

Decreto salvacasa...

MA QUESTA CASA VERRÀ DAVVERO SALVATA?

di Eugenio Mellace *

Se un giorno decidessimo di trasformarci in un gabbiano e di sorvolare dall'alto la nostra Italia, oltre alle bellezze che tutto il mondo ci invidia, ci accorgeremmo anche di qualche nota stonata: una casa costruita troppo vicino alla spiaggia, magari addirittura dentro un parco archeologico oppure una casa inizialmente mono piano trasformata in un piccolo grattacielo! E se il nostro sguardo si spingesse ancora più in profondità, dentro un quartiere o un edificio, scopriremmo balconi arricchiti da "chiusure" mai dichiarate, sottotetti trasformati in appartamenti, o addirittura mini-abitazioni degne di una casa delle bambole.

Tutto va bene, *ovviamente in senso ironico*, fino a quando non ci dobbiamo presentare dal notaio perché abbiamo deciso di vendere il nostro "angolo di felicità".

Prima di apporre la firma e ricevere la tanto attesa somma di denaro, ogni documento deve essere perfettamente in regola.

È qui che entra in scena il Decreto Salva Casa, una sorta di eroe moderno che tenta di mediare tra gli italiani e quelle piccole irregolarità che nel tempo si sono accumulate. È importante sottolineare "piccole": il decreto non è un condono e non vuole esserlo. Quindi le case con irregolarità gravi non verranno salvate...

COSA SI PUÒ FARE?

Abbiamo un **sottotetto** utilizzato come ripostiglio per gli addobbi di Natale e lo vogliamo trasformare in un comodo spazio abitabile?

Si può fare purché vengano rispettati i limiti di distanza, l'altezza massima dell'edificio, non sia stata realizzata nessuna modifica e siano state osservate le disposizioni regionali.

Ricordiamoci che il rispetto degli strumenti urbanistici regionali o comunali è un tema ricorrente per tutto il Decreto Salva Casa!!!

Il Decreto chiarisce definitivamente che le **VEPA** (vetrate panoramiche amovibili), tende a pergola e tende da sole possono essere installate a patto

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

che non creino nuovi volumi o superfici stabilmente chiuse, cioè voler diventare un mini appartamento!!

Devono quindi essere addossate o annesse all'immobile, armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche ed il profilo utilizzato il meno visibile possibile.



Tende da sole



*Tende a pergola
anche bioclimatiche*



*Portico chiuso con VEPA
Vepa: vetrate panoramiche amovibili*

Decreto si è interessato anche al **mutamento di destinazione d'uso**, rendendolo sempre possibile all'interno della stessa *categoria funzionale* (**residenziale, turistico-ricettiva, produttiva-commerciale e rurale**) e consentendolo tra diverse categorie a condizione che ricadono nelle zone definite dal D.M. 1444/1968.

Se gli strumenti urbanistici comunali dovessero individuare delle zone specifiche, il cambio di destinazione d'uso potrebbe essere fatto anche per le unità immobiliari situate al primo piano fuori terra o al piano seminterrato.

*Quindi, se volessi trasformare il mio negozio in un bar, lo potrei fare sempre nel rispetto **degli strumenti urbanistici comunali**, i quali possono stabilire **particolari condizioni o limitazioni** applicabili ai mutamenti di destinazione d'uso.*

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO



Da così



a così.

NON E' POSSIBILE!!!!

Il Decreto si occupa anche di piccole difformità edilizie che rendono non conforme la nostra proprietà, di opere edilizie eseguite in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica o del permesso di costruire.

Per comprendere meglio il **percorso da seguire**, è fondamentale affidarsi a una **persona esperta** che possa guidarci passo a passo.

Un tecnico ci aiuterà a capire se per il cambio di destinazione d'uso serviranno lavori oppure no, quale pratica edilizia compilare (CILA, SCIA, SCIA in sanatoria, ecc..), se l'immobile rispetta le norme igienico-sanitarie, se è abbastanza 'accessibile' da superare i requisiti del D.M. 236/1989... e soprattutto se dovremo prepararci a pagare degli oneri all'ufficio competente!

Ma non solo, se non abbiamo idea di quale sia lo *stato legittimo* dell'immobile, cioè la sua regolarità urbanistica e/o edilizia, il tecnico saprà indicarci il modo migliore per dimostrarlo. Potrà verificare qual è l'ultimo **titolo abilitativo** rilasciato, quello della **costruzione**, se è possibile ricorrere a un **accertamento di conformità in sanatoria** oppure se si deve pagare una **sanzione pecuniaria**.

Il **Decreto Salva Casa**, come del resto la normativa edilizia e urbanistica, si evolve. Possono arrivare aggiornamenti, nuove disposizioni o interpretazioni che cambiano il modo in cui si possono regolarizzare le difformità, trasformare un sottotetto o cambiare la destinazione d'uso di un immobile. Per chi lavora nel settore, questo significa stare sempre **con gli occhi aperti e le orecchie ben tese**. Solo così è possibile capire le novità, interpretarle correttamente e accompagnare i proprietari in un percorso sicuro, evitando sorprese, sanzioni o rallentamenti. In pratica, il tecnico aggiornato diventa una guida indispensabile, capace di trasformare un groviglio di norme in un percorso chiaro e praticabile per chi vuole rendere il proprio sottotetto o la propria casa davvero... "salvata".



* Membro comitato tecnico regionale VV.F. Lazio,
Consulente tecnico e Docente formatore ANACI Roma