

Salva Casa, il decreto è legge: tutte le misure



La norma, permette di sanare irregolarità edilizie, tendenzialmente di lieve entità (ampliate dal passaggio parlamentare), inserisce nuovi interventi fra quelli realizzabili in edilizia libera, facilita i cambi di destinazioni d'uso degli immobili, rende più flessibili le regole sulle superfici minime per l'abitabilità. Vediamo le novità:

Sanatoria estesa sui lavori precedenti il 24 maggio

Il decreto permette di regolarizzare interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, senza i necessari titoli, o in deroga rispetto agli stessi, in una serie definita di casi:

- se le opere sono state realizzate senza rispettare le **tolleranze costruttive** (altezza, larghezza e via dicendo), ma restano entro determinati margini definiti dalla sanatoria. Non c'è violazione edilizia se lo scostamento non supera il 6% per appartamenti fino a 60 mq, al 5% da 60 a 100 mq, al 4% fra 100 e 300 mq, al 3% fra 300 e 500 mq, e infine al 2% per unità immobiliari di dimensioni superiori.
- Opere realizzate in **parziale difformità dal permesso di costruire o dalla Scia**: si può chiedere il titolo in sanatoria, se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, e a quella edilizia vigente al momento della realizzazione.

Edilizia libera

La norma ha inserito fra gli interventi che si possono effettuare in edilizia libera, anche **le VEPA, vetrate panoramiche**, realizzate sui porticati e l'installazione di **tende a pergola e bioclimatiche**.

Nuovi criteri di abitabilità

In base alla precedente legislazione erano richiesti almeno 28 mq, ora la dimensione minima scende a **20 mq**. Per due abitanti si passa da 38 a 28 mq. Diminuisce anche l'altezza minima, da 2,7 a 2,4 mq.

Altre novità

È stato introdotto il principio in base al quale sullo **stato legittimo dell'immobile** non incidono le eventuali difformità del condominio e viceversa. Si può procedere a ristrutturare un appartamento, anche se ci sono parti comuni non a norma e, viceversa, il condominio può effettuare lavori in presenza di singole unità che presentano difformità.

Un'altra novità rilevante è la possibilità di rendere abitabili i **sottotetti**. Gli interventi devono rispettare le norme regionali, ma diventano possibili anche quando non ci sono le distanze minime tra gli edifici, a condizione che siano rispettati i limiti vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio.