

I Focus di



BibLus BIM

Come trasformare un garage in appartamento

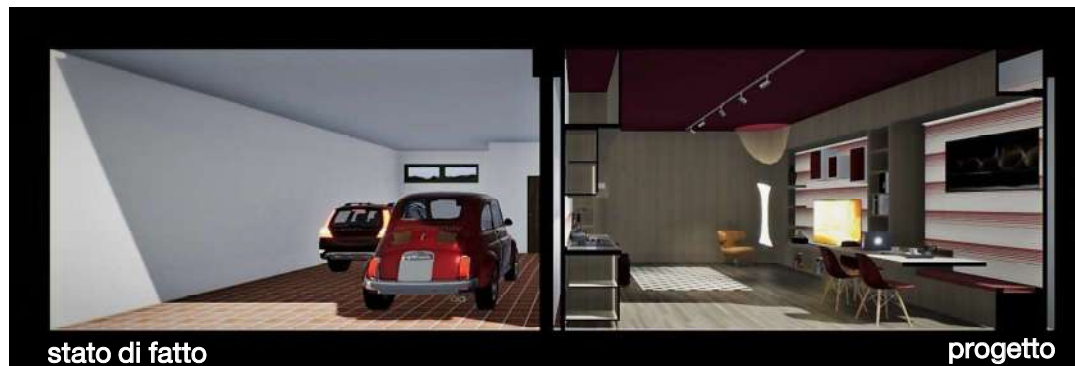


Come trasformare un garage in appartamento

Trasformare un garage in appartamento pone la sfida di ottimizzare funzionalità e confort abitativo in uno spazio minimo.

Vantaggi della trasformazione di un garage in appartamento

- I box costruiti fino a circa 20 anni fa hanno superfici al piano strada più o meno ampie e sono agevoli da modificare in ambienti dal design contemporaneo di sicuro interesse
- Le dimensioni medie questi immobili, solitamente compresi tra i 50/100 mq, li rendono decisamente appetibili
- Essi costituiscono la possibilità di avere un appartamento con un risparmio di circa il 10% sia sul prezzo al metro quadro, sia sul canone di locazione



stato di fatto

progetto

Come trasformare un garage in appartamento

01| Il cambio di destinazione d'uso

Il **cambio di destinazione d'uso** di un immobile è una variazione della **destinazione urbanistica stabilita dai titoli abilitativi** che hanno autorizzato la realizzazione dello stesso immobile.



La procedura è regolata dal Testo unico dell'edilizia - D.P.R. n. 380/2001, ed in particolare dall'art. 23-*ter* Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

Con l'applicazione del Decreto **Sblocca Italia** le categorie **funzionali degli immobili** sono state ridotte alle seguenti:

- Residenziale
- Turistico-ricettiva
- Produttiva e direzionale
- Commerciale
- Rurale

Il **mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale** risulta urbanisticamente non rilevante, ed è pertanto **sempre consentito**, salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali.

Come trasformare un garage in appartamento



02 | Il cambio di destinazione d'uso: i titoli abilitativi

Il **mutamento di destinazione d'uso senza opere** è assoggettato a:

- **SCIA** purché intervenga nell'ambito della stessa categoria urbanistica
- **Permesso di Costruire** per le modifiche di destinazione che comportino il passaggio di categoria o, se il cambio d'uso sia eseguito nei centri storici, anche all'interno di una stessa categoria omogenea

Nel caso in cui per il **mutamento di destinazione d'uso sono previste opere edilizie**:

- l'intervento è subordinato al rilascio del **Permesso di costruire**, o alla presentazione di una **SCIA sostitutiva del Permesso di costruire**, con onere del contributo di costruzione per la diversa destinazione
- il D.L. n. 50/2017 con l'art. 65-bis consente il **mutamento della destinazione d'uso** anche per gli interventi edilizi di **restauro e di risanamento conservativo**:
 - che possono essere realizzati mediante **Permesso di Costruire** per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modifiche della sagoma degli immobili vincolati
 - per gli altri interventi di ristrutturazione edilizia è invece sufficiente la SCIA

Come trasformare un garage in appartamento



03 | Il cambio di destinazione d'uso: la trasformazione di un garage in appartamento

I locali destinati ad **uso garage e cantina** sono definiti **superfici ad uso accessorio**, per cui:

- nel caso di **trasformazione d'uso**, diventerebbero superfici utili abitative a tutti gli effetti, con l'aggravio del carico urbanistico
- il garage risulta comunque una destinazione d'uso residenziale, poiché nella richiesta di permessi di costruire per nuove abitazioni, si inseriscono sempre negli spazi accessori e complementari
- quando si deve **trasformare un garage in abitazione**, secondo quanto previsto dal Decreto SCIA 2 (dl n. 222/2016) si rientra nel caso del **cambio d'uso urbanisticamente rilevante** e pertanto soggetto al **Permesso di costruire**, fatto salvo le diverse disposizioni regionali e le indicazioni degli strumenti urbanistici comunali

Come trasformare un garage in appartamento

La trasformazione di un garage in appartamento: il progetto

