



FOBUILD ENERGIA

Il portale per l'architettura sostenibile, il risparmio energetico, le fonti rinnovabili in edilizia



Cerca ...



PRODOTTI

AZIENDE

TEMI TECNICI

NOTIZIE

NORMATIVE

APPROFONDIMENTI

PROGETTI

INFO AZIENDE

EVENTI

NEWSLETTER



[Home](#) / [Notizie](#) / [Decreto Salva-Casa, per architetti e ingegneri è solo un punto di partenza](#)

Decreto Salva-Casa, per architetti e ingegneri è solo un punto di partenza

25/07/2024



I punti principali del decreto Salva-Casa dopo il via libera con fiducia alla Camera. Si spazia dai requisiti minimi di abitabilità abbassati per i mini-appartamenti ai ritocchi alla disciplina dei cambi di destinazione d'uso, dalle multe ridotte per i lavori in sanatoria a una maggiore tolleranza costruttiva, alle pergole bioclimatiche. Esclusa la norma 'Salva-Milano'. Architetti, ingegneri e geometri sperano sia un punto di partenza per sistemare il quadro normativo urbano.

A cura di: [Tommaso Tetro](#)



TEMI TECNICI

▶ Architettura sostenibile	▶ Idroelettrico
▶ Biomasse	▶ Illuminazione
▶ Certificazione energetica degli edifici	▶ Incentivi e finanziamenti agevolati
	▶ Mobilità



- ▶ Coibentazione termica
- ▶ Condominio
- ▶ Conto Energia
- ▶ COP28
- ▶ Detrazione fiscale 50% - 65%
- ▶ Efficienza energetica
- ▶ Eolico
- elettrica
- ▶ Normativa
- ▶ Solare fotovoltaico
- ▶ Solare termico
- ▶ Sostenibilità e Ambiente
- ▶ Storage - Sistemi di accumulo

Partnership di Infobuildenergia



Passa il decreto **Salva-Casa** alla Camera. Ed è più vicino alla trasformazione in legge dello Stato. Il via libera a Montecitorio è arrivato con fiducia, ed è quindi pressoché certo che questa versione del testo sia quella definitiva: il provvedimento non dovrebbe subire alcuna modifica a Palazzo Madama.

Il decreto - viene spiegato dal governo - se da un lato servirà a snellire iter burocratici e a far ripartire le vendite del patrimonio immobiliare, dall'altro viene ritenuto da architetti, ingegneri e geometri che sia soltanto "un punto di partenza" affinché si possa giungere a una "stagione di rinnovo" del quadro normativo urbano.

Al suo interno si spazia dai requisiti minimi di abitabilità abbassati per i mini-appartamenti ai ritocchi alla disciplina dei cambi di destinazione d'uso, dalle multe ridotte per i lavori in sanatoria a una maggiore tolleranza costruttiva. Resta esclusa la norma 'Salva-Milano'; si immagina venga inserita nel decreto Infrastrutture.

Mini-appartamenti

Sarà possibile rilasciare il certificato di agibilità. La **superficie minima per una persona scende da 28 a 20 metri quadrati**, e per due persone da 38 a 28 metri quadrati. Anche le **altezze minime interne sono ridotte da 2,70 a 2,40 metri**.

I locali devono essere in edifici ristrutturati per garantire condizioni igienico-sanitarie idonee. Restano in vigore le deroghe per corridoi, disimpegno, bagni, ripostigli e comuni montani sopra i 1.000 metri. La norma guarda a studenti e lavoratori nelle grandi metropoli.

Cambio destinazione d'uso

Si è resa uniforme la disciplina, senza distinzione se con opere o senza. Per il mutamento senza opere sarà richiesta la Scia, mentre per quello con opere sarà

necessario essere in possesso del titolo per l'esecuzione. Per le unità al primo piano o seminterrate, il cambio è regolato dalla legislazione regionale che permette ai Comuni di individuare le zone consentite.

Tolleranze interventi

Si introducono novità per le **tolleranze negli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024**. Per unità immobiliari sotto i 60 metri quadrati, sono tollerati **scostamenti fino al 6%**. In zone sismiche, il tecnico deve riferirsi alle norme tecniche vigenti al momento dell'intervento, ma l'amministrazione può prescrivere interventi per rispettare le norme attuali. Inoltre, vengono eliminati gli adempimenti del tecnico per la salvaguardia dei diritti dei terzi, riducendo così i suoi compiti.

Stato legittimo titolo abitativo

Per determinare lo stato legittimo si farà riferimento all'ultimo titolo abilitativo rilasciato, fermo restando che spetta all'amministrazione competente verificare la legittimità dei titoli pregressi. Si chiarisce che le difformità sulle parti comuni non influenzano lo stato legittimo delle singole unità immobiliari e viceversa.

Porticati e tende bioclimatiche

Il Salva-Casa include nuove categorie di interventi in edilizia libera, come la possibilità di realizzare vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (cosiddette 'Vepa') in tutti i porticati, rientranti o meno all'interno dell'edificio, e l'installazione di strutture di protezione dal sole e dalle intemperie, tipo tende a pergola con telo retrattile o elementi regolabili, comprese le così dette tende bioclimatiche.

Proroga termini demolizione

Passano da 90 a 240 i giorni entro i quale vanno sanati gli abusi dopo che il dirigente comunale ha richiesto la rimozione di interventi abusivi indicando che l'area verrà acquisita gratuitamente dal Comune. Questo se ci sono gravi esigenze di salute o socio-economiche.

Sanzioni per opere incompiute

Per dare una soluzione concreta alla problematica delle opere comunali incompiute e al crescente fabbisogno abitativo, parte delle risorse destinate ai Comuni saranno specificatamente destinate alla realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, finalizzate anche all'incremento dell'offerta abitativa.

Sottotetti

E' stato approvato un emendamento per il recupero dei sottotetti che, nei limiti e secondo le procedure previste da ciascuna regione, consente di derogare ai limiti di distanza tra case.

Sanatoria per vincoli ante-2006

Si prevede una sanatoria anche per gli interventi soggetti a vincoli che, prima dell'entrata in vigore del nuovo Codice dei beni culturali del 2006, pur essendo stati autorizzati dal Comune, non avevano il preventivo accertamento della compatibilità paesaggistica.

Superamento difformità sostanziali

Le leggi regionali trattano in modo diverso le "parziali difformità" edilizie. Ora si estende il regime semplificato del decreto-legge anche alle "variazioni essenziali" per uniformare le regole. La procedura semplificata si applica anche agli immobili con vincoli storici, artistici e ambientali, purché le difformità siano lievi. Infine, si limita il tipo di interventi prescrivibili dagli sportelli unici per rilasciare il titolo in sanatoria. L'obiettivo è rendere più semplice e uniforme la sanatoria degli interventi edilizi. Si introduce anche una nuova norma per regolarizzare interventi edilizi eseguiti in parziale difformità rispetto al titolo prima dell'introduzione del permesso di costruire, con una procedura semplificata per titoli rilasciati prima del 1977.

Vajont

Per rispondere alle esigenze che da tempo affliggono i cittadini delle zone devastate dalla catastrofe del Vajont si agevola l'ottenimento del certificato di abitabilità o di agibilità per tutti gli immobili ricostruiti che sono stati colpiti dall'evento catastrofico. Così il certificato di collaudo o di regolare esecuzione dei lavori varrà a tutti gli effetti come certificato di abitabilità o di agibilità.

Architetti, ingegneri, geometri

Il Consiglio nazionale degli architetti, il [Consiglio nazionale degli ingegneri](#) e il Consiglio nazionale dei geometri auspicano che il Salva-Casa "sia il punto di partenza per una rapida quanto necessaria stagione di rinnovo del quadro normativo urbano, non più procrastinabile e non curabile con interventi legislativi parziali". Secondo i tre Consigli nazionali - che ricordano come la giurisdizione italiana abbia "stratificato per oltre 80 anni" norme che "rincorrono a posteriori l'evoluzione delle città e dei territori invece di gestirli" - bisognerebbe "avere capacità di visione e indirizzo delle trasformazioni urbane ed edilizie". Anche perché la concorrenza Stato-Regioni sulla materi, introdotta dal 2001, ha "ulteriormente confuso il panorama del diritto urbanistico". Quindi diventa "non più differibile" una riforma del sistema "per poter rispondere alle esigenze di semplificazione e razionalizzazione, in grado di supportare e facilitare la crescita ed un futuro sostenibile per il nostro Paese"; tra

questi, il recupero del patrimonio edilizio esistente, la riduzione del consumo di suolo, la rigenerazione urbana, la sostenibilità ambientale delle costruzioni, l'efficiamento energetico e la sicurezza e affidabilità degli edifici.

Consiglia questa notizia ai tuoi amici

Commenta questa notizia



TEMA TECNICO

Normativa

LE ULTIME NOTIZIE SULL'ARGOMENTO



10/07/2024

Il Decreto Aree Idonee demanda tutto alle Regioni, riflessioni e criticità

Il Decreto Aree Idonee è entrato in vigore: lo scenario, le prospettive e le possibili criticità ...

[f](#) [X](#) [🗨️](#) [in](#)



25/06/2024

Passaporto di ristrutturazione, a



01/07/2024

PNIEC: inviato il testo definitivo a Bruxelles. Confermati 131 GW di energia rinnovabile

Inviato alla Commissione europea il testo definitivo del PNIEC. Si confermano 131 GW di energia rinnovabile al ...

[f](#) [X](#) [🗨️](#) [in](#)



24/06/2024

Reddito energetico, pubblicato il