

IL DECRETO SALVA CASA: ECCO LE NUOVE SANATORIE PER GLI IMMOBILI

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il **Decreto Salva casa** (DL n. 69/2024) che delinea le condizioni per **mettere in regola (sanare)** le difformità presenti finestre, balconi, nicchie, verande, porte, pareti o intere stanze degli immobili.

Costituisce **una sanatoria permanente** per i piccoli abusi edilizi con l'obiettivo di tutelare i proprietari di immobili che, stante le difformità, sono **inibiti a vendere o ristrutturare** le loro abitazioni.

DA QUANDO DECORRE?

A partire dal **30 maggio 2024** è possibile inviare le domande di sanatoria ai Comuni ma soltanto per gli interventi edilizi **realizzati entro il 24 maggio 2024** (ancora deve essere chiarito il concetto di "interventi realizzati").

QUAL È IL PRESUPPOSTO PER ACCEDERE AL DECRETO SALVA CASA?

È possibile sanare le difformità, a condizione che sia **rispettata la disciplina edilizia** del tempo dell'intervento (norme di progettazione e impiantistica) e **quella urbanistica** del tempo di presentazione della domanda (carichi urbanistici dai piani regolatori). Adesso è sufficiente una sola conformità, a differenza del passato quando era richiesta la doppia conformità ossia il doppio livello urbanistico.

COSA PREVEDE IL CONDONO EDILIZIO?

Tale nuovo condono prevede **la sanatoria di piccoli abusi edilizi** presenti nell'abitazione che rendono complessa la compravendita di tali immobili.

Il Decreto si concentra sulle irregolarità minori e interviene su:

- **Difformità formali** dovute a incertezze interpretative delle normative vigenti rispetto alla legittimità dell'immobile;
- **Difformità edilizie** delle unità immobiliari risultanti da interventi eseguiti nel tempo senza autorizzazione formale;
- **Difformità parziali** che, seppur sanate al momento della realizzazione, oggi non sono più regolarizzabili a causa della doppia conformità.

Oltre a ciò un'altra importante novità del decreto è stata **la semplificazione del cambio di destinazione d'uso** delle singole unità immobiliari. Per gli interventi eseguiti **entro il 24 maggio 2024** non integra una violazione edilizia la mancata conformità di parametri come altezza, distacchi, cubatura e superficie coperta, nei seguenti limiti:

- Del 2% delle misure previste dal titolo abilitativo per unità immobiliari con superficie utile che supera i 500 mq;
- Del 3% per unità immobiliari con superficie utile tra 300 e 500 mq;
- Del 4% per unità immobiliari con superficie utile tra 100 e 300 mq;
- Del 5% per unità immobiliari con superficie utile inferiore a 100 mq.

E' stata introdotta anche **una semplificazione procedurale**, fondata sul principio del **silenzio-assenso**, ciò significa che, in assenza di una risposta da parte dell'amministrazione entro i termini previsti, l'istanza del cittadino è automaticamente accettata.

COME SANARE LE DIFFORMITA' EDILIZIE?

Il Decreto Salva Casa consente, tramite **il pagamento di un'ammenda**, la sanatoria delle piccole difformità edilizie (tramezzi, soppalchi interni, finestre...) superando il concetto della doppia conformità ex art. 36 Testo Unico Edilizia.

QUANTO COSTA SANARE LE IRREGOLARITA'?

I **costi** dovranno essere **parametrati alle irregolarità commesse e al maggior valore acquisito** dall'immobile. Per fare un esempio pratico, se si tratta di irregolarità tipo la chiusura di una veranda o la realizzazione di una stanza non dichiarata, per sanarli occorrerà presentare una Scia o un Permesso a Costruire in sanatoria pagando una sanzione che varia da € 1.000,00 fino ad € 31.000,00 da commisurare rispetto all'aumento di valore dell'immobile.