

Scendono le altezze e le superfici minime per ottenere l'abitabilità

di Paola Mammarella

I cambi di destinazione d'uso con lavori di edilizia libera saranno considerati 'senza opere': le ultime novità del Decreto Salva Casa

16.07.2024 - Il Decreto Salva Casa amplia ancora la sua portata. Ieri pomeriggio la Commissione Ambiente della Camera ha approvato alcuni emendamenti che rendono abitabili una serie di immobili che fino ad ora non hanno avuto i requisiti per essere destinati a residenze.

La Commissione ha anche allargato il perimetro dei cambi di destinazione d'uso.

Abitabilità, il Decreto Salva Casa riduce altezze e superfici minime

Gli emendamenti al Decreto Salva Casa, approvati dalla Commissione, prevedono che, fermo restando il rispetto dei requisiti igienico sanitari, il progettista può asseverare la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie nei seguenti casi:

- locali con un'**altezza minima interna di 2,40 metri**;
- monolocali con una **superficie minima**, comprensiva dei servizi, di **20 metri quadrati** per una persona e di 28 metri quadrati per due persone.

Affinché tali immobili possano essere dichiarati abitabili, ci sono delle condizioni da rispettare:

- i locali devono trovarsi in edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- l'asseverazione deve essere accompagnata da un progetto di ristrutturazione per garantire idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili con una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

In mancanza di tali condizioni, restano i vecchi limiti:

- altezza minima interna di 2,70 metri;
- superficie minima dei monolocali di 28 metri quadrati per una persona e di 38 metri quadrati per due persone.

Cambi di destinazione d'uso senza opere più ampi col Decreto Salva Casa

Il Decreto Salva Casa modifica il concetto di cambio di destinazione d'uso senza opere.

Fino ad oggi realizzare un cambio di destinazione d'uso senza opere significava non svolgere alcun tipo di lavoro funzionale al nuovo utilizzo dell'immobile. Il Decreto Salva Casa fa rientrare nel cambio di destinazione d'uso senza opere le variazioni accompagnate da lavori in regime di edilizia libera.

I cambi di destinazione d'uso saranno sempre ammessi, sia con opere sia senza.

Il Decreto Salva Casa prevede inoltre che i cambi di destinazione d'uso dei **primi piani fuori terra** e dei piani **seminterrati** saranno sempre consentiti, a condizione che siano previsti dalle norme regionali, che prevedono i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone in cui applicare le [semplificazioni sui cambi di destinazione d'uso](#) del Salvacasa.

Articolo tratto da *Edilportale*