

"Salva Casa" e le novità applicabili alle piscine



Riccardo Pennati
Esperto di Urbanistica

pennikov@yahoo.it



Entrato in vigore a fine luglio, il cosiddetto Decreto Salva Casa porta semplificazioni e maggiori margini di libertà di azione in ambito edile, ma le piscine rimangono ai margini e solo indirettamente coinvolte dal provvedimento.

Il cosiddetto decreto "Salva Casa" è stato tradotto in legge in piena estate, apportando diverse modifiche al Testo Unico dell'Edilizia (TUE DpR 380/2001), al fine di semplificare la normativa esistente e snellire gli iter burocratico/autorizzativi.

Nonostante gli obiettivi generali della legge fossero altri e orientati più al riordino delle pratiche e degli interventi sul tema residenziale, per il nostro settore ci si sarebbe potuti aspettare, anche sotto forma di emendamento, qualche misura o indicazione diretta per un più corretto inquadramento delle piscine in ambito urbanistico-edilizio. Purtroppo, tali aspettative sono state deluse. La legge interviene a livello indiretto per quanto concerne sia opere accessorie alla realizzazione di una piscina (coperture, pavimentazioni) sia per interventi su impianti esistenti per i quali è necessario un titolo autorizzativo (CILA-SCIA-Permesso di Costruire) ex novo o in sanatoria.

Edilizia libera

Partiamo dalle modifiche all'art. 6 del TUE, quello relativo alle opere in edilizia libera, dove sono state inserite le VEPA (VEtrate Panoramiche Amovibili). Queste devono avere funzione di protezione dagli eventi atmosferici e miglioramento delle prestazioni energetiche, purché la vetrata non si configuri come uno spazio stabilmente chiuso. Le VEPA si installano su logge-aggetti (balconi e terrazzi) e porticati. Questi ultimi non devono essere gravati da diritti di uso pubblico o essere su fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche.

Come possibile applicazione nel nostro settore è ipotizzabile un intervento di protezione di una piccola piscina, ad esempio una vasca idromassaggio, posizionata su di un terrazzo o sotto il portico di una villa, al fine di poterne disporre anche nelle stagioni meno calde o tenerla riparata, sia durante la notte che dagli eventi atmosferici.



Oltre alle VEPA sono state inserite all'art.6 anche le opere per la protezione dal sole e dagli agenti atmosferici quali tende, tende da sole e da esterni, pergole, tende e pergole bioclimatiche. Le condizioni affinché possano essere ritenute opere in edilizia libera sono quelle che, oltre a non configurare uno spazio stabilmente chiuso come per le VEPA, queste non siano agganciate stabilmente agli immobili; l'applicazione pratica ad una piscina potrebbe essere quella di delimitare zone adibite a gazebo-spogliatoio.

Si ricorda che tali interventi sono sempre subordinati anche alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, alle norme di settore (es. antisismica) e a possibili vincoli paesaggistico ambientali che possono ridurre i margini di libertà previsti.

Documentazione amministrativa e stato legittimo

Se si intende realizzare una piscina o è necessario apportare modifiche ad una piscina esistente, e si rende quindi necessario un titolo abilitativo (CILA-SCIA-PdC), per avviare l'iter è necessario presentare documentazione che attesti la piena titolarità del bene e quindi all'agire. Questo aspetto è regolato dall'art.9 del TUE e le modifiche apportate dalla legge per dimostrare lo stato legittimo sono le seguenti:

- si potrà presentare anche l'ultimo titolo edilizio rilasciato o assentito (al momento sono escluse le CILA) a patto che i lavori oggetto del titolo abbiano interessato tutto l'immobile o che il Comune in quella sede abbia già verificato la legittimità dei titoli pregressi;
- avvenuta regolarizzazione varianti pre legge 10/1977 con pagamento della relativa sanzione;

- i titoli rilasciati a seguito dei procedimenti per l'accertamento di conformità in sanatoria (artt. 36 e 36 bis), sempre previo pagamento delle sanzioni;
- pagamento di sanzioni pecuniarie a seguito di annullamento del PdC;
- pagamento delle sanzioni previste per interventi di ristrutturazione edilizia in assenza o totale difformità del PdC e della SCIA.

Cambio di destinazione d'uso

Altre innovazioni apportate al TUE dal "Salva Casa" riguardano i cambi di destinazione d'uso. Queste novità intervengono, ad esempio, nel caso in cui si intenda trasformare un immobile come un capannone o il piano terra di uno stabile che prima ospitava un'attività commerciale, in una spa con piscina, o in un centro benessere o riabilitativo in acqua. E' oggi possibile effettuare il cambio di destinazione d'uso anche in presenza di opere murarie, in tutte le aree del Comune ad eccezione di quelle rurali, sempre che lo strumento urbanistico locale non preveda per quella zona delle limitazioni o norme di dettaglio. I cambi di destinazione d'uso sono consentiti sia in senso orizzontale (all'interno della stessa categoria) che verticale (es. da commerciale a residenziale), anche in caso di prevalenza nella zona di una specifica categoria. Per quanto concerne il pagamento degli oneri, sono esentati dal reperimento degli standard in base al DM 1444/1968, così come al reperimento dei parcheggi come previsto dalla legge urbanistica nazionale 1150/1942, ma si è tenuti al versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria. Per quanto concerne il titolo autorizzativo, in presenza o meno di opere, è sempre richiesta la SCIA a meno che gli strumenti urbanistici regionali o locali prevedano diversamente.



Tolleranze costruttive

Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 è stata effettuata una riparametrazione delle tolleranze costruttive in funzione della superficie utile dell'immobile.

I limiti di scostamento dai parametri (altezze, distacchi, cubature, superfici coperte...) che non si configurano come violazione edilizia, variano in funzione della superficie dell'immobile e sono:

- superficie superiore a 500 mq: 2%;
- superficie tra i 300 e 500 mq: 3%;
- superficie tra i 100 e i 300 mq: 4%;
- superficie inferiore a 100 mq: 5% ;
- superficie inferiore a 60mq: 6%.

Rimane confermato il limite del 2% per gli interventi precedenti a tale data, valido per ogni superficie.

Interventi in difformità parziale o totale del titolo abilitativo

Una delle principali modifiche apportate al TUE è quella relativa agli interventi da realizzare in sanatoria per diverse tipologie di difformità. Potrebbe accadere di essere in procinto di costruire o ristrutturare una piscina su un immobile esistente, scoprendo che esistono irregolarità, o che a seguito di un controllo emergano opere difformi e vi è la necessità di sanare la posizione.

In casi di regolarizzazione di difformità edilizie con titoli rilasciati prima dell'entrata in vigore della Legge 10/1977 è necessario presentare una SCIA ed il pagamento di una sanzione.

Nei casi invece di parziale difformità di PdC o SCIA alternativa al PdC, assenza o difformità della SCIA o nel caso di variazioni essenziali, sarà sufficiente provare la conformità urbanistica al momento della presentazione della domanda e la conformità edilizia

ossia alla normativa tecnica vigente all'epoca della realizzazione dell'opera. Il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario possono richiedere al Comune il Permesso di Costruire in sanatoria o presentare la SCIA in sanatoria che dovranno essere accompagnate da una dichiarazione di un tecnico abilitato che attesti le necessarie conformità.

Il rilascio di PdC o SCIA in sanatoria è sempre subordinato al pagamento di una sanzione che varia se l'intervento realizzato presenti o meno la doppia conformità:

- Parziali difformità dal PdC o SCIA e variazioni essenziali: pagamento di un importo pari al doppio del contributo di costruzione o pari al contributo di costruzione, incrementato del 20%. Tale incremento non si applica nel caso di doppia conformità (intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda);
- Assenza o difformità dalla SCIA: pagamento di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, e comunque non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro in caso di doppia conformità.

Tali procedure vengono inoltre applicate anche in caso di immobili vincolati.

Conclusioni

La nuova legge snellisce determinati iter procedurali e concede maggiori margini di libertà di azione in ambito edilizio, anche se si stanno riscontrando una serie di problematiche e contrasti con le diverse leggi regionali urbanistiche, le quali hanno parametri differenti rispetto alla legge appena approvata. Come sempre, si consiglia di fare affidamento sulle indicazioni che verranno rilasciate dai diversi Comuni in base all'intervento edilizio. ■



SNAKE PVC

BREVETTO ESCLUSIVO LED ITALY

LA PRIMA SOLUZIONE IDEATA PER L'APPLICAZIONE DI LINEE LUCE IN PISCINE CON RIVESTIMENTO IN PVC ARMATO.

IL PROFILO PERMETTE L'APPLICAZIONE DEL LINEALUCE A LED IN MODO SICURO ED AFFIDABILE CON UN BUON IMPATTO ESTETICO RISPETTANDO IL VALORE DEI RIVESTIMENTI UTILIZZATI PER L'IMPERMEABILIZZAZIONE DELLA PISCINA.

COLORI PROFILO DISPONIBILI

