

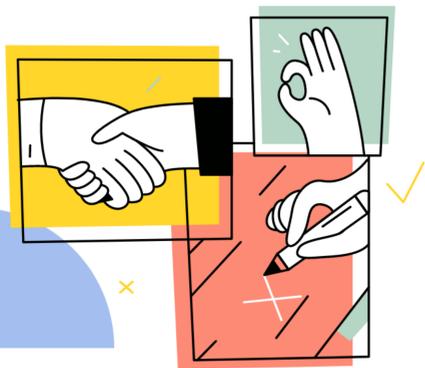
SALVA CASA

DL n.69/2024
convertito nella
Legge n.105/2024



Edilizia libera

VePA Vetrate panoramiche
SI anche per porticati
NO nei porticati con
passaggio pubblico
**Tende da sole, pergotende,
pergole Bioclimatiche**
NO se generano spazi chiusi



Stato legittimo

I titoli idonei a dimostrarlo sia per gli immobili che per le singole unità:

- **titolo originario** che ha autorizzato la realizzazione
- **titolo successivo** relativo all'ultimo intervento sull'intero immobile previa verifica del Comune dei titoli pregressi
- **PdC in sanatoria** con doppia conformità (art. 36);
- **PdC o SCIA in sanatoria** senza doppia conformità (art. 36-bis);
- **pagamento della sanzione** a seconda della difformità rilevata sanzione (art. 38)
- avvenuta regolarizzazione delle **varianti ante '77** e pagamento oblazione (nuovo art. 34ter).

Cambio destinazione d'Uso

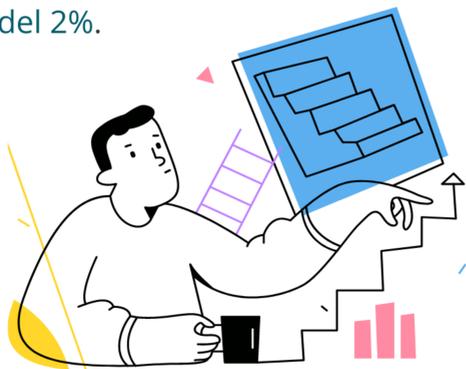
E' sempre consentito con e senza opere:

- tra la **stessa categoria funzionale**;
- nelle zone A, B) e C) (art. 2 del D.M. 1444/1968) **tra le categorie**:
 - a) residenziale;
 - a-bis) turistico-ricettiva;
 - b) produttiva e direzionale;
 - c) commerciale;
- **si potranno cambiare** a qualsiasi destinazione (non solo residenziale), anche i seminterrati ed i piani terra.

Abitabilità e Requisiti igienico sanitari

Sono considerati abitabili i locali:

- **altezza** < 2,70 metri fino al limite di **2,40 metri**;
- **per 1 persona** superficie minima < 24 mq fino al limite di 20mq;
- **per 2 persone** superficie < 38mq fino al limite di 28mq;
- a questi stessi parametri sono applicabili le tolleranze del 2%.



Superamento della Doppia Conformità

Nuova procedura per l'accertamento di conformità in sanatoria senza doppia conformità delle opere eseguite in:

- **parziale difformità** dal permesso di costruire o dalla SCIA in alternativa (art. 34)
- **assenza o difformità alla SCIA ordinaria** (art. 37)
- **variazione essenziale** ai sensi dell'art. 32. Resta la doppia conformità per:
- **Assenza o totale difformità da PdC**

Recupero Sottotetti

E' consentito nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale 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,
- **che sia rispettata l'altezza massima** dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione.

Tolleranze costruttive ed Esecutive

Difformità in altezze, distacchi, cubatura, superficie coperta realizzate prima del 24 maggio 2024 non costituisce violazione edilizia se contenuto nel limite del:

- **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

Sanzioni

- **Rilascio del PdC in sanatoria** = Doppio contributo di costruzione + incrementato del 20% solo se l'intervento non garantisce doppia conformità
- **Rilascio SCIA in sanatoria** = Doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile in misura compresa tra € 1.032 e €10.328 oppure compresa tra € 516 e € 5.164 se presente la doppia conformità
- **Assenza o in difformità dalla SCIA** = triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile non inferiore a € 1.032
- **Parziale difformità dal PdC** se possibile si procede alla rimozione o demolizione oppure si applica una sanzione pari al
 - **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