

Salva Casa, nuove regole per l'agibilità: altezza, superficie minima, condizioni igienico-sanitarie

L'agibilità sarà concessa anche per monolocali di 20 metri quadrati per una singola persona e di 28 metri quadrati per due persone, mentre l'altezza minima scende a 2,40 metri, ma bisogna rispettare il requisito dell'adattabilità e garantire il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie.

di [Matteo Peppucci](#) – 12.09.2024

Il concetto di agibilità si allarga col [Decreto Salva Casa](#) (69/2024, convertito in legge 105/2024): è infatti **più facile ottenere il certificato di agibilità degli edifici** (SCA - segnalazione certificata d'agibilità), perché **le maglie si sono allargate notevolmente**, anche se - in caso di piccoli appartamenti - è bene ricordare che l'abitabilità verrà garantita non solo rispettando determinati limiti, ma anche **presentando progetti di ristrutturazione per l'adeguamento igienico-sanitario degli alloggi più piccoli**.

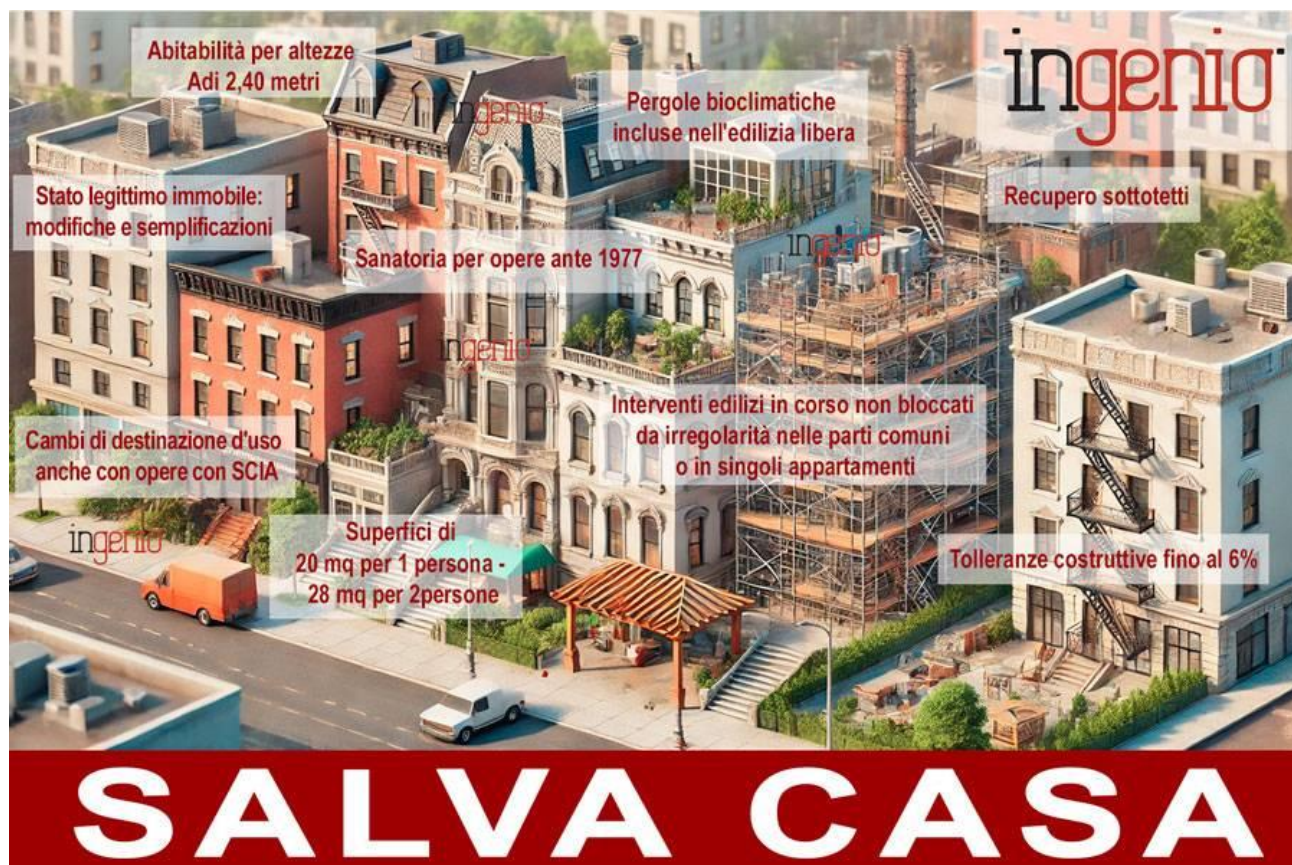
L'intervento sul Testo Unico Edilizia: si interviene su altezza e superficie minima

Il Salva Casa, nello specifico, ha integrato l'articolo 24 del Testo Unico Edilizia, riguardante il certificato di agibilità degli edifici, prevedendo **criteri di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie**, fino alla definizione dei requisiti stessi ad opera di decreto ministeriale, in particolare i **requisiti di altezza minima e di superficie minima**.

Attenzione: le regole sono contenute nei nuovi commi 5-bis, 5-ter e 5-quater all'articolo 24 del TUE, riguardante il certificato di agibilità degli edifici.

Ma il comma 5-bis, in particolare, prevede i criteri di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle more della **definizione dei requisiti** mediante decreto del Ministro della Salute da adottarsi previa intesa in sede di Conferenza Unificata.

Si attende, quindi, apposito provvedimento.



Altezze e superfici minime di riferimento: si allarga il perimetro

Il tecnico progettista abilitato deve asseverare, ai fini dell'ottenimento del certificato di agibilità, la conformità in questi casi:

- locali con un'**altezza minima interna inferiore a 2,70 metri**, fino al limite massimo di 2,40 metri;
- **alloggio a singola stanza, per una persona, con una superficie minima, comprensiva dei servizi**, inferiore a 28 metri quadrati, **fino al limite massimo di 20 metri quadrati** e, per due persone, inferiore a 38 metri quadrati, fino al **limite massimo di 28 metri quadrati**.

La procedura e i requisiti migliorativi sostitutivi per le deroghe igienico-sanitarie del Salva-Casa

L'articolo analizza le deroghe igienico-sanitarie introdotte dal "Salva-casa" nel Testo Unico dell'Edilizia, evidenziando incongruenze e problematiche procedurali. Tra le varie criticità, l'inserimento di generiche prescrizioni di miglioramento di requisiti igienico-sanitari difficili quindi da applicare e la richiesta di un non chiaro "assenso" amministrativo, aumentano l'incertezza e il rischio applicativo di queste norme transitorie.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)



Attenzione: rispetto del requisito di adattabilità e altre condizioni

Considerando la delicatezza del tema anche - e soprattutto - in materia igienica, il Salva Casa richiede il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto al decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236/1989, necessario per il rilascio dell'asseverazione del tecnico progettista.

Oltre al rispetto di tale requisito, bisogna soddisfare **almeno una di queste condizioni**:

- i locali si trovano in **edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie**;
- è contestualmente **presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative** atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, **idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio**, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di 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.

Senza queste condizioni l'altezza minima resta a 2.70 metri e le superfici minime, per una e due persone, rispettivamente a 28 e 38 metri quadrati.



Leggi anche

[La procedura e i requisiti migliorativi sostitutivi per le deroghe igienico-sanitarie del Salva-Casa](#)

[La segnalazione certificata di agibilità è inefficace se c'è abuso edilizio](#)

[L'Agibilità non surroga la Conformità](#)

[La segnalazione certificata di agibilità \(SCAgì\)](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*