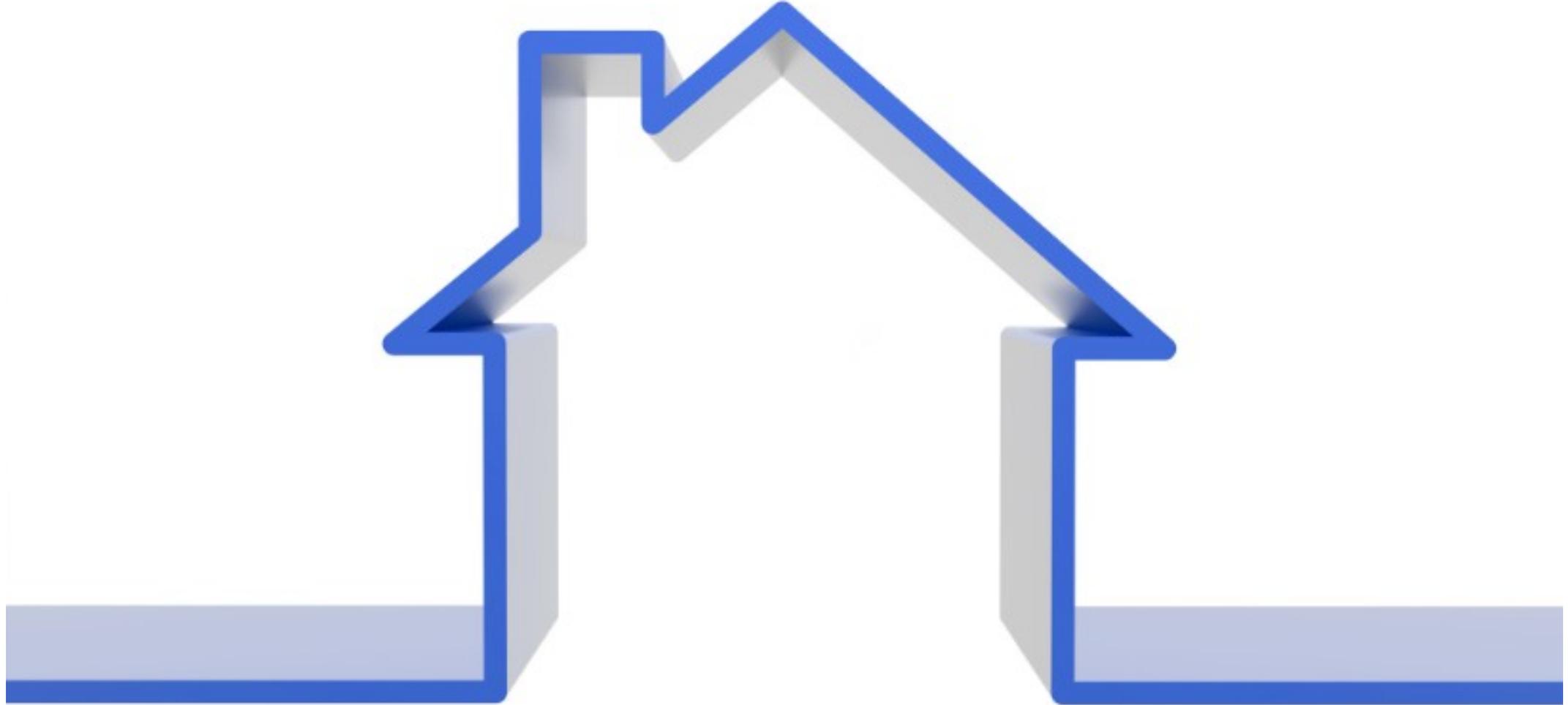


Il decreto “Salva Casa”



14 novembre 2024
Auditorium “A. Zoli”
Palazzo di Giustizia Firenze

Regione Toscana – Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

Marco Carletti



**Art. 117 Costituzione:
governo territorio materia legislazione concorrente**

**Impatti del
decreto salva
casa sul governo
del territorio in
Toscana**

**14 novembre 2024
Auditorium “A. Zoli”
Palazzo di Giustizia Firenze**

**Gli impatti del decreto sul governo del
territorio in Toscana** **Marco Carletti**
Regione Toscana – Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio



**Art. 117 Costituzione:
governo territorio materia legislazione concorrente**



**Art. 117 Costituzione:
governo territorio materia legislazione concorrente**



La maniera toscana di governo del territorio

L.R. 65/14 Norme per il governo del territorio

detta le norme per garantire lo **sviluppo sostenibile** delle trasformazioni territoriali

contrasto consumo suolo:

- territorio urbanizzato
- pianificazione area vasta

LA
PIANIFICAZIONE
AL CENTRO

LR65/14 + PPR

PIT - Piano Paesaggistico (copianificato con il MIC)

detta le regole per garantire che le trasformazioni territoriali avvengano nel rispetto dei valori del **paesaggio toscano**



Il decreto "Salva casa": i rapporti con la legge regionale 65 del 2014

PS

- 24 avvio
- 22 adozione
- 47 approvazione

PSI (n. comuni)

- 12 avvio
- 80 adozione
- 79 approvazione

PS+PSI

- 36 avvio 13%
- 102 adozione 37%
- 126 approvazione 46%

Totale 96%

Lo stato della
pianificazione
territoriale (PS PSI)
e urbanistica (PO
POI) comunale
In Toscana

PO

- 61 avvio
- 39 adozione
- 87 approvazione (di cui 41 art. 224)

POI (n. comuni)

- 21 avvio
- 18 adozione
- 2 approvazione

PO+POI (n. comuni)

- 82 avvio 30%
- 57 adozione 21%
- 89 approvazione 33%

Totale 84%

14 novembre 2024

Auditorium "A. Zoli"

Palazzo di Giustizia Firenze

L'impatto del decreto sul livello strategico

Marco Carletti

Regione Toscana - Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio



**Impatto sulla
pianificazione
territoriale (PS PSI)
e urbanistica (PO
POI) comunale**

**14 novembre 2024
Auditorium “A. Zoli”
Palazzo di Giustizia Firenze**

L’impatto del decreto sul livello strategico

Marco Carletti

Regione Toscana – Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio



La pianificazione
per legge:
mediante
l'introduzione di
procedimenti
derogatori
per esempio
deroga
mutamenti
destinazione uso

Impatto sulla
pianificazione
territoriale (PS PSI)
e urbanistica (PO
POI) comunale

14 novembre 2024

Auditorium “A. Zoli”

Palazzo di Giustizia Firenze

L'impatto del decreto sul livello strategico

Marco Carletti

Regione Toscana – Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio



La pianificazione
per legge:
mediante
l'introduzione di
procedimenti
derogatori
per esempio
deroga
mutamenti
destinazione uso

Impatto sulla
pianificazione
territoriale (PS PSI)
e urbanistica (PO
POI) comunale

La pianificazione
per legge:
mediante
modifica alle
definizione degli
interventi edilizi
per esempio
definizione
ristrutturazione
edilizia

14 novembre 2024

Auditorium “A. Zoli”

Palazzo di Giustizia Firenze

L'impatto del decreto sul livello strategico

Marco Carletti

Regione Toscana – Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio



svilimento ruolo dei comuni azzeramento parti spesso rilevanti dei piani urbanistici

La pianificazione
per legge:
mediante
l'introduzione di
procedimenti
derogatori
per esempio
deroga
mutamenti
destinazione uso



La pianificazione
per legge:
mediante
modifica alle
definizione degli
interventi edilizi
per esempio
definizione
ristrutturazione
edilizia



**LA
MODULISTICA**

**14 novembre 2024
Auditorium “A. Zoli”
Palazzo di Giustizia Firenze**

L’impatto del decreto sul livello operativo:

la modulistica

Marco Carletti

Regione Toscana – Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio



AGGIORNAMENTO DELLA MODULISTICA UNICA NAZIONALE

Tavolo tematico Edilizia

- coordinato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento della Funzione Pubblica - Ufficio per la semplificazione e la digitalizzazione
- partecipanti al tavolo: ANCI – ANCE – RPT - CNAPPC – CNI – CNG – alcune Regioni (Toscana, Lombardia, Piemonte, Emilia Romagna ...)
- definito il modello della SCIA (asseverazione e titolare)
- il modello sarà inviato dal coordinamento all’Ufficio Legislativo del MIT accompagnato da una nota di richiesta chiarimenti dubbi interpretativi
- chiarimenti necessari al fine di completare la modulistica stessa



AGGIORNAMENTO DELLA MODULISTICA UNICA NAZIONALE

Tavolo tematico Edilizia

- coordinato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri - **Dipartimento della Funzione Pubblica - Ufficio per la semplificazione e la digitalizzazione**
- partecipanti al tavolo: ANCI – ANCE – RPT - CNAPPC – CNI – CNG – alcune Regioni (Toscana, Lombardia, Piemonte, Emilia Romagna ...)
- definito il modello della SCIA (asseverazione e titolare)
- **il modello sarà inviato dal coordinamento all’Ufficio Legislativo del MIT accompagnato da una nota di richiesta chiarimenti dubbi interpretativi**
- chiarimenti necessari al fine di completare la modulistica stessa



una precisazione

**LE MODIFICHE
ALLA L.R. 65/14
NORME SUL
GOVERNO DEL
TERRITORIO**

**14 novembre 2024
Auditorium “A. Zoli”
Palazzo di Giustizia Firenze**

**L’impatto del decreto sul livello operativo:
le modifiche alla LR 65/14**

Regione Toscana – Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

Marco Carletti



una precisazione

dubbi interpretativi
decreto "Salva Casa"
non risolvibili con
legislazione
regionale



LE MODIFICHE
ALLA L.R. 65/14
NORME SUL
GOVERNO DEL
TERRITORIO

14 novembre 2024

Auditorium "A. Zoli"

Palazzo di Giustizia Firenze

L'impatto del decreto sul livello operativo:

le modifiche alla LR 65/14

Marco Carletti

Regione Toscana - Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio



una precisazione

dubbi interpretativi
decreto "Salva Casa"
non risolvibili con
legislazione
regionale

LE MODIFICHE
ALLA L.R. 65/14
NORME SUL
GOVERNO DEL
TERRITORIO

necessari correttivi
alla norma o altri
interventi di
chiarimento da parte
del legislatore statale

14 novembre 2024

Auditorium "A. Zoli"

Palazzo di Giustizia Firenze

L'impatto del decreto sul livello operativo:

le modifiche alla LR 65/14

Regione Toscana - Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

Marco Carletti



IMPATTI SULLA L.R. 65/2014

- la normativa nazionale è immediatamente applicabile

14 novembre 2024

Auditorium “A. Zoli”

Palazzo di Giustizia Firenze

L’impatto del decreto sul livello operativo:

le modifiche alla LR 65/14

Regione Toscana – Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

Marco Carletti



IMPATTI SULLA L.R. 65/2014

- la normativa nazionale è immediatamente applicabile
- mero adeguamento della normativa regionale alle nuove disposizioni nazionali

14 novembre 2024

Auditorium “A. Zoli”

Palazzo di Giustizia Firenze

**L’impatto del decreto sul livello operativo:
le modifiche alla LR 65/14**

Regione Toscana – Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

Marco Carletti



IMPATTI SULLA L.R. 65/2014

- la normativa nazionale è immediatamente applicabile
- mero adeguamento della normativa regionale alle nuove disposizioni nazionali
- esempi di rinvii dinamici agli articoli di DPR 30/2001 all'interno della L.R. 65/2014:
 - 1) articolo 133 comma 7-bis L.R. 65/2014 – stato legittimo – richiama direttamente l'articolo 9-bis comma 1-bis del DPR 380/2001 – da aggiungere solo un ulteriore richiamo al comma 1-ter dell'articolo 9-bis del DPR 380/2001
 - 2) articolo 136 comma 1 lettera b-ter – VEPA – richiama direttamente l'articolo 6, comma 1, lettera b-bis), del DPR 380/2001



Stato legittimo

Art. 9-bis del DPR n. 380/2001 - Art. 133 comma 7-bis della L.R. 65/2014

NESSUN IMPATTO SULLA L.R. 65/2014 Presenza di un rinvio dinamico

Art. 133 “Tipologia degli atti”

7-bis. La verifica della legittimità dello stato di fatto dell'unità immobiliare o dell'immobile di cui ai commi 2 e 7, è effettuata sulla base della documentazione di cui all'articolo 9 bis, comma 1 bis, del d.p.r. 380/2001. Tale verifica tiene conto anche di eventuali interventi di attività edilizia libera eseguiti in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia, ancorché in assenza della comunicazione eventualmente prescritta dalle norme all'epoca vigenti.

E' necessario inserire solo il riferimento al comma 1-ter dello stesso art. 9-bis d.p.r. 380/2001



Mutamento della destinazione d'uso

Art. 23-ter del DPR n. 380/2001 - Art. 98 e 99 della L.R. 65/2014

Art 23-ter DPR 380/2001

[...] 1-ter. Sono, altresì, **sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso** tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c) di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, [...]

ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare **SPECIFICHE CONDIZIONI**

COSA PUO' FARE LA
LEGISLAZIONE
REGIONALE?

- prevedere i **cas**i in cui gli strumenti urbanistici comunali possono applicare la nuova disciplina anche alle unità immobiliari ai piani terra o seminterrati

- prevedere **ULTERIORI LIVELLI DI SEMPLIFICAZIONE**

- fino all'adeguamento regionale trova **APPLICAZIONE DIRETTA** l'articolo 23-TER DPR 380/2001

IMPATTO SULLA L.R. 65/2014

- disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni art. 98 L.R. 65/2014
- limitazioni fissate dagli strumenti urbanistici art. 98 comma 3 della L.R. 65/2014 → solo **CONDIZIONI**
- art. 134-136 L.R. 65/2014 → nuovo regime di titoli abilitativi



Il decreto "Salva casa": i rapporti con la legge regionale 65 del 2014

Permesso di Costruire e Scia in Sanatoria

Art. 36 e 36-bis del DPR n. 380/2001 - Art. 209 della L.R. 65/2014

Art 36 DPR 380/2001 - DOPPIA CONFORMITA'

- assenza o totale difformità dal Permesso di Costruire
- totale difformità dalla SCIA alternativa al Permesso di Costruire

Art. 36-bis DPR 380/2001 - "CONFORMITA' SEMPLICE"

- variazioni essenziali o parziali difformità Permesso di Costruire o SCIA alternativa
- assenza di SCIA
- difformità dalla SCIA

COSA PUO' FARE LA
LEGISLAZIONE
REGIONALE?

- mero adeguamento della legislazione regionale

- stabilire le variazioni essenziali (articolo 197 della L.R. 65/2014)

IMPATTO SULLA L.R. 65/2014

- articolo 209 L.R. 65/2014 rimane valido per le casistiche di cui all'art. 36 DPR 380/2001
- scompare l'Attestazione di Conformità in Sanatoria
- nuovo articolo di legge in recepimento dell'articolo 36-bis DPR 380/2001



Il decreto “Salva casa”: i rapporti con la legge regionale 65 del 2014

Casi particolari di interventi eseguiti in difformità dal titolo

Art. 34-ter del DPR n. 380/2001

Art 34-ter DPR 380/2001

- sanatoria interventi realizzati come **varianti in corso d'opera costituenti parziali difformità dal titolo edilizio**, qualora lo stesso sia stato rilasciato **prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10**.
- tolleranza costruttiva per **parziali difformità** realizzate durante l'esecuzione di lavori oggetto di un titolo abilitativo che siano state **accertate mediante sopralluogo** da parte dei funzionari incaricati di effettuare le dovute verifiche di conformità edilizia a seguito del quale **sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità**.

COSA PUO' FARE LA
LEGISLAZIONE
REGIONALE?

mero adeguamento della legislazione regionale

IMPATTO SULLA L.R. 65/2014

- problematica relativa all'applicazione delle obblazioni → riferimento all'art. 36-bis comma 5 → prevede due tipologie di obblazioni a seconda della doppia o “semplice” conformità
- implementazione legge in recepimento dell'articolo 34-ter DPR 380/2001



Tolleranze costruttive

Art. 34-bis del DPR n. 380/2001 - art. 198 della L.R. 65/2014

Art 34-bis DPR 380/2001

ENTRO IL 24 MAGGIO 2024

- 2% - superficie utile superiore ai 500 mq;
- 3% - superficie utile compresa tra i 300 e i 500 mq;
- 4% - superficie utile compresa tra i 100 e i 300 mq;
- 5% - superficie utile compresa tra i 60 e i 100 mq;
- 6% - superficie utile inferiore ai 60 mq;
- ALTRE TIPOLOGIE DI TOLLERANZE ESECUTIVE

COSA PUO' FARE LA
LEGISLAZIONE
REGIONALE?

- mero adeguamento della legislazione regionale
- verifica e adeguamento della disciplina sismica

IMPATTO SULLA L.R. 65/2014

- problematica relativa all'applicazione delle disposizioni per le tolleranze in merito ai requisiti sismici
- implementazione art. 198 della L.R. 65/2014 prevedendo le nuove tipologie di tolleranza in recepimento dell'articolo 34-ter DPR 380/2001
- per le tolleranze di cui all'articolo 198 comma 2 (errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere) si restringe il campo di applicazione (interventi entro il 24/05/2024 – immobili non tutelati)



Il decreto "Salva casa": i rapporti con la legge regionale 65 del 2014

Tolleranze costruttive

Art. 34-bis del DPR n. 380/2001 - art. 198 della L.R. 65/2014

Art 34-bis DPR 380/2001

ENTRO IL 24 MAGGIO 2024

- 2% - superficie utile superiore ai 500 mq;
- 3% - superficie utile compresa tra i 300 e i 500 mq;
- 4% - superficie utile compresa tra i 100 e i 300 mq;
- 5% - superficie utile compresa tra i 60 e i 100 mq;
- 6% - superficie utile inferiore ai 60 mq;
- ALTRE TIPOLOGIE DI TOLLERANZE ESECUTIVE

COSA PUO' FARE LA
LEGISLAZIONE
REGIONALE?

- mero adeguamento della legislazione regionale
- verifica e adeguamento della disciplina sismica

IMPATTO SULLA L.R. 65/2014

- **problematica relativa all'applicazione delle disposizioni per le tolleranze in merito ai requisiti sismici**
- implementazione art. 198 della L.R. 65/2014 prevedendo le nuove tipologie di tolleranza in recepimento dell'articolo 34-ter DPR 380/2001
- **per le tolleranze di cui all'articolo 198 comma 2 (errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere) si restringe il campo di applicazione (interventi entro il 24/05/2024 – immobili non tutelati)**



Compatibilità paesaggistica postuma

Art. 3 comma 4-bis del D.L. 69/2024

Art. 3 comma 4-bis del D.L. 69/2024

Le disposizioni dei commi 4, 5, 5-bis e 6 dell'articolo 36-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, introdotto dall'articolo 1 del presente decreto, si applicano anche agli interventi realizzati entro l'**11 maggio 2006** per i quali il **titolo che ne ha previsto la realizzazione è stato rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica**. La disposizione del primo periodo del presente comma non si applica agli interventi per i quali è stato conseguito un titolo abilitativo in sanatoria, a qualsiasi titolo rilasciato o assentito.

INNOVAZIONE

PRINCIPI

- entro **11/05/2006** - prima dell'entrata in vigore del divieto di sanatoria paesaggistica introdotto dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 157, recante “Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 in relazione al paesaggio”

- gli immobili realizzati entro tale data hanno un titolo che non sia sanatoria ma sono senza l'autorizzazione paesaggistica

- possono essere sanati con compatibilità paesaggistica articolo 36-bis

IMPATTO SULLA L.R. 65/2014

- un'ipotesi innovativa per la nostra regione, che trova diretta applicazione.

14 novembre 2024

Auditorium “A. Zoli”

Palazzo di Giustizia Firenze

L'impatto del decreto sul livello operativo:

le modifiche alla LR 65/14

Regione Toscana – Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

Marco Carletti



in considerazione delle numerose criticità applicative riscontrate:

**RUOLO DI
COORDINAMENTO
REGIONALE**
per sottoporre ai
tavoli nazionali le
criticità più rilevanti



RUOLO DI COORDINAMENTO REGIONALE

- ruolo regionale di coordinamento in quanto promotore di un documento da sottoporre all'attenzione del MIT
- documento congiunto con ANCI Toscana ed eventualmente altri portatori d'interesse con richieste di chiarimento su alcuni punti critici da sottoporre ai tavoli nazionali:
 - 1) mutamenti di destinazione d'uso: condizioni o limitazioni?
 - 2) definire il campo di applicazione della modifica all'art. 24 DPR 380/2001: è ammesso contestuale cambio d'uso? E' ammesso in sanatoria?
 - 3) compatibilità paesaggistica art. 36-bis DPR 380/2001 in caso di variazioni essenziali
 - 4) art. 34-ter DPR 380/2001 calcolo della oblazione ai sensi del 36-bis DPR 380/2001
 - 5) alcune criticità dal punto di vista sismico – in accordo con DIREZIONE DIFESA DEL SUOLO E PROTEZIONE CIVILE - Settore Sismica



Il decreto “Salva casa”: i rapporti con la legge regionale 65 del 2014



Beato Angelico, tempera su tavola

Museo del Prado Madrid

14 novembre 2024
Auditorium “A. Zoli”
Palazzo di Giustizia Firenze

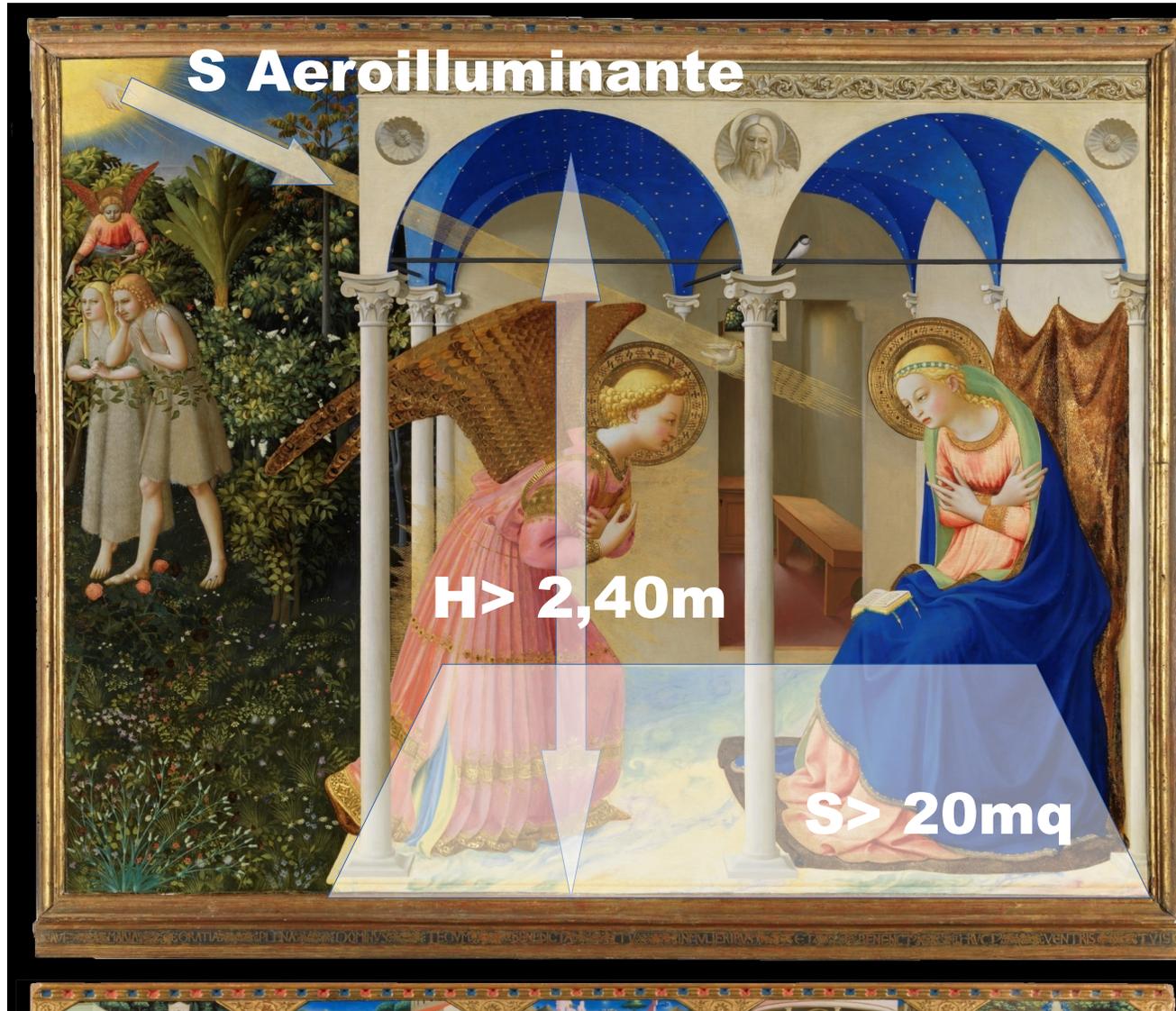
Regione Toscana – Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio



Il decreto "Salva casa": i rapporti con la legge regionale 65 del 2014

(...) fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il tecnico progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:

a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;



b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.

Beato Angelico, tempera su tavola

Museo del Prado Madrid

14 novembre 2024
Auditorium "A. Zoli"
Palazzo di Giustizia Firenze

Regione Toscana – Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

Marco Carletti

