14 giugno 2024 n. 655

Oggetto: Nuovo condono edilizio 2024, ecco quali abusi puoi sanare e quali tolleranze sono ammesse per ottenere la sanatoria

Il d.l. 69/2024 prevede alcune ipotesi di sanatoria per piccoli abusi edilizi. Vediamo quali e come ottenere la sanatoria

Il d.l. "Salva Casa", n. 69/2024, introduce alcune disposizioni di sanatoria di determinate irregolarità costruttive interne alle abitazioni, purché non superino una certa soglia.

Vediamo, quindi, più analiticamente cosa prevede il d.l. e quali sono le ipotesi di sanatoria.

La prima novità contenuta nel decreto "Salva Casa" riguarda le opere di edilizia libera. Il decreto infatti prevede un allargamento della categoria di opere presenti, ampliando le VEPA e le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici.

Per quanto riguarda le VEPA, si tratta in particolare di vetrate scorrevoli e amovibili. Il nuovo decreto introduce in tale categoria anche i porticati che rientrano all'interno dell'edificio.

Quanto invece alle opere di protezione dal sole, il D.l. menziona tutte le opere la cui struttura sia composta da tende (anche con pergola), a condizione che le stesse siano addossate agli immobili. Inoltre, tali opere non devono comportare un aumento di volumetria, né incidere in negativo sul decoro dell'edificio condominiale sul quale insistono.

La realizzazione di tali opere non necessiterà di permessi o comunicazioni preventive al Comune; tuttavia, le stesse dovranno pur sempre rispettare il regolamento condominiale. Ancora, il D.l. interviene sugli artt. 36 e 37 del T.U. edilizia, che prevedevano la possibilità di sanare gli abusi edilizi per interventi realizzati in assenza o in difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA.
Secondo la previgente disciplina, per ottenere la sanatoria il richiedente doveva dimostrare la c.d. "doppia conformità", ovvero che l'opera fosse conforme sia alla normativa vigente nel momento di realizzazione dell'abuso, sia a quella sussistente all'atto di presentazione della domanda di sanatoria.

Secondo invece la nuova formulazione, è sufficiente la conformità ad una delle due normative vigenti.

Quindi, più semplicemente, non è più necessaria la doppia conformità, ma basta che l'opera sia conforme alla disciplina vigente al momento in cui l'abuso è stato realizzato o, in alternativa, a quello in cui la richiesta di sanatoria viene effettuata. Inoltre, per ottenere la sanatoria, è necessario che il richiedente ponga in essere interventi volti a garantire il soddisfacimento dei requisiti in materia di sicurezza, igiene, salubrità ed efficienza energetica degli edifici.

Vige altresì l'obbligo di eliminare le barriere architettoniche e rimuovere le opere insanabili. Ulteriore condizione per ottenere la sanatoria consiste nell'asseverazione, da parte di un tecnico, degli interventi da realizzare, nonché nella esecuzione degli stessi entro il termine del 24 maggio 2024 (ossia prima della pubblicazione del decreto-legge).

La legge prevede inoltre le cc.dd. tolleranze costruttive, che sono appunto oggetto di condono. Si tratta dei limiti massimi inversamente proporzionali alla superficie dell'immobile, che ammontano a: 2% per superfice utile > 500 mq; 3% per superfice utile tra 300 e 500 mq; 4% per superfice utile tra 100 e 300 mq; 5% per superfice utile < 100 mq.

Si tratta di irregolarità geometriche, ovvero di modifiche di lieve entità che devono essere sempre realizzate entro il 24/05/2024.
Nessuna modifica è, invece, prevista con riferimento ai gravi abusi edilizi, ovvero tutti quei casi relativi ad opere per le quali non è mai stato richiesto il permesso di costruire.

Vediamo quindi come richiedere ed ottenere la sanatoria.

Il richiedente dovrà presentare una Scia oppure chiedere un permesso di costruire in sanatoria.

Sarà inoltre tenuto ad effettuare il pagamento di una sanzione, pari ad una cifra tra 1.000 e 31.000 euro.
La determinazione dell'ammontare dipende dall'aumento di valore dell'immobile discendente dall'abuso realizzato.

Fonte: BROCARDI.IT