



La guida



Come mettersi in regola e quanto costa

► Le nuove norme varate dall'esecutivo: ecco quali opere si possono sanare nelle abitazioni e i documenti necessari

Semplificazioni per sanare i piccoli abusi. Ma anche una nuova interpretazione della legge per farsi autorizzare opere che pagano la cosiddetta "doppia conformità" e ridurre le scartoffie per accedere alle sanatorie. Ecco come muoversi utilizzando le nuove norme del decreto Salva casa.

QUALI OPERE SI POSSONO SANARE?

Il decreto fa rientrare nella cosiddetta edilizia libera, cioè senza chiedere l'autorizzazione, le opere per l'installazione di pompe di calore sopra i 12 kilowatt, per la rimozione di barriere architettoniche e per la realizzazione di vetrate panoramiche amovibili (Vepa), cioè le verande, collocate su logge e balconi e che hanno anche la finalità di mitigare il caldo o il freddo. L'importante è che «non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici». Si potranno poi sanare anche le tende montate con strutture fisse, i porticati, i soppalchi o i tramezzi, cioè strutture che non siano portanti, grazie ai nuovi indici di tolleranza.

QUALI DOCUMENTI SERVONO PER OTTENERE LO STATO LEGITTIMO?

Per ottenere questo certificato non serve più presentare il titolo abilitativo che ne ha autorizzato la costruzione (il permesso edilizio, per esempio) e quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, ma soltanto la documentazione relativa ai lavori interessati, senza la necessità di reperire titoli molto vecchi. Sono utili in questa direzione anche concorre documenti che attestino «il pagamento delle sanzioni previste» per gli interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità, quello «per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire», oppure quello «per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità» e quello «per gli interventi eseguiti in base a permesso annullato».

COME SI EFFETTUA UN CAMBIO DI DESTINAZIONE DI USO?

Il decreto chiarisce che è sempre consentito il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare e senza opere, ma «nel rispetto delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condi-

zioni», per esempio sulle diverse categorie funzionali relative alla categoria: cioè residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale. Rafforza il cambio il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee (per esempio da residenziale a turistico). È sempre necessario però presentare una Scia.

IL COMUNE PUÒ VENDERE CASE CON ABUSI ALIENATE AI PROPRIETARI?

Un'amministrazione può alienare un immobile e l'area del terreno circostante sul quale sono stati commessi abusi (ma solo se non contrastano «con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, anche con rilevanti interessi culturali e paesaggistici»), disporre l'abbattimento delle parti contestate oppure imporre al compratore l'obbligo di eliminare le opere abusive. Il valore venale commerciale dell'immobile è determinato dall'Agenzia del territorio, tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.

QUALI SONO I NUOVI PARAMETRI DI TOLLERANZA?

Cambiano i valori in relazione alle tolleranze, entro i quali non si rientra in caso di viola-



zione edilizia rispetto al mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro previsti nel titolo autorizzativo: è al 2 per cento nelle strutture con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati, sale al 3 per cento tra

i 300 e i 500 metri quadrati, al 4 per cento tra i 100 e i 300 metri quadrati e al 5 per cento nelle unità immobiliari inferiori ai cento metri quadrati.

COME SI SUPERA

LA DOPPIA CONFORMITÀ?

Molti stabili presentano un aumento della cubatura che poteva essere sanato all'epoca della realizzazione dell'intervento, ma non in seguito a causa di un cambio della normativa. Si potrà accedere alla sanatoria, dimostrando che la disciplina più favorevole è sia quella che «può rappresentare gli interessi attuali del territorio» sia quella che risponde «ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento».

A QUANTO AMMONTANO LE SANZIONI PECUNIARIE?

Come si legge nella relazione illustrativa del decreto Salva casa, «il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro».

F. Pac.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La pace edilizia

LINEE DI INDIRIZZO PER LA MESSA IN REGOLA

- 1** **Differmità di natura formale**, legate alle incertezze interpretative della disciplina vigente
- 2** **Differmità edilizie "interne"** di singole unità immobiliari con lievi modifiche (tramezzi, soppalchi, etc.)
- 3** Differmità che potevano essere sanate all'epoca, ma non sanabili oggi a causa della disciplina della "doppia conforme"
- 4** **Permesso di cambi d'uso** degli immobili tra categorie omogenee

Cosa dice l'Ance
 "Il provvedimento mira a risolvere **piccole** difformità di natura formale all'interno delle case, **difformità ante 1977**; si tratta di cose minimali"

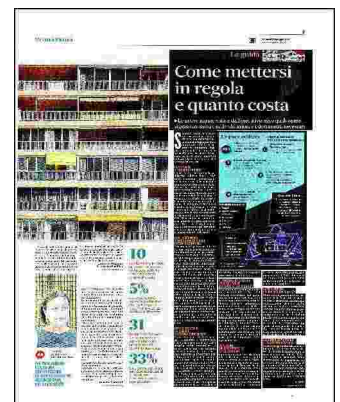
Possibili sanatorie

- Soppalchi
- Apertura porte e finestre
- Antibagno
- Tramezzi
- Verande
- Porticati

I dehors di scuole e ospedali possono rimanere installati, ma il Comune può chiederne la rimozione

Fonte: Bozza MIT, Consiglio nazionale degli ingegneri

Withub



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

134083