



MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

**La legge «Salva casa»:  
una opportunità o una complicazione?  
Confronto sui temi giuridici e tecnici posti dalla L. 105/2024**

*15 Ottobre 2024*

*Avv. Alessandra Noli – Geom. Rossella Merli Tosi*

# Perché «Salva casa» ?

Ricostruzione dello «stato legittimo» dell'immobile

=

presupposto della progettazione

ai sensi dell'art.9 bis DPR 380/01 introdotto con DL.76/2020

Convertito in L. 120/2020

# Perché «Salva casa» ?

## Art. 9 bis DPR 380/01 post L.105/2024

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi

# Perché «Salva casa» ?

La non conformità dell'immobile al titolo edilizio (o allo «stato legittimo»  
ricostruito) incide su:

Compravendita immobiliare e Possibilità di modificare l'immobile

Intento legislativo:

- facilitare la regolarizzazione di abusi «minori»
- ampliare possibilità di intervento e di recupero dell'esistente

# Perché lo «stato legittimo» dell'immobile è interesse di un mediatore?

## Art. 1759 cc.:

*Il mediatore ..«...deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso»*

# Perché lo «stato legittimo» dell'immobile è interesse di un mediatore?

## Art. 1176 cc.:

Nell'adempire l'obbligazione il debitore deve usare la diligenza del buon padre di famiglia.

Nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata.

# Perché lo «stato legittimo» dell'immobile è interesse di un mediatore?

**Cassazione civ. sez. II 16.10.2020 n.22592**

“...appare condivisibile quanto affermato da questa Corte nella sentenza n. 6926/2012, a mente della quale il mediatore immobiliare è responsabile nei confronti del cliente se, conoscendo o potendo conoscere con l'ordinaria diligenza l'esistenza di vizi che diminuiscono il valore della cosa venduta, non ne informi l'acquirente”

reputa il Collegio che una responsabilità del mediatore possa porsi, in ordine alla mancata informazione circa la piena legittimità urbanistica del bene, nei soli casi in cui il mediatore abbia taciuto informazioni e circostanze delle quali era a conoscenza, ovvero abbia riferito circostanze in contrasto con quanto a sua conoscenza, ovvero ancora laddove, sebbene espressamente incaricato di procedere ad una verifica in tal senso da uno dei committenti, abbia omesso di procedere ovvero abbia erroneamente adempiuto allo specifico incarico

# Dichiarazione ai fini della commerciabilità dell'immobile

## **Interventi anteriori al 1 Settembre 1967 :**

dichiarazione anteriorità è sufficiente a consentire la validità dell'atto e la circolazione del bene: non costituisce sanatoria di irregolarità pregresse

## **Interventi post 1 Settembre 1967:**

estremi del titolo (concessione o permesso di costruire o altro titolo) relativo all'immobile sono sufficienti alla validità dell'atto

NB: autonomia delle parti comuni da quelle private (art. 9 bis co.1ter DPR 380/01)

«Commerciabilità»  
non equivale a  
«legittimità del bene o conformità  
edilizio-urbanistica»

# Primi controlli – cosa fare

- Chiedere al cliente di lavori fatti e pratiche presentate
- Leggere la Dichiarazione urbanistica presente atti
- Effettuare una Visura catastale storica
- Controllare sui portali comunali accessibili alle ricerche semplici degli atti edilizi

# Dove richiedere gli atti edilizi e catastali

## **Nei comuni più piccoli :**

- Ufficio tecnico SUE (Sportello unico per l'Edilizia)
- Agenzia delle Entrate settore Territorio

## **Nei comuni più grandi – es: Milano**

- SUE
- Municipio (ex Consiglio di zona, ex zona di Decentramento)
- Ufficio Condono
- Agenzia delle Entrate settore Territorio

Le richieste ormai vengono effettuate quasi esclusivamente on-line.

# Esempi di pratiche edilizie

Art. 26 L. 47/85

Conc. San. a seguito di domanda di Condono

D.I.A.

COMUNE DI MILANO  
001 [redacted] 400- [redacted] 992  
PROTOCOLLO GENERALE

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI MILANO  
SETTORE DECENTRAMENTO

CONSIGLIO DI ZONA N. 11

Via PONZIO n.35 MILANO

OPERE INTERNE - (ai sensi dell'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni) (1)

LA PRESENTE ANNULLA E SOSTITUISCE PRATICA EX ART. 26 LEGGE 28.2.85 N.47 PRESENTATA IL 3 [redacted] PROTOCOLLO [redacted]

Il sottoscritto [redacted] (Codice Fisca [redacted])  
residente in MILANO Via [redacted] n. [redacted]  
tel. [redacted] in qualità di (2) proprietario

CA [redacted] / delle unità immobiliari / [redacted] sit. e [redacted] in Via [redacted]  
piano primo ad uso abitazione

ed identificata catastalmente NCT/NCEU al F [redacted] mapp. [redacted]

Comune di Milano  
A. MUNICIPIO 3  
A. MUNICIPIO 3 - UFF. [redacted]

Concessione n. [redacted] del [redacted] 2002

COMUNE DI MILANO  
DIREZIONE CENTRALE PIANIFICAZIONE URBANA E ATTUAZIONE P.R.  
PROGETTO STRALCIO EDILIZIA PRIVATA  
Ufficio Condono (.007.030.045)

ATTI: [redacted] 1995

CONCESSIONE IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE

In [redacted] V. [redacted]

IL DIRETTORE DI SETTORE

Vista la domanda di condono presentata in data [redacted] 1995 atti p.n.  
Vista la documentazione alla stessa allegata;  
Visto l'art. 39 della Legge 724/94  
Visto l'art. 31 della Legge 28.02.85, n. 47  
Visto l'art. 6 comma 2 Legge 15.05.97 n. 127  
Visto //

Visto il disposto dell'art. 35 - lett. e)- della Legge 47/85, art. 9 comma 8 D.L. 30.12.93 n. 557 convertito con modifiche nella L. 26.02.94 n. 133, art. 3 comma 156 Legge 23.12.96 n. 662, in relazione alla quale l'opera oggetto di condono risulta accatastata.

VAR. N. [redacted] FG. [redacted] MAPP. [redacted] SUB [redacted]  
Fatti salvi i diritti di terzi,  
Ai sensi del 9° comma dell'art. 35 della Legge 25.02.1985, n. 47.

RILASCIA CONCESSIONE IN SANATORIA

VIA [redacted]  
MILANO (MI)

ORIGINALI/ [redacted]  
AL COMUNE DI MILANO  
SETTORE SPORTELLO UNICO  
PER L'EDILIZIA - SERVIZIO  
INTERVENTI [redacted]

COMUNE DI MILANO  
U.CEN. PROTOCOLLO GEN [redacted]  
PG. [redacted]  
(S) PROT. S. SPORTELLO UN [redacted]  
CODICE ISTAT [redacted] 142

096 INT. MAG. 10.02.2015

DIRITTI DI  
SEGRETARIA  
NON DOVUTI IN CASO DI  
ABBATTIMENTO  
BARRIERE  
ARCHITETTONICHE

Denuncia di inizio attività  
ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L. R. 12/2005

La sottoscritta [redacted]  
codice fiscale/partita IVA [redacted]

residente / con sede in MILANO via [redacted] n. 13  
CAP 20141 tel. [redacted] con domicilio in Milano presso [redacted]  
via [redacted] CAP [redacted]  
tel. [redacted] fax [redacted] e-mail [redacted]  
nella persona di [redacted] nella sua veste di (1) [redacted]

in qualità di:  Proprietario  Comproprietario/i (2)  
 avente titolo con delega della proprietà in data [redacted] / / . Dati del proprietario:  
nome e cognome [redacted]  
residente in [redacted] via [redacted]

(1) nel caso di Società/Persone giuridiche indicare il titolo giuridico del firmatario: carica sociale, procuratore, delega, ecc.  
(2) nel caso di comproprietà indicare i nomi completi di tutti i proprietari ed allegare delega di coloro che non sono firmatari.

Denuncia:  
l'esecuzione delle seguenti opere edilizie (come da progetto allegato e relativa relazione asseverata dal progettista abilitato):

1.	<input checked="" type="checkbox"/>	Nuova costruzione e ampliamento - art.3.1 lettera e.1).3).4).5).6).7) DPR 380/2001
2.	<input type="checkbox"/>	Nuova costruzione - urbanizzazione primaria e secondaria - art.3.1 lettera e.2) DPR 380/2001
3.	<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa s.l.p. preesistente (sostituzione edilizia) - art.3.1 lettera d) DPR 380/2001
4.	<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione - art.3.1 lettera d) DPR 380/2001
5.	<input type="checkbox"/>	Recupero abitativo di sottotetto - artt. 63, 64, 65 L.R. 12/05
6.	<input type="checkbox"/>	Restauro e risanamento conservativo - art.3.1 lettera c) DPR 380/2001
7.	<input type="checkbox"/>	Manutenzione straordinaria - art.3.1 lettera b) DPR 380/2001

N.B. Gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo sono connessi all'intervento principale di opere edilizie maggiori ai sensi dell'art. 22.3 RE

sull'area/sull'immobile sito in:  
zona di decentramento n. [redacted] via [redacted] n. [redacted]  
scala [redacted] piano [redacted] interno [redacted]  
identificato al N.C.E.U./C.T. al foglio [redacted] mappale [redacted] sub [redacted]

I lavori potranno essere intrapresi decorsi trenta giorni dalla data di presentazione o di ricezione al Settore competente della presente DIA (data di efficacia) ed entro un anno dalla data di efficacia, a pena di decadenza della DIA stessa previa comunicazione di inizio lavori che il sottoscritto si impegna a comunicare immediatamente ai sensi dell'art. 42.6 della Legge Regionale 12/2005 (salvo il caso di cui alla successiva lettera a):

a)  la presente DIA costituisce variante ai sensi dell'art. 22.2 D.P.R. 380/2001 al precedente progetto avente qualifica di MINORE, P.G. n. [redacted] pertanto si comunica che le opere sono:  
 eseguite  da eseguirsi

5 - DIA\_INT.MAG. 10.02.15

# Immobilie in centri urbani post 1942 Legge Urbanistica

Stato legittimo = ricostruzione dei titoli edilizi che hanno riguardato l'edificio

L'obbligo di licenza ex L. 1150/42 ha riguardato solo gli immobili nei centri urbani fino al 1 Settembre 1967 (Legge Ponte), tranne per i Comuni dotati di specifico Regolamento Edilizio (v. Milano dal 1921 – cfr. TAR Lombardia 7 Agosto 2024 n. 2353/2024)

Dopo l'obbligo è stato esteso a tutto il territorio comunale

# Immobile ante 1942

Prova dello stato legittimo:

- informazioni catastali di primo impianto,
- altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio,
- altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza,
- titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi

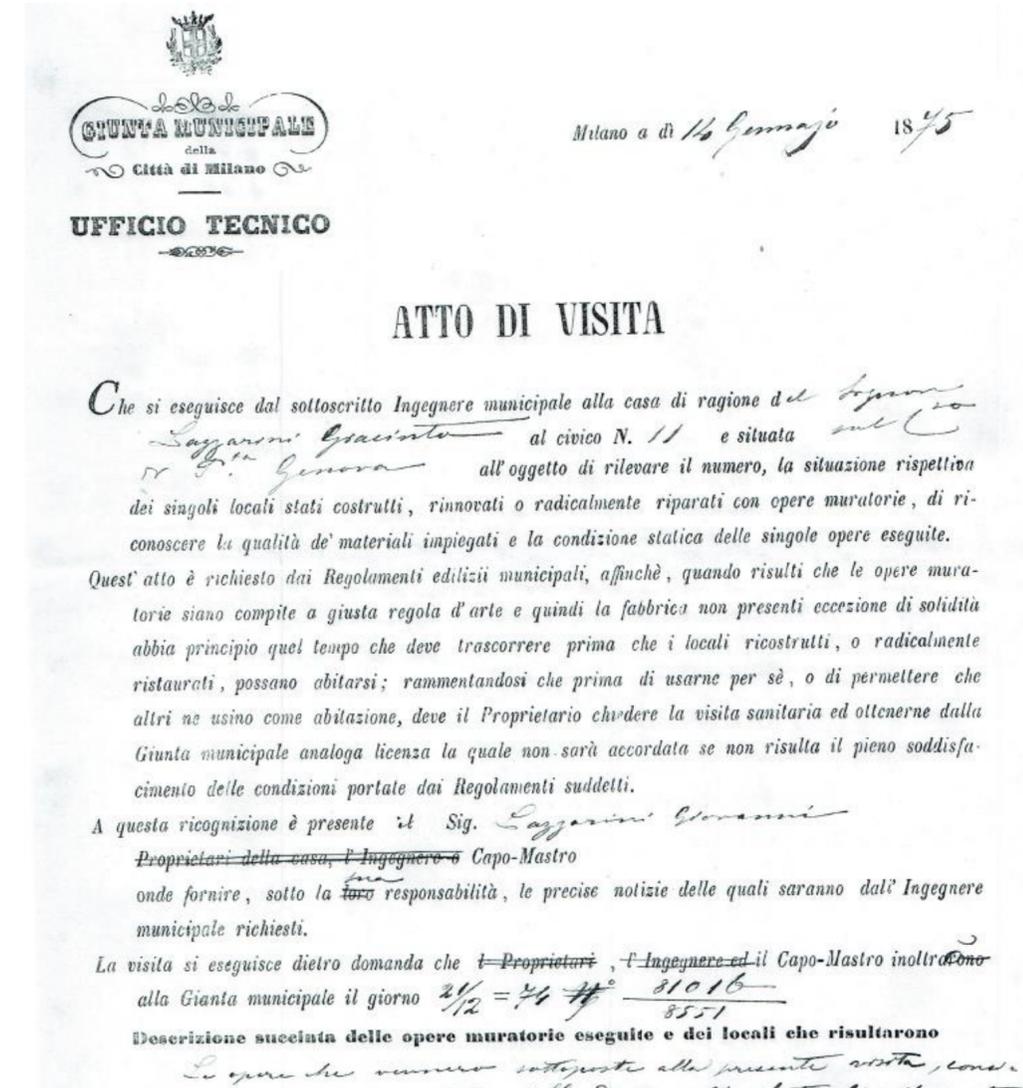
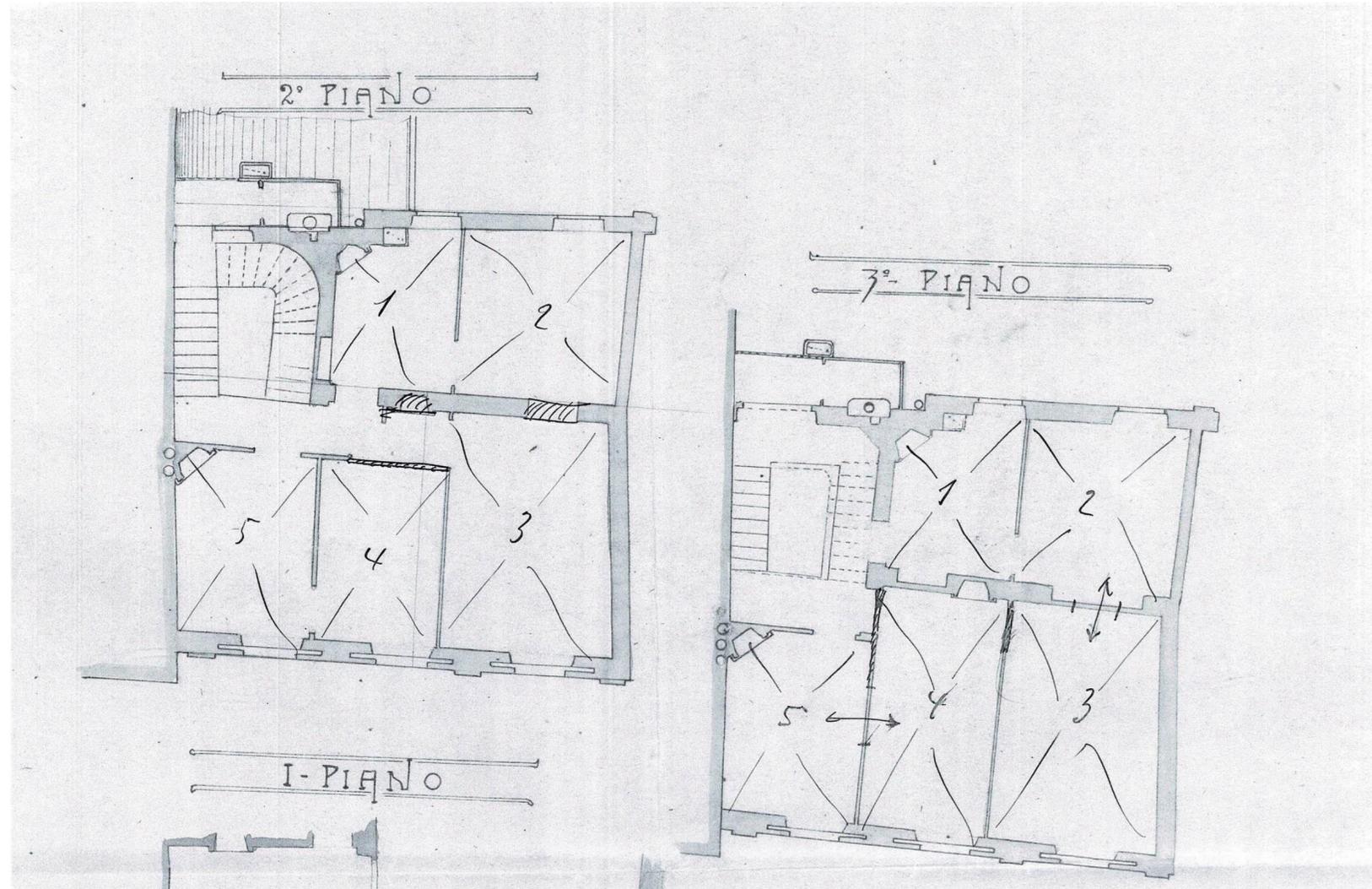
# Archivio Storico

Il primo regolamento edilizio di Milano fu pubblicato nel 1884. Questo documento ha avuto un ruolo importante nella pianificazione e nello sviluppo urbano della città.

All'archivio storico del Castello Sforzesco si trovano fascicoli relativi agli edifici costruiti fino al 1926.

Questi atti, se presenti, sono probatori ai fini edilizi-urbanistici.

# Esempio di pratica edilizia del 1875 e atto di visita (Antenato delle licenze di occupazione e abitabilità)



# Regolarizzazione Esistente Ex L. 105/2024

- a) Ampliamento delle esclusioni per «tolleranza» - art. 34 bis DPR 380/01
- b) Opere eseguite in parziale difformità dal titolo – art. 34 ter DPR 380/01
- c) Sanatoria »a regime« con conformità semplice – art. 36 bis DPR 380/01

# Le «tolleranze»

Art. 34 bis comma 1 bis DPR 380/01:

- Aumentate le percentuali delle cd. «tolleranze esecutive» da calcolarsi sulla «sola superficie assentita con il titolo edilizio **ORIGINARIO**, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo»

Art. 34 bis comma 1 ter DPR 380/01:

- Gli scostamenti dimensionali riguardano anche «le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico – sanitari» SOLO PER IL 2% (rif. comma 1)

Debbono essere accertate da tecnico abilitato in apposita attestazione.

# Le «tolleranze»

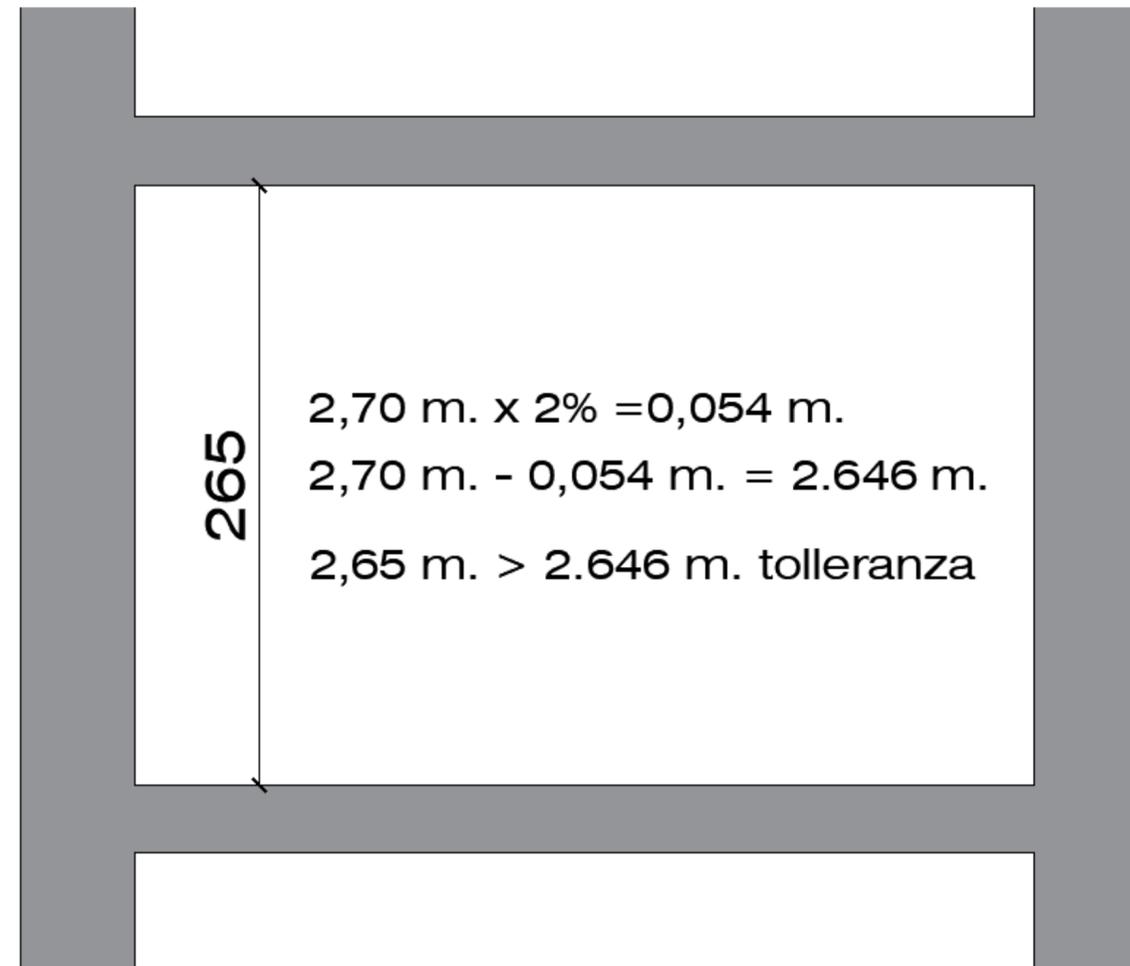
Quali sono i requisiti igienico sanitari che rientrano nella tolleranza del 2%?

## **D.M. Sanità 5 luglio 1975**

- Altezze minime
- Superfici minime dei locali e degli alloggi
- Rapporti aero-illuminanti

# Le «tolleranze»

Esempio :



# Le «tolleranze»

Art. 34 bis comma 2 bis DPR 380/01:

*«Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 (lavori legati a titoli abilitativi) il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere»*

# Le «tolleranze»

**ATTENZIONE!! Art. 34 bis comma 3 DPR 380/01:**

Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, **non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.**

# Le »tolleranze«

Art. 34 bis comma 3 bis DPR 380/01:

Disciplina specifica per le »zone sismiche« ad eccezione di quelle a «bassa sismicità»

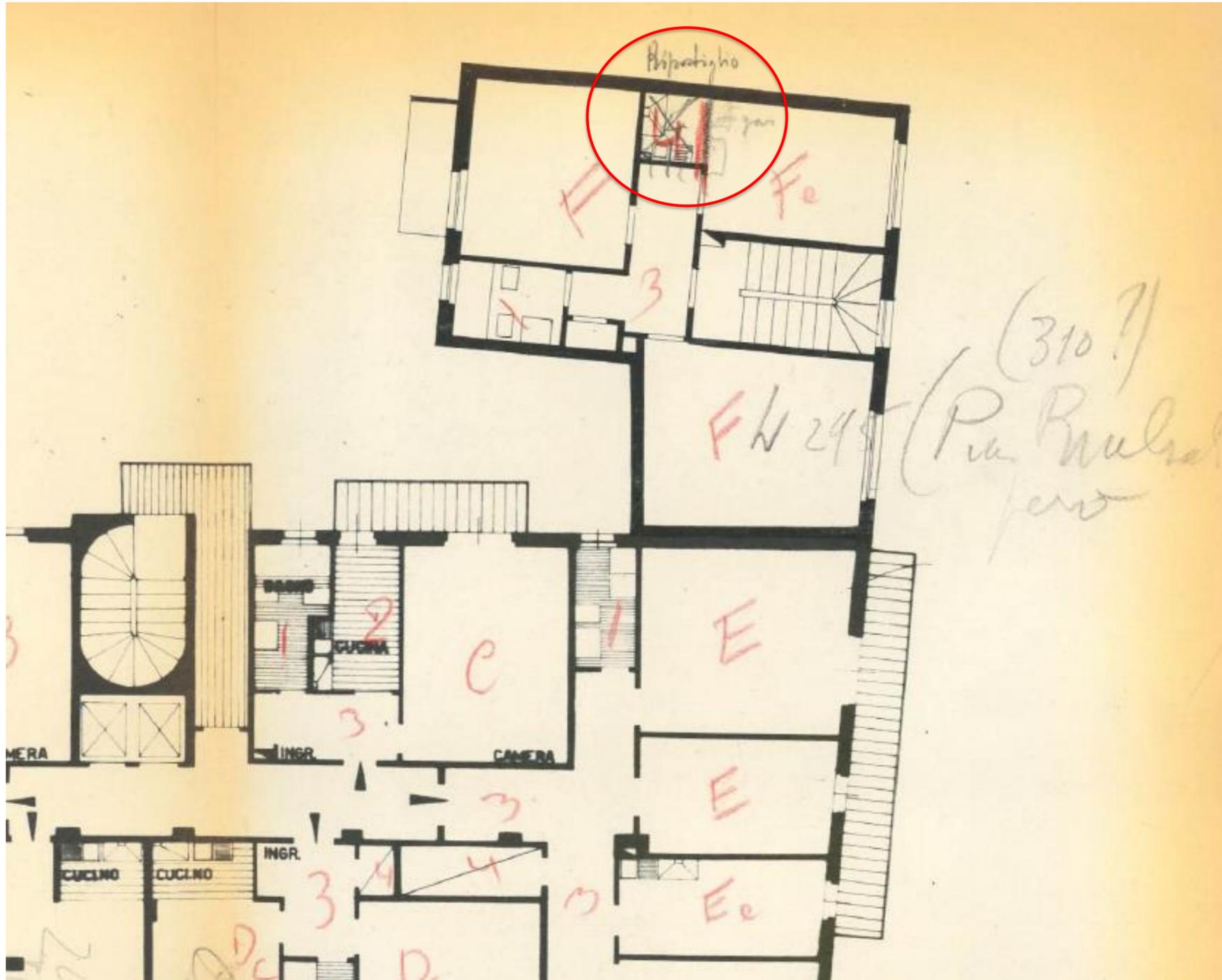
**NB:** Milano è zona 3 – sismicità medio – bassa, quindi va attestata anche la conformità della costruzione alle norme tecniche per le costruzioni «vigenti al momento della realizzazione dell'intervento», salva la possibilità che l'Ufficio richieda adeguamenti a norma dell'art. 36 bis comma 2 DPR 380/01

# Gli interventi in «parziale difformità» ante L. 10/77

Art. 34 ter DPR 380/01 – interventi con data comprovata o attestata ante 30 Gennaio 1977

- **SCIA in sanatoria e oblazione**

- **Assimilate alle tolleranze:** «Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis



COMUNE DI MILANO      Prof. Generale N. [redacted]      Foglio N. 2

Ufficio Tecnico - Divisione IV      Rip. Edilizia Privata N. [redacted]      1960

VISTO  
- 6 MAR  
UFFICI STATISTICI

### Relazione di terza visita per licenza di occupazione

al fabbricato ad uso di *abitazione* in [redacted] N. [redacted]

di proprietà *Soc. univ.* [redacted]

PIANO	LOCALI		ALLOGGI		Servizi	DESCRIZIONE DEI LOCALI e loro uso	INDICAZIONI DI RISCONTRO con gli allegati planimetrici ed altre note
	Nuovi	Ri-formati	N. alloggi	N. locali per alloggio			
Refett	36						
Zona	14	✓	3	2		Abcl 3 gabinetti w/c 3 disson 1 ripostigli	ABC (con le A, B, C) 1 3 4
		X	1	1		Abcl 1 gabinetti w/c 1 cucina 1 disson	E 1 2 3
		✓	1	4		Abcl 2 gabinetti w/c 2 disson 1 ripostigli	E (con le Fe) 1 3 4
			0	3		Abcl 1 gabinetti w/c 1 disson 1 ripostigli	F (con le Fe) 1 3
Quart	9		1	8		Abcl 3 gabinetti w/c 5 disson 1 ripostigli	H (con le A) 1 3 4
		X	1	1		Abcl 1 gabinetti w/c 1 disson	B 1 3
Quart	12	✓	3	2		Abcl 3 gabinetti w/c 3 disson 1 ripostigli	A, B e (con le A, B, C) 1 3 4
			0	2		Abcl 2 gabinetti w/c	D, E (con le D, E) 1 2

# Sanatoria Per Conformità Semplice

Art. 36 bis DPR 380/01

Richiesta la conformità dell'intervento *«alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione»*

Anche per *«variazioni essenziali»* ex art. 32 DPR 380/01

Conformità edilizia *«la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento»* (art. 36 bis co.3 DPR 380/01)

Resta facoltà dell'Ufficio subordinare la sanatoria a condizione (art. 36 bis co.2 DPR.380/01)

# Sanatoria per Conformità Semplice

- La sanatoria è onerosa
- E' possibile anche in caso di vincolo paesaggistico, pur con aumento di volume o superficie
- Si forma silenzio assenso, decorsi 45 giorni dalla domanda (sospesi dalla definizione pratica paesaggistica)

# L.105/2024 – Le incentivazioni abitative

## Recupero dei sottotetti (art. 2 bis comma 1 quater DPR 380/01)

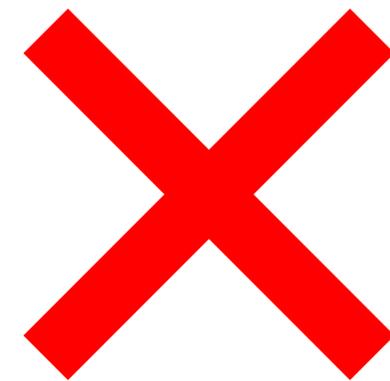
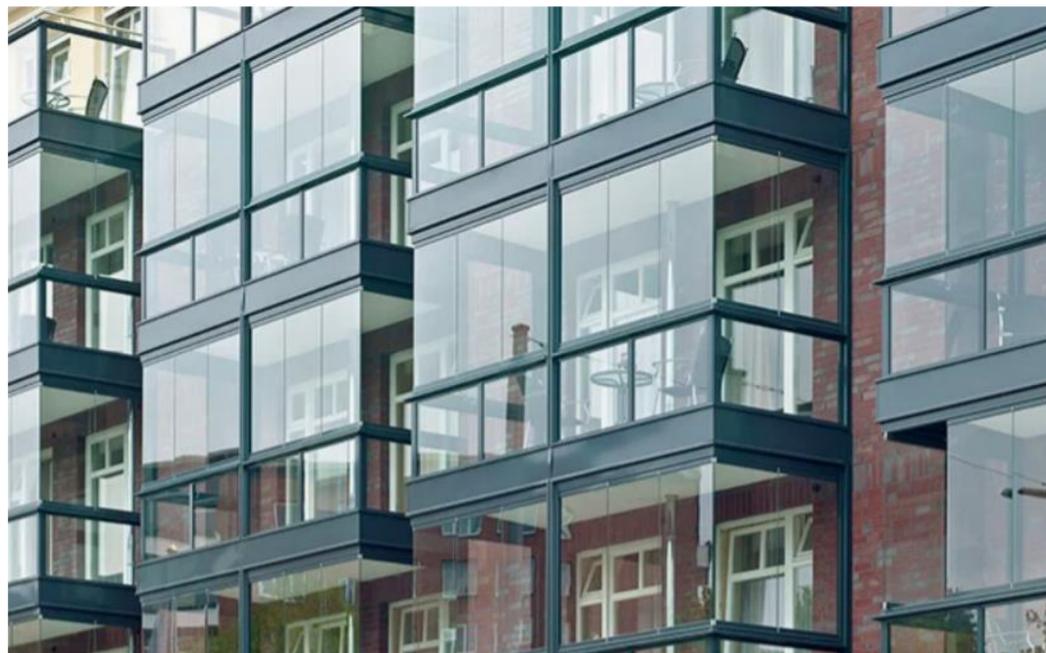
«Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti **sono comunque consentiti**, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, **anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini**, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. **Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli**»

# L.105/2024 – Le incentivazioni abitative

## **Ampliamento della edilizia libera : le «Logge» e le VEPA (art. 6 comma 1 lett.b-bis DPR 380/01)**

«gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio , di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche»

# L.105/2024 – Le incentivazioni abitative vetrate panoramiche



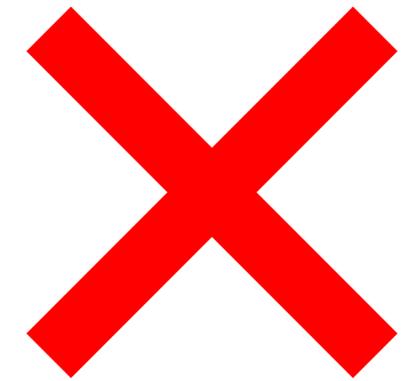
# L.105/2024 – Le incentivazioni abitative

## **Ampliamento della edilizia libera : opere di protezione dal sole (art. 6 comma 1 lett.b-ter DPR 380/01)**

«le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e **che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari**, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche»

# L.105/2024 – Le incentivazioni abitative

## tende a pergola-bioclimatiche



# L.105/2024 – Le incentivazioni abitative

## I mutamenti di destinazione d'uso (art.23 ter DPR 380/01)

- Mutamenti senza opere anche se si eseguono opere di edilizia libera
- Liberalizzazione del mutamento di destinazione nella stessa categoria funzionale o tra le categorie funzionali a); a-bis; b e c dell'art. 23 , se nelle zone di centro storico (A) , di completamento (B) e di espansione residenziale ( C)
- Non necessità di reperimento di aree a servizi nei casi indicati

# L.105/2024 – Le incentivazioni abitative

**Quali sono le categorie funzionali?**

a)residenziale

a-bis)turistico-ricettiva

b)produttiva/direzionale

c)commerciale

d) rurale

Ogni comune definisce quali sono le destinazioni assimilabili a ciascuna categoria.

# L.105/2024 – Le incentivazioni abitative

## **ATTENZIONE !!**

«Il mutamento della destinazione d'uso .....è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, **ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.** »

Il mutamento di destinazione d'uso CON O SENZA OPERE è soggetto al rilascio dei seguenti titoli:

**SCIA O PDC (A SECONDA DELLA QUALIFICAZIONE DELL'INTERVENTO)**

**NON SI POSSONO PIU' PRESENTARE CILA O COMUNICAZIONE DI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO.**

# L.105/2024 – Le incentivazioni abitative

## Interventi sull'agibilità (art. 24 DPR 380/01)

- Locali con altezza interna inferiore a m. 2,70 fino a m.2,40
- Alloggio monostanza fino a 20 mq per una persona o 28 mq. per due persone

5-ter. L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al [decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236](#), e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;

b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

# L.105/2024 – Le incentivazioni abitative

Come faccio a «migliorare» l'altezza?



Si parla di monostanza esistenti o da progettare?

Se riguarda l'interno edificio, in caso di frazionamento di singola unità non è applicabile questo articolo?

In caso di Sottotetti o Seminterrati prevale la Legge Regionale?

# L.105/2024 – Le incentivazioni abitative

**Quindi cosa si può sanare? O progettare?**

Possiamo affermare che il Salva Casa abbia realmente fatto chiarezza?

Affidatevi a consulenti tecnici esperti (Geometri ovviamente) e non abbiate fretta.

Informate i clienti sui tempi necessari per l'attestazione di stato legittimo e mantenete un dialogo costante con l'ufficio tecnico del comune in cui si trova l'immobile.



MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DI MILANO, LODI, MONZA BRIANZA E PROVINCE DAL 1945