



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

IL DECRETO SALVA CASA INTRODUCE NUOVI REQUISITI PER L'ABITABILITÀ DEGLI IMMOBILI

Publicato il 30 Luglio 2024 di Sabatino Pizzano



Il recente Decreto Salva Casa, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 27 luglio 2024 ha introdotto significative novità nel panorama immobiliare italiano. Questo provvedimento, attualmente in attesa dell'approvazione definitiva da parte del Senato, mira a semplificare e modernizzare i criteri di abitabilità degli immobili, con l'obiettivo di ampliare l'offerta abitativa e ottimizzare l'utilizzo degli spazi esistenti.

In questo articolo, esamineremo in dettaglio le principali modifiche proposte, analizzandone l'impatto sia per i proprietari di immobili che per il mercato immobiliare nel suo complesso.

Nuovi parametri di abitabilità

Il cuore del Decreto Salva Casa risiede nella ridefinizione dei requisiti minimi per l'abitabilità degli immobili. Queste modifiche rappresentano un cambiamento radicale rispetto alla normativa precedente, in vigore dal 1975.

Altezza minima dei locali

Una delle novità più rilevanti riguarda l'altezza minima dei locali abitabili. Il decreto propone di ridurre l'altezza minima da 2,70 metri a 2,40 metri. Questa modifica potrebbe avere un impatto significativo, soprattutto per quanto riguarda il recupero di spazi precedentemente considerati non abitabili.

Per comprendere meglio l'entità di questo cambiamento, consideriamo un esempio pratico: un sottotetto con un'altezza media di 2,50 metri, precedentemente non considerato abitabile, potrebbe ora essere convertito in uno spazio residenziale a tutti gli effetti. Questo potrebbe tradursi in un aumento considerevole del valore immobiliare e in nuove opportunità di utilizzo per i proprietari.

Superficie minima degli alloggi

Il decreto introduce anche modifiche significative riguardo alla superficie minima degli alloggi:

- Per i monolocali, la superficie minima passa da 28 a 20 metri quadrati.
- Per i bilocali, il limite si riduce da 38 a 28 metri quadrati.

Queste modifiche potrebbero avere un impatto notevole sul mercato immobiliare, soprattutto nelle grandi città dove lo spazio è una risorsa preziosa.

Esempio. *un piccolo appartamento di 25 metri quadrati in centro città, precedentemente non classificabile come abitazione regolare, potrebbe ora diventare un'opzione abitativa legittima, ampliando le possibilità per studenti o giovani professionisti in cerca di soluzioni abitative economiche.*

Il recupero dei sottotetti

Il Decreto Salva Casa pone una particolare attenzione al recupero dei sottotetti, un tema di grande interesse per molti proprietari di immobili. Le nuove disposizioni mirano a facilitare la trasformazione di questi spazi in ambienti abitabili, pur nel rispetto di alcune condizioni.

Condizioni per il recupero

Il decreto stabilisce che il recupero dei sottotetti sarà consentito anche quando non è possibile rispettare le distanze minime tra gli edifici, purché vengano soddisfatte le seguenti condizioni:

- Rispetto delle distanze vigenti al momento della costruzione dell'edificio.
- Nessuna modifica alla forma e alla superficie dell'area del sottotetto delimitata dalle pareti perimetrali.
- Mantenimento dell'altezza massima dell'edificio prevista dal titolo edilizio originale.

Queste disposizioni aprono nuove possibilità per i proprietari di immobili, consentendo di sfruttare spazi precedentemente inutilizzati o sottoutilizzati.

Esempio. un sottotetto utilizzato come semplice ripostiglio potrebbe essere trasformato in una confortevole mansarda abitabile, aumentando sia il valore che la funzionalità dell'immobile.

Cambi di destinazione d'uso

Il Decreto Salva Casa introduce anche importanti novità in materia di cambi di destinazione d'uso degli immobili, mirando a semplificare le procedure e a favorire un utilizzo più flessibile degli spazi.

Semplificazione delle procedure

Le nuove norme prevedono una semplificazione delle procedure per il cambio di destinazione d'uso:

- Per i cambi senza opere edilizie, sarà sufficiente la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).
- Per i cambi che comportano opere edilizie, sarà necessario il titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori.

Questa semplificazione potrebbe avere un impatto significativo, ad esempio, nella conversione di ex uffici o negozi in abitazioni, rispondendo così alla crescente domanda di spazi residenziali nelle aree urbane.

Proposte di modifica da parte dell'ANCE

L'Associazione Nazionale Costruttori Edili (ANCE) ha proposto ulteriori modifiche:

- Estendere le semplificazioni anche ai cambi di destinazione d'uso con opere edilizie.
- Consentire sempre il cambio d'uso tra categorie omogenee senza condizioni (es. da residenza a studio professionale).
- Eliminare l'obbligo di utilizzo conforme a quello prevalente delle altre unità immobiliari.
- Ampliare le tolleranze costruttive, portandole dal 2% al 5% per le misure lineari.

Queste proposte mirano a rendere il decreto ancora più efficace nel favorire il riutilizzo e la riqualificazione degli spazi esistenti.

Ruolo delle Regioni e dei Comuni

Il decreto attribuisce un ruolo importante alle Regioni e ai Comuni nella regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso, in particolare per quanto riguarda:

- Gli immobili al piano terra o seminterrati.

- Il recupero dei sottotetti.

Questa disposizione mira a garantire una maggiore flessibilità nell'adattare le norme alle specifiche esigenze locali.

Impatto sul mercato immobiliare e sulla rigenerazione urbana

Le modifiche introdotte dal Decreto Salva Casa potrebbero avere un impatto significativo sul mercato immobiliare italiano e sulle strategie di rigenerazione urbana.

Aumento dell'offerta abitativa

La possibilità di rendere abitabili spazi precedentemente non conformi potrebbe portare a un aumento dell'offerta di alloggi, soprattutto nelle aree urbane ad alta densità. Questo potrebbe contribuire a calmierare i prezzi degli affitti e delle vendite, rendendo più accessibile il mercato immobiliare.

Rigenerazione del patrimonio edilizio esistente

Le nuove norme incentivano il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, promuovendo una strategia di sviluppo urbano sostenibile che limita il consumo di nuovo suolo. Questo approccio potrebbe favorire la rivitalizzazione di aree urbane degradate e il miglioramento della qualità abitativa complessiva.

Conclusioni

Il Decreto Salva Casa segna un punto di svolta nella concezione dell'abitabilità degli immobili in Italia. Le modifiche proposte mirano a rispondere alle esigenze di un mercato immobiliare in evoluzione, caratterizzato da una crescente domanda di flessibilità e ottimizzazione degli spazi.

Tuttavia, è importante sottolineare che queste modifiche dovranno essere attuate nel rispetto dei principi di sicurezza e salubrità degli ambienti abitativi. Sarà fondamentale trovare un equilibrio tra la necessità di ampliare l'offerta abitativa e la garanzia di standard qualitativi adeguati.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA