

Deroghe ai requisiti igienico-sanitari: ecco cosa prevede il Decreto Salva-Casa

Analizziamo nel dettaglio quando tali deroghe sono applicabili

di Redazione Tecnica – 30.12.24

Il Decreto-Legge 69/2024, convertito con modifiche dalla Legge 105/2024, ormai noto come “**Salva-Casa**”, ha introdotto modifiche significative all’art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell’Edilizia). Queste modifiche includono **deroghe ai requisiti igienico-sanitari**, previste dai nuovi commi 5-bis, 5-ter e 5-quater.

Tuttavia, è lecito chiedersi se tali deroghe, siano **finalizzate esclusivamente all’agibilità di unità immobiliari residenziali derivanti da condoni edilizi o fiscalizzazioni di abusi** (che non rispettano i requisiti del D.M. ’75), o se possano essere **applicate più ampiamente per il recupero del patrimonio esistente**, ad esempio nei casi di **cambio di destinazione d’uso** da superfici accessorie a superfici utili o da altri usi a residenza, favorendo così il non consumo di suolo.

Analizziamo di seguito nel dettaglio quando sono applicabili tali deroghe.

Il contenuto di questo articolo è stato analizzato durante il corso di formazione “*Le nuove sanatorie edilizie 2024: aggiornamenti, interpretazioni e applicazioni operative*”, organizzato da **Maggioli Editore** e tenuto dalla docente **Valeria Tarroni**.

Condizioni di applicazione delle deroghe

Le deroghe introdotte nell’art. 24 rubricato “Agibilità” ai nuovi commi 5-bis, 5-ter e 5-quater, consentono di **asseverare, a condizione** che sia soddisfatto il requisito dell’adattabilità di cui al D.M. 236/1989:

- le **condizioni di igiene e salubrità** ai fini dell’agibilità degli edifici a lavori ultimati (di recupero o ristrutturazione) sul patrimonio edilizio esistente;
- la **conformità di progetti ai requisiti igienico-sanitari**, relativamente ad una delle seguenti ipotesi, a scelta dell’interessato:
 - a) recupero edilizio di edifici per migliorare le caratteristiche igienico-sanitarie;
 - b) ristrutturazione edilizia per individuare soluzioni tecniche alternative idonee atte a garantire idonee condizioni igienico-sanitarie dell’alloggio, in relazione al numero degli occupanti, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell’alloggio e dei vani abitabili, ovvero la possibilità di un’adeguata ventilazione naturale favorita dalle dimensioni e tipologia delle finestre, dai riscontri d’aria trasversali e dall’impiego di mezzi di ventilazione naturali e ausiliari.

Il comma 5-bis introduce deroghe implicite ai seguenti requisiti per le abitazioni di cui al D.M. 5 luglio 1975 (implicite in quanto il D.M. non è mai citato): altezze possono essere **ridotte fino a 2,40 m** (partendo da 2,70 m); dimensioni dei monocali possono essere **ridotte fino a 20 mq e 28 mq** rispettivamente per una o due persone (partendo rispettivamente da 28 mq e 38 mq).

Il comma 5-ter (con approssimazione) nella fattispecie di cui alla lett. a) cita **genericamente gli edifici**; nella fattispecie di cui alla lett. b) **si riferisce agli alloggi**.

Applicazione temporale e limiti

Le deroghe ai requisiti igienico-sanitari è una disciplina transitoria, essendo emanata nelle more della definizione con Decreto del Ministero della Salute, dei requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici prevista dall’art. 20 co. 1-bis del dpr 380/2001 (in ritardo ormai di otto anni).

Le nuove deroghe non sono qualificate a sanatoria e **non hanno effetto retroattivo**. Si applicano a partire dalla data di entrata in vigore della legge L. 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, ossia dal 28 luglio 2024. In particolare, le deroghe possono essere utilizzate per i seguenti casi.

Segnalazioni Certificate per l’Agibilità di:

- locali costruiti prima dell’entrata in vigore del D.M. 5 luglio 1975 che possiedono già requisiti ora derogati;

- locali che abbiano ottenuto i requisiti tramite specifiche deroghe di legge o che siano edifici di interesse storico-culturale.

Titoli edilizi rilasciati dopo il 28 luglio 2024 per interventi di:

- recupero e di ristrutturazione;
- titoli in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del Testo Unico dell'Edilizia per interventi abusivi realizzati dopo il 28 luglio 2024.

Recupero degli immobili condonati

Gli immobili condonati che in passato non hanno potuto ottenere l'agibilità a causa del mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari possono ora regolarizzare **la propria posizione**.

Questo è **possibile se**:

- il titolo in sanatoria riguarda un progetto di recupero edilizio;
- viene presentato un progetto di recupero.

Deroghe e ambienti di lavoro

Le deroghe introdotte **si applicano esclusivamente alle unità immobiliari destinate a residenza**.

Per quanto riguarda gli **ambienti di lavoro**, restano in vigore le disposizioni del D.Lgs. 81/2008 in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro. Ogni intervento su edifici destinati ad attività lavorative deve quindi rispettare queste normative specifiche per garantire ambienti salubri e sicuri.

Potrebbe interessarti

Salva-Casa modifica i requisiti igienico-sanitari: come cambiano altezze e dimensioni dei locali abitabili
[Clicca qui](#)

Leggi anche

Applicazione Salva-Casa in stallo: burocrazia o sfida di competenze tra Stato ed enti locali? [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdiTecnico*