

GUIDA AL DECRETO SALVA CASA

DL 69/2024 CONVERTITO NELLA LEGGE 105/2024



OTTOBRE 2024

Cosa è il Decreto Salva Casa?

Il Decreto Salva Casa è una norma che modifica il Testo Unico dell'Edilizia per semplificare la sanatoria delle irregolarità edilizie, attraverso l'introduzione di requisiti meno stringenti per ottenere lo stato legittimo dell'immobile, rendere abitabili gli immobili di piccole dimensioni e i sottotetti, ampliare gli interventi in edilizia libera e le possibilità di cambi di destinazione d'uso.

A chi serve?

Le novità del Decreto Salva Casa sono utili a chi possiede un immobile con piccole irregolarità che non potevano essere sanate ai sensi della normativa previgente. La rimozione di queste irregolarità consente la compravendita degli immobili e la realizzazione di interventi di recupero edilizio, operazioni che richiedono la dichiarazione dello stato legittimo dell'immobile.

Cosa serve fare

Il proprietario dell'immobile deve contattare un professionista per avviare il procedimento di accertamento di conformità dell'immobile. Il professionista assevera il possesso dei requisiti che danno diritto alla regolarizzazione delle difformità e all'ottenimento dello stato legittimo dell'immobile. Il Comune svolge un'istruttoria e può rilasciare i titoli abilitativi in sanatoria.

[SCOPRI LE NOVITÀ SUL DECRETO NELLA SEZIONE DEDICATA SU EDILPORTALE](#)

In quale casistica ti ritrovi?

- 1 *“La mia casa è diversa rispetto al progetto originario”* → [VAI A PAG. 4](#)
- 2 *“La mia casa ha lievi differenze rispetto al progetto originario”* → [VAI A PAG. 7](#)
- 3 *“Vorrei rendere abitabile una mini-casa e un sottotetto”* → [VAI A PAG. 10](#)
- 4 *“Vorrei installare una VEPA e cambiare la destinazione d’uso dell’immobile”* → [VAI A PAG. 13](#)

1

“La mia casa è diversa rispetto al progetto originario”

IN QUALE CASISTICA TI RITROVI?

- La destinazione d'uso è stata cambiata senza aver garantito i nuovi standard
- La cubatura o superficie di solai è aumentata
- I parametri urbanistico-edilizi o della localizzazione sono stati modificati in modo sostanziale
- Le caratteristiche dell'intervento edilizio assentito sono state modificate
- Le norme in materia di edilizia antisismica non sono state rispettate
- Altri casi individuati dalle leggi regionali

TIPOLOGIA

VARIAZIONE ESSENZIALE

[SCOPRI L'ITER](#)

- Difformità solo sulle parti comuni dell'edificio
- Difformità solo nell'unità immobiliare dell'edificio

**VARIAZIONE ESSENZIALE
O DIFFORMITÀ PARZIALE**

- Irregolarità più gravi delle tolleranze costruttive ed esecutive

DIFFORMITÀ PARZIALE

Come sanare una **VARIAZIONE ESSENZIALE - VARIAZIONE ESSENZIALE O DIFFORMITÀ PARZIALE - DIFFORMITÀ PARZIALE**



IL PROFESSIONISTA

1. **Accerta l'epoca di realizzazione dell'intervento** utilizzando titoli abilitativi, informazioni catastali di primo impianto, riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, atti pubblici o privati o con propria dichiarazione

2. **Dichiara la conformità dell'intervento** alla disciplina edilizia vigente al momento della sua realizzazione e alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria

3. **Presenta la documentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia**



IL COMUNE può

1. **Prescrivere interventi edilizi**
2. **Chiedere il parere** dell'autorità preposta **alla tutela del vincolo paesaggistico**



IL PROPRIETARIO

Paga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile e compresa tra 1.032€ e 10.328€



IL COMUNE rilascia

1. **Permesso di costruire in sanatoria** entro 45 giorni
2. **SCIA in sanatoria** entro 30 giorni
3. **Permesso di costruire o SCIA in sanatoria** per immobili sottoposti a vincolo entro 180 giorni

Decorsi questi termini, scatta il silenzio assenso



Il proprietario ottiene lo stato legittimo dell'immobile

2

“La mia casa ha lievi differenze rispetto al progetto originario”

IN QUALE CASISTICA TI RITROVI?

Costruzioni realizzate entro il 24/05/2024 con:

- Minori dimensioni
- Elementi architettonici non strutturali non realizzati
- Irregolarità geometriche
- Modifiche alle finiture di minima entità
- Irregolarità esecutive di muri esterni ed interni
- Spostamento delle aperture interne
- Manutenzione ordinaria difforme
- Errori progettuali corretti in cantiere
- Errori materiali di rappresentazione progettuale

- Certificato di agibilità rilasciato in presenza di parziali difformità riscontrate dai funzionari che non hanno ordinato la demolizione o il ripristino dei luoghi
- Costruzioni realizzate entro il 24/05/2024 con: altezza, distacchi, cubatura e/o superficie coperta che si discostano **in percentuale** dal progetto entro il:
 - 2% per u.i.* > 500 mq
 - 3% per u.i. tra 500 e 300 mq
 - 4% per u.i. tra 300 e 100 mq
 - 5% per u.i. tra 100 e 60 mq
 - 6% per u.i. < 60 mq

*unità abitative

TIPOLOGIA

**TOLLERANZE
ESECUTIVE**

**TOLLERANZE
COSTRUTTIVE**

SCOPRI L'ITER

TOLLERANZE ESECUTIVE



IL PROFESSIONISTA

1.
Accerta che le **variazioni rientrano** nelle nuove tolleranze esecutive

2.
Dichiara la loro **presenza nelle pratiche edilizie** e negli atti di compravendita, donazione, ecc.



✓
Il proprietario ottiene lo stato legittimo dell'immobile



TOLLERANZE COSTRUTTIVE



IL PROFESSIONISTA

1.
Verifica la **superficie** indicata nel titolo abilitativo

2.
Attesta il rispetto delle **soglie di tolleranza**

3

“Vorrei rendere abitabile una mini-casa e un sottotetto”

IN QUALE CASISTICA TI RITROVI?

- Immobile con altezza minima interna di 2,40 metri
- Monostanza di 20 metri quadri destinato a una persona
- Monostanza di 28 metri quadri destinato a due persone

OBIETTIVO

AGIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

- Sottotetto non abitabile

RECUPERO A FINI ABITATIVI

[SCOPRI L'ITER](#)

**AGIBILITÀ
DEGLI IMMOBILI**

L'immobile soddisfa il requisito dell'adattabilità per il superamento delle barriere architettoniche

L'intero edificio è sottoposto a recupero edilizio **oppure** è presentato un progetto di ristrutturazione



IL PROFESSIONISTA

1. Assevera la conformità alle **norme igienico-sanitarie**

2. Presenta la **segnalazione certificata di agibilità**



L'immobile è agibile



IL PROFESSIONISTA

**RECUPERO A
FINI ABITATIVI
DEI SOTTOTETTI**

1. Accerta il rispetto dei **limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio** (Si può derogare alle distanze minime tra gli edifici e dai confini)

2. Accerta il **rispetto dell'altezza massima** dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione

3. Accerta che **non siano apportate modifiche**, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali

4. **Richiede o presenta il titolo abilitativo** previsto dalla legge regionale



Il sottotetto è abitabile

4

“Vorrei installare una VEPA e cambiare la destinazione d’uso del mio immobile”

CHE INTERVENTO VUOI REALIZZARE?

TIPOLOGIA

1. Installazione di **VEPA** (Vetrature panoramiche amovibili e totalmente trasparenti) su porticati non gravati da diritto di uso pubblico e non collocati nei fronti esterni prospicienti aree pubbliche

2. Installazione di **pergole bioclimatiche**

EDILIZIA LIBERA

Cambio di destinazione d'uso nella stessa categoria funzionale

- Senza opere
- Con opere in edilizia libera
- Con opere soggette a CILA

Cambio di destinazione d'uso tra le categorie funzionali residenziale, turistico-ricettiva, produttiva, direzionale e commerciale nelle zone A, B e C

- Senza opere
- Con opere in edilizia libera
- Con opere soggette a CILA

**CAMBI DI
DESTINAZIONE D'USO**

SCOPRI L'ITER

EDILIZIA LIBERA



IL PROFESSIONISTA

1. Accerta la **compatibilità con strumenti urbanistici comunali**
2. Accerta la **compatibilità con le norme antisismiche**, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie



Il proprietario effettua i lavori

CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO



IL PROFESSIONISTA

1. Il professionista presenta la SCIA



Il proprietario effettua i lavori

Il presente documento è frutto di elaborazione
curata dalla redazione di Edilportale.com.
Edilportale.com declina ogni responsabilità per
eventuali errori o inesattezze in essa contenuti.