

# Decreto “Salva Casa”: le novità con la conversione in legge

## SCHEDA

### Recupero dei sottotetti

Al fine di incentivare l’ampliamento dell’offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, **gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti**, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, **anche quando l’intervento di recupero 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**, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all’area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l’altezza massima dell’edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione.

### Variazioni essenziali sanabili: ecco come si regolarizzano

Viene superato il principio della doppia conformità anche per le difformità essenziali, per andare oltre alle differenze regionali.

Le variazioni (che possono comprendere ad esempio gli aumenti di cubatura), in ogni caso, dovranno essere **contemporanee al titolo abilitativo e conformi alla normativa edilizia all’epoca dell’intervento e a quella urbanistica del momento di presentazione della domanda di sanatoria**.

### Varianti antecedenti al 1977

Si consente la regolarizzazione di varianti in corso d’opera in parziale difformità dal titolo abilitativo rilasciato prima del gennaio 1977, anche non rientranti nelle tolleranze del DL Salva Casa 'prima versione'.

Per **dimostrare la datazione dei lavori**, si potranno utilizzare documenti catastali, fotografie o altri atti, e in mancanza sarà un professionista tecnico a provvedere all’attestazione del momento di realizzazione dei lavori (con responsabilità propria).

In questo caso, l’abuso edilizio si regolarizzerà con la presentazione di una SCIA in sanatoria e il pagamento di una sanzione.

### Stato legittimo

**Le irregolarità presenti sulle parti comuni oppure in un singolo appartamento non potranno bloccare i lavori in corso, rispettivamente, in un appartamento e sulle parti condivise.**

## **Pergole bioclimatiche in edilizia libera**

Entrano nell'ambito dell'edilizia anche le pergole bioclimatiche, che si sommano quindi alle VePA anche sui porticati.

Esse devono essere addossate o annesse agli immobili o alle unità immobiliari, "anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera".

In ogni caso, l'installazione non potrà "*determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici*".

## **VePA sui porticati**

Per quel che riguarda le VePA, una modifica apportata in sede parlamentare restringe leggermente il campo, specificando che potranno essere realizzate sui porticati eccetto quelli "*gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche*", caso nel quale servirà il permesso di costruire.

## **Abitabilità: ok ai monocali di 20 metri quadrati**

Saranno considerate abitabili le abitazioni con un'**altezza di 2.40 metri e una superficie totale di 28 metri quadrati se ci sono due persone, mentre si scende a 20 metri per il monocale singolo (una persona)**.

Il progettista potrà asseverare le conformità sopracitate, ma solo se **abbinate a interventi di recupero** propedeutiche al miglioramento igienico-sanitario dell'immobile.

Senza le condizioni di cui sopra, i limiti restano fissati a 2.70 metri come altezza minima e 28 metri quadri di superficie per una persona e 38 per due persone.

## **Cambi di destinazione d'uso anche con opere**

Il DDL di conversione arriva a un'ulteriore semplificazione per quel che riguarda i cambi di destinazione d'uso, che nella prima versione del Salva Casa venivano consentiti - con la SCIA - solo se realizzati senza opere edilizie.

La legge di conversione amplia quindi la portata della misura, **consentendo i mutamenti d'uso con SCIA anche con opere**.

Nello specifico:

- si chiarisce che sono considerati cambi d'uso senza opere quelli con attività di edilizia libera;
- **i cambi di destinazione d'uso saranno consentiti sia senza opere che con opere;**
- i piani urbanistici potranno consentire i cambi di destinazione d'uso di primi piani e seminterrati, allorquando ciò sia consentito dalla legislazione regionale.

## **Rimozione abusi edilizi: in determinati casi si arriva a 240 giorni**

Il termine per la **demolizione degli abusi edilizi** potrà passare da 90 **ad un massimo di 240 giorni** *"nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ordinanza o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine"*.

## **Tolleranze costruttive al 6% per gli immobili sotto i 60 metri quadrati**

La regola sulle tolleranze costruttive arriva fino 6% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie inferiore ai 60 metri quadrati.

da [ingenio-web.it](http://ingenio-web.it)