste disposizioni prevalgono su eventuali normative comunali precedenti più restrittive, che dovranno adeguarsi.

Sul piano autorizzativo, il titolo edilizio necessario per un cambio d'uso rilevante dipende dalla presenza di opere edilizie: se il cambio avviene senza opere (o con sole opere rientranti in edilizia libera, es. tramezzature interne non strutturali), esso può essere effettuato tramite SCIA semplice. Se invece sono previste opere edilizie maggiori, occorre il titolo proprio di quelle opere: ad esempio, cambio d'uso con contestuali opere di ristrutturazione pesante → serve Permesso di Costruire; cambio d'uso con opere di categoria SCIA → unica SCIA comprensiva di cambio e lavori. Il decreto specifica che “*quando il cambio d'uso comporta opere soggette a CILA, è comunque richiesto la SCIA*”: quindi anche per lavori di modesta entità, se si cambia categoria funzionale, si utilizza come titolo la SCIA (ricomprendendo in essa sia il cambio sia le opere interne). In tutti i casi, va poi aggiornato il certificato di agibilità (ora Segnalazione certificata di agibilità – SCA) per attestare la nuova destinazione.

Esempi:

- *Esempio 1: cambio senza opere.* Un locale commerciale (cat. *c*: commerciale) viene destinato a studio medico (cat. *b*: direzionale). Trattandosi di categorie affini (terziario) secondo la nuova classificazione, in realtà questo caso è orizzontale (stessa macro-categoria produttiva/direzionale) e quindi irrilevante urbanisticamente: nessun titolo edilizio, solo SCIA se il regolamento comunale lo impone per formalità. Se invece fosse stato da negozio a piccolo B&B (commerciale → turistico-ricettivo, quindi *verticale*), il cambio sarebbe ammesso in zona B o C e richiederebbe SCIA (se senza opere oltre edilizia libera), con pagamento dei soli oneri secondari previsti per la nuova funzione (ad es. contributo per servizi turistici se dovuto).
- *Esempio 2: cambio con opere.* Un capannone industriale (produttivo) viene trasformato in centro sportivo privato (funzione direzionale/commerciale) richiedendo però consistenti opere di adeguamento (tramezzi, servizi igienici, impianti). Il cambio è *verticale* (categorie diverse) ma ammesso se l'area è urbanizzata (es. zona D equiparata a B permesse funzioni terziarie). Poiché le opere previste superano la manutenzione straordinaria, si presenta **Permesso di Costruire** unico per ristrutturazione e contestuale cambio d'uso. Il Comune non potrà esigere standard aggiuntivi (parcheggi) oltre quelli esistenti, né oneri di urbanizzazione primaria, ma solo eventuale quota di secondaria (ad es. per aumento carico urbanistico su rete fognaria, se previsto).

Compatibilità con pianificazione locale: le nuove norme sui cambi d'uso prevalgono sulle regolamentazioni comunali precedenti: eventuali divieti generici di PRG (ad es. “*vietato cambio da residenza a commercio in centro storico*”) non sono più efficaci se non coerenti con i criteri di semplificazione introdotti. Tuttavia i Comuni possono – adeguando i piani – introdurre limitazioni puntuali in zone specifiche o per immobili particolari, purché in linea con la ratio della legge (es. per tutelare aree a delicato equilibrio funzionale). Sarà quindi necessario aggiornare gli strumenti urbanistici comunali indicando esplicitamente dove taluni cambi d'uso verticali restano inibiti o

subordinati a condizioni (ad es. mantenimento di una quota minima di residenza nel centro storico, ecc.). Sino ad allora, vale la regola generale della libera convertibilità nelle zone consentite.

Va infine ricordato che resta fermo l'obbligo di rispettare tutte le **normative di settore** connesse al nuovo uso: requisiti igienico-sanitari (altezze minime, rapporti aeroilluminanti – salvo deroghe di cui al §5), norme antincendio se applicabili, barriere architettoniche, norme acustiche, etc. Il cambio di destinazione d'uso, pur semplificato sul piano urbanistico, *non esonera* dal conformarsi alle disposizioni tecniche previste per la nuova attività insediata. Ad esempio, trasformare un garage in ufficio richiede che il locale abbia i requisiti di abitabilità per uffici; oppure riconvertire un negozio in abitazione implica verificare che gli ambienti soddisfino i parametri igienici (o attuare opere per adeguarli). In caso contrario, il cambio non potrà essere perfezionato.

5. Ulteriori interventi semplificati dal “Decreto Salva Casa”

Oltre alle tolleranze ed ai cambi d'uso, il pacchetto normativo del 2024 prevede altre misure di semplificazione per interventi sul patrimonio edilizio esistente, recepite anche in Sicilia. Si segnalano in particolare:

- **Deroghe ai limiti di distanza tra fabbricati per recupero sottotetti:** il nuovo art.2-bis TUE, in combinato con le modifiche all'art. 64 quinquies disp. att. TUE, introduce la possibilità di derogare alle distanze minime tra edifici (quelle fissate da D.M. 1444/1968 e normative locali) limitatamente agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti. In altre parole, se si intende rendere abitabile un sottotetto (*es.* creare una mansarda) in un edificio che si trova a distanza inferiore a quella normalmente prescritta dal vicino fabbricato, ciò è consentito in deroga, purché si rispettino precise condizioni di salvaguardia:
 - **Invariata sagoma del tetto:** non è consentito modificare la sagoma dell'edificio per ampliare il volume (niente sopraelevazioni né aumento di altezza del colmo), salvo che una legge regionale lo consenta espressamente. Quindi il recupero deve avvenire all'interno del volume esistente del sottotetto.
 - **Distanza preesistente invariata:** non si possono effettuare interventi che riducano ulteriormente la già ridotta distanza tra edifici. Ad esempio, non si possono aggiungere balconi aggettanti o elementi che avvicinino di più i fabbricati.
 - **Interventi ammessi sulla copertura:** sono consentite opere di ristrutturazione del tetto (rifacimento manto, aperture per lucernari, piccole modifiche) purché non alterino in modo significativo il profilo dell'edificio. Ciò per permettere, ad esempio, l'installazione di abbaini o finestre sul tetto per aerare la mansarda, ma senza stravolgere l'estetica né aumentare l'ingombro.

Tali deroghe alle distanze consentono di superare un ostacolo che in passato rendeva spesso impossibile recuperare sottotetti nei centri storici o in zone dense: ora, anche se l'edificio sorge a meno di 10 m da un altro, se il sottotetto è esistente e convertibile, si può procedere. Le **Linee guida MIT** hanno chiarito che questa deroga si applica anche nelle Regioni che già avevano una legge sui sottotetti, a prescindere dal fatto che le normative locali non l'avessero prevista. Quindi vale anche in Sicilia (dove il recupero sottotetti era disciplinato implicitamente attraverso la L.R. 16/2016 e precedenti Piani Casa), uniformandone l'applicazione. Resta ovviamente necessario che il recupero sia conforme alle altre disposizioni (*es.* non si può derogare ai vincoli storici/paesaggistici senza autorizzazione della Soprintendenza).

- **Riduzione delle altezze minime interne per edifici esistenti:** un'altra importante novità riguarda i requisiti igienico-sanitari per il recupero di edifici esistenti. Il decreto ha introdotto, all'art. 24 TUE (agibilità), commi aggiuntivi che consentono altezze minori dei minimi standard in alcune condizioni. In particolare, per i locali di edifici esistenti oggetto di ristrutturazione e recupero abitativo, è possibile accettare un'altezza interna utile inferiore a 2,70 m (limite standard per le abitazioni), fino a un minimo di 2,40 m, purché:
 1. l'intervento miri a migliorare le caratteristiche igienico-sanitarie complessive dell'alloggio preesistente (*es.* recupero di un sottotetto o seminterrato per ricavare un alloggio, con adeguamento dei servizi igienici);

2. contestualmente venga presentato un progetto di ristrutturazione che preveda **soluzioni alternative** atte a garantire comunque condizioni igieniche idonee per gli occupanti, compensando la minore altezza. Tali soluzioni possono consistere, ad esempio, nell'aumentare la superficie dei locali abitabili (in modo da ridurre l'affollamento e migliorare il ricambio d'aria), nell'ottenere una migliore ventilazione naturale (finestre più grandi o su pareti contrapposte per favorire l'aria traversante) o nell'adottare sistemi di ventilazione meccanica ausiliaria.

In pratica, il professionista potrà attestare che, pur con altezza di 2,50 m (per ipotesi), l'alloggio rispetta i criteri igienici grazie a maggior superficie e ventilazione adeguata. Questa flessibilità vale solo per **edifici esistenti** e al fine di incentivarne il recupero (non per nuove costruzioni). La norma riprende concetti già presenti in alcune leggi regionali sui sottotetti, uniformandoli a livello nazionale. **Proceduralmente**, nel caso si applichi tale deroga di altezza, il progettista **assevera la conformità igienico-sanitaria del progetto** (indicando le soluzioni compensative adottate) ma **non rilascia immediatamente l'asseverazione di agibilità**; l'agibilità verrà infatti verificata a fine lavori, una volta completate le opere e dimostrato il rispetto delle condizioni progettuali. Resta fermo che tutte le altre normative (illuminazione naturale, volume minimo, ecc.) vanno soddisfatte o adeguatamente compensate nel progetto. Questa misura è particolarmente utile per riqualificare sottotetti bassi o piani terra di edifici vetusti che, altrimenti, rimarrebbero non abitabili.

- **Estensione dell'edilizia libera:** il decreto ha incluso ulteriori tipologie di opere nell'ambito dell'**attività edilizia libera** (art.6 TUE), ovvero interventi realizzabili senza alcun titolo abilitativo, eventualmente con semplice comunicazione al Comune. In sede di recepimento regionale, anche la Sicilia ha aggiornato l'elenco delle opere di edilizia libera (art.3 L.R.16/2016). Tra le aggiunte vi sono, ad esempio: l'installazione di impianti tecnologici leggeri al servizio di edifici (es. colonnine di ricarica private, sistemi anti-intrusione esterni, ecc.), talune opere stagionali amovibili, e in generale molti interventi già qualificati dal glossario edilizia libera del 2018. Inoltre, con riferimento ai cambi di destinazione d'uso, è stato chiarito che **tutte le opere interne necessarie per un cambio d'uso che singolarmente sarebbero in edilizia libera** non fanno perdere tale carattere all'intervento, che rimane qualificato come "senza opere" ai fini del regime del cambio d'uso. In pratica: se per cambiare funzione a un locale serve solo tinteggiare, arredare diversamente, aprire una porta interna (tutte opere libere), il cambio d'uso si considera effettuato *senza opere* (vedi §4) e non richiede CILA o permessi.

(Si rimanda alla Tabella Allegata per un elenco riassuntivo degli interventi ammessi in edilizia libera ai sensi dell'art.6 TUE recepito, inclusivo delle ultime modifiche.)

6. Esempi pratici di applicazione delle nuove disposizioni

Di seguito si presentano alcuni **casi concreti** che aiutano a comprendere l'applicazione combinata delle novità introdotte dal "Salva Casa":

- **Caso A – Sottotetto recuperabile nonostante distanze ridotte:** Un edificio degli anni '60, in zona B del PRG, ha un sottotetto alto 2,20 m al colmo, confinante a 6 metri da altro fabbricato. Prima la mansarda non era recuperabile né per altezza insufficiente né per distanza (min. 10 m). Con le nuove norme, il proprietario può presentare un progetto di ristrutturazione per ricavare un mini-appartamento mansardato: grazie alla deroga sulle distanze tra edifici, non serve rispettare i 10 m (basta non peggiorare la situazione attuale); inoltre potrà chiedere deroga sull'altezza portando i locali abitabili a 2,40 m medi con opere (abbassando il solaio o alzando un po' il colmo se consentito dalla legge reg.), adottando ventilazione forzata per compensare l'altezza sotto standard. Il Comune potrà rilasciare titolo edilizio (SCIA/PdC) in deroga a tali parametri, e a fine lavori il tecnico assevererà l'agibilità tenuto conto delle soluzioni adottate. L'edificio viene così riqualificato e si ottiene una nuova unità abitativa senza consumo di suolo.
- **Caso B – Piccola difformità sanata in corso d'opera:** Durante la costruzione di una villetta unifamiliare, il direttore lavori si accorge che per errore la porta-finestra del soggiorno è stata

realizzata sul lato diverso da quanto previsto. Anziché sospendere i lavori per presentare variante, verifica che l'impatto è minimo e rientra nelle tolleranze (spostamento apertura <2%). In base all'art.34-bis non vi è illecito: la difformità è tollerata e potrà essere semplicemente descritta nella relazione di fine lavori. L'agibilità verrà richiesta con gli elaborati aggiornati che riportano la porta nella posizione effettiva. Non occorre altro. Qualora invece l'errore fosse più marcato (es. finestra aggiuntiva non prevista), ma comunque conforme a norme, si potrebbe optare per l'accertamento semplificato 36-bis: presentare SCIA in corso d'opera per regolarizzare la variante parziale, proseguendo poi i lavori.

- **Caso C – Cambio d'uso con contestuale sanatoria difformità:** Un immobile accatastato come magazzino è stato abusivamente utilizzato come negozio da anni e inoltre presenta una tettoia esterna costruita senza titolo. Oggi il proprietario intende regolarizzare il tutto e aprire legittimamente un'attività commerciale. Grazie al "Salva Casa" può attivare una **procedura unificata**: presenta un'unica SCIA in sanatoria *multi-scopo* chiedendo sia il **cambio di destinazione d'uso** (magazzino -> commerciale, cambio *verticale* ammesso essendo in zona B urbana) sia la **sanatoria della tettoia** realizzata (opera minore in parziale difformità). Il Comune esaminerà contestualmente i due aspetti. Se la tettoia rispetta regolamento edilizio e norme tecniche, verrà sanata ex art.36-bis con sanzione (ad es. 1.500 € stimati come aumento di valore); il cambio d'uso sarà contestualmente assentito con efficacia dalla stessa SCIA, senza oneri di urbanizzazione primaria né cessione di aree. Il tutto in 45 giorni circa. Questa procedura integrata ("*finalità multipla*") è incentivata dal decreto per snellire tempi e pratiche.
- **Caso D – Edificio privo di collaudo paesaggistico regolarizzato postumo:** Un villino costruito nel 2005 in zona vincolata paesaggisticamente aveva ottenuto dal Comune il Permesso di Costruire ma, per un disguido, senza l'autorizzazione paesaggistica obbligatoria. Tale irregolarità emersa oggi renderebbe nullo il titolo ed esporrebbe l'opera a sanzioni. La nuova norma (art.3 co.4-bis DL 69/24) consente di applicare l'accertamento di conformità semplificato anche a casi del genere, purché anteriori a maggio 2006. Il proprietario potrà quindi richiedere ora l'autorizzazione paesaggistica postuma e, contestualmente, la sanatoria 36-bis dell'immobile: la Soprintendenza valuterà l'impatto e potrà esprimere parere favorevole (magari con prescrizioni mitigative); il Comune, ottenuto il nulla osta tardivo, rilascerà Permesso in sanatoria. La sanzione in questo caso sarà calcolata in base al maggior profitto o danno paesaggistico (essendo un abuso vincolato), eventualmente consistente nell'importo massimo previsto. Si evita comunque la demolizione dell'edificio, regolarizzandolo ai fini urbanistici e paesaggistici.

7. Allegati e modulistica di riferimento

Si riportano in allegato i principali riferimenti pratici utili all'utenza tecnica per l'attuazione delle presenti linee guida:

- **Tabella riepilogativa degli interventi edilizi e relativo regime amministrativo** (aggiornata alle modifiche introdotte dal *Decreto Salva Casa* e recepite in Sicilia): elenca le varie tipologie di intervento (manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, cambi d'uso orizzontali/verticali, ecc.) indicando per ciascuna il titolo edilizio richiesto (edilizia libera, CILA, SCIA, SCIA alternativa, P.d.C.) secondo la normativa vigente. Questa tabella intende agevolare i professionisti nell'individuare immediatamente il procedimento corretto per ogni intervento.
- **Modulistica unificata regionale 2025** aggiornata al "Salva Casa": la Regione Siciliana, con Decreto Assessoriale n. 123/GAB del 14/05/2025, ha adottato i nuovi moduli standardizzati per le pratiche edilizie adeguati alle recenti disposizioni. In particolare, si allegano:
 1. **Modello Permesso di Costruire (P.d.C.)** – Domanda di permesso di costruire (o permesso in sanatoria) ai sensi dell'art.10 DPR 380/01, recepito con art.5 L.R.16/2016.
 2. **Modello S.C.I.A.** – Segnalazione Certificata di Inizio Attività (ordinaria) ai sensi dell'art.22 DPR 380/01, recepito con art.10 co.1-5 L.R.16/2016.

3. **Modello S.C.I.A. alternativa** – SCIA alternativa al permesso di costruire (art.23 DPR 380, recepito da L.R.16/2016 art.10 co.6-7).
4. **Modello C.I.L.A.** – Comunicazione Inizio Lavori Asseverata sia per attività edilizia libera ai sensi art.6 e 6-bis DPR 380 (recepito con modifiche da art.3 L.R.16/2016) che per *opere interne* ex art.20 L.R.4/2003. **N.B.:** A seguito del “Salva Casa”, molti interventi precedentemente in CILA rientrano ora in edilizia libera o in SCIA (es. cambio d’uso senza opere → da CILA passa a SCIA, v. §4). Si raccomanda dunque di utilizzare il modello corretto in base alla nuova classificazione.
5. **Modello S.C.A.** – Segnalazione Certificata di Agibilità (modulo 7 regionale) aggiornato secondo le disposizioni del nuovo art.24 TUE, per attestare l’agibilità anche in caso di altezze ridotte e soluzioni igieniche alternative (v. §5).
6. **Modulo Comunicazione di Fine Lavori** – da utilizzare al termine delle opere, in particolare per quelle realizzate in sanatoria a seguito di accertamento di conformità, attestando l’avvenuto pagamento delle oblazioni e l’esecuzione di eventuali opere prescrittive.

Gli allegati modulistici sopra elencati, conformi all’Accordo in Conferenza Unificata del 27/03/2025, sono scaricabili Sportello SUE e vanno compilati in ogni loro parte. L’uso della modulistica unificata garantirà la completezza formale delle istanze e faciliterà l’istruttoria da parte dell’ufficio tecnico. In caso di dubbi sulla compilazione, i professionisti possono rivolgersi allo Sportello Unico Edilizia (SUE) comunale per chiarimenti.

Conclusioni: il presente Vademecum fornisce un quadro esaustivo delle opportunità offerte dal *Decreto Salva Casa* per la regolarizzazione edilizia e la riqualificazione del patrimonio immobiliare, così come applicabili nella Regione Siciliana. Attraverso esempi pratici e riferimenti normativi puntuali, si auspica di agevolare i tecnici nella comprensione ed utilizzo di queste misure. L’Amministrazione comunale di Augusta, dal canto suo, garantirà il massimo supporto e collaborazione per l’attuazione efficace della riforma, nell’interesse sia della tutela della legalità urbanistica sia della promozione di uno sviluppo edilizio sostenibile e conforme alle norme.

Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata e SUE
(Geom. Zanghì Vincenzo)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

(Dott. Ing. Massimo SULANO)