

## Le principali novità

# 1

### LE SANATORIE

Regolarità più facile per molte difformità

Il cuore del Salva casa è il nuovo articolo 36 bis, che contiene il cosiddetto «accertamento di conformità». Si tratta di una norma che, in partenza, era limitata alle piccole difformità rispetto ai titoli presentati in Comune. Con il passaggio parlamentare ha, però, incamerato anche difformità più pesanti, definite come «variazioni essenziali». Adesso, è possibile sanare anche gli aumenti di cubatura. Resta necessaria una doppia conformità semplificata.

# 2

### LE VIOLAZIONI

Cinque scaglioni per le tolleranze

Cambiano le tolleranze costruttive, cioè la differenza tra quanto autorizzato in Comune e quanto realizzato in cantiere. Entro certi limiti queste differenze sono ammesse. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio scorso, sono ammesse tolleranze variabili tra il 2 e il 6%, a seconda della dimensione dell'immobile. In fase di conversione è stata inserita proprio la categoria del 6%: la tolleranza viene portata a questo livello per le unità sotto i 60 metri quadri.

# 3

### ABITABILITÀ

Arriva il sì alle mini abitazioni

Diventa possibile certificare l'abitabilità di un immobile con altezze di 2,40 metri (e non più 2,70 metri) e superfici minime di 20 metri quadri per i monolocali (prima erano 28 metri quadri) e 28 metri quadri per i bilocali (prima erano 38 metri quadri). Anche per queste misure ci sarà la tolleranza del 2 per cento. L'abitabilità di questi immobili è condizionata a un progetto che garantisca il miglioramento delle loro caratteristiche di salubrità.

# 4

### COMMERCIALIZZABILITÀ

Semplificato lo stato legittimo

Anche sullo stato legittimo arrivano semplificazioni per i cittadini. È possibile provare lo stato legittimo di un immobile (cioè, la catena di permessi che attestano la legittimità dell'immobile) solo guardando all'ultimo titolo depositato. La conversione ha, però, limitato questa chance, precisando che l'ultimo titolo deve avere caratteristiche particolari. Al momento del suo rilascio, l'amministrazione deve avere verificato esplicitamente la legittimità dei titoli pregressi.