LE NOVITÀ DEL SALVA CASA

Edilizia libera

Nuovi interventi in edilizia libera:

- VePA sui porticati ≠ porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico
- opere di protezione dal sole e agenti atmosferici (tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche pergole bioclimatiche)

Stato legittimo degli immobili

Lo stato legittimo di un immobile o di una singola unità immobiliare può essere dimostrato attraverso:

- **titolo abilitativo della costruzione**
- titolo abilitativo dell'**ultimo intervento edilizio**
- titoli rilasciati dopo **accertamento di conformità in sanatoria**
- pagamento della sanzione pecuniaria

Tolleranze costruttive

Riparametrate le tolleranze:

- **2%** per superficie utile **> 500m²**
- **3%** per superficie utile tra i **300 e 500 m²**
- **4%** per superficie utile tra i **100 e 300 m²**
- **5%** per superficie utile **< 100 m²**
- **6%** per superficie utile **< 60m²**

Cambio di destinazione d'uso

Sempre consentito il cambio di destinazione d'uso **con** e **senza opere**:

- stessa categoria funzionale
- tra categorie funzionali residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale e commerciale nelle zone A), B) e C) di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968

Modifiche alle sanzioni

Rilascio del PdC in sanatoria

- doppio del contributo di costruzione (incrementato del 20% per interventi realizzati in parziale difformità dal PdC o variazioni essenziali)

Rilascio SCIA in sanatoria

- doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile tra 1.032 e 10.328€ o tra 516 e 5.164€

Assenza o in difformità dalla SCIA

- triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile e non inferiore a 1.032€

Parziale difformità dal PdC

- rimozione o demolizione
- se la rimozione non può avvenire, sanzione pari a:
  - triplo del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità se ad uso residenziale
  - triplo del valore venale per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale

Nuovi requisiti di abitabilità

Il tecnico abilitato può asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie:

- altezza minima interna **< 2,70 m** fino al limite massimo di **2,40 m**
- alloggio monostanza con superficie minima
  - **<28 m²** fino al limite massimo di **20 m²** (1 persona)
  - **<38 m²** fino al limite massimo di **28 m²** (2 persone)
- tolleranze al **2%** ai nuovi parametri di abitabilità

Varianti in corso d'opera del titolo ante '77

Regolarizzazione degli interventi realizzati come **varianti in corso d'opera** che costituiscono **parziale difformità** dal titolo rilasciato ante gennaio **1977**

Recupero sottotetti

È sempre consentito il recupero dei sottotetti, nei limiti e secondo le procedure previste dalla **Legge regionale**

Accertamento di conformità in sanatoria

Nuova procedura per l'accertamento di conformità in sanatoria nelle ipotesi di:

- **parziale difformità** dal PdC o dalla SCIA in alternativa al PdC
- assenza o difformità alla SCIA ordinaria
- **variazione essenziale**

  - conformità urbanistica al momento della presentazione della domanda
  - conformità edilizia all'epoca della realizzazione

BibLus