

Salva Casa e agibilità allargata: quali requisiti per l'altezza minima a 2,40 metri?

Secondo il TAR Lombardia, le eccezioni introdotte dal Decreto "Salva Casa" sulle altezze minime (da 2,40 a 2,70 metri) possono essere applicate soltanto agli interventi di riqualificazione di ambienti già destinati ad abitazione, e non ai casi di cambio di destinazione d'uso. Inoltre, tali lavori devono configurarsi come opere di ristrutturazione volte ad assicurare l'adattabilità degli spazi e a migliorarne le condizioni igienico-sanitarie.

di [Matteo Peppucci](#) – 23.09.2025

Il [Decreto Salva Casa](#) ha effettivamente 'allargato' il concetto di agibilità degli edifici, consentendo l'abitabilità degli appartamenti anche in caso di altezze e superfici minori rispetto al passato. Ma non sempre è possibile ottenere l'agibilità sotto l'aurea del DL 69/2024 perché ci sono delle specifiche condizioni da rispettare.

E' quindi vero che oggi è **più facile ottenere il certificato di agibilità degli edifici** (SCA - segnalazione certificata d'agibilità), perché **le maglie si sono allargate notevolmente**, ma - 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**.

Altezze e superfici minime di riferimento: il nuovo perimetro del Salva Casa

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**.

Attenzione però: i [commi 5-bis e 5-ter dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001](#), introdotti dal DL 69/2024, permettono di asseverare le sopracitate condizioni di abitabilità 'allargate' purché si tratti di **interventi di ristrutturazione finalizzati a garantire l'adattabilità e il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie**.

Da locali accessori ad abitazione con altezza ridotta: si può fare col Salva Casa? Dipende...

Il caso esaminato nella sentenza 2861/2025 del Tar Lombardia è emblematico per comprendere i limiti applicativi del Decreto Salva Casa: i giudici amministrativi spiegano infatti che le **deroghe alle altezze minime (2,40-2,70 metri) sono riservate esclusivamente al miglioramento di locali già ad uso abitativo, non ai cambi di destinazione d'uso**.

Nel caso specifico, il tentativo di **trasformare locali accessori (cantina/sgombero) in abitazione con altezze di 2,50 metri** è stato correttamente respinto dal Comune, poiché non sussistevano i presupposti per l'applicazione delle deroghe introdotte dalla normativa "Salva Casa".

Il caso: ristrutturazione al piano terra con cambio destinazione d'uso

Due proprietarie di un immobile hanno presentato una SCIA per **ristrutturazione del piano terra con cambio di destinazione da superficie accessoria a superficie utile abitabile**.

La SCIA in variante prevedeva altezze interne di 2,50 metri per tutti i locali, inclusi quelli con permanenza di persone, invocando le deroghe del DL Salva Casa.

Deroghe all'agibilità: valgono anche per i cambi destinazione d'uso?

Secondo il Comune, e come confermato dal TAR, [l'art. 24, commi 5 bis e 5 ter del D.P.R. n. 380/2001](#) non avrebbe potuto trovare applicazione perché le opere oggetto di segnalazione **non risulterebbero idonee a garantire un miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie di locali già destinati ad abitazione, trattandosi di intervento consistente nel cambio di destinazione d'uso con trasformazione di locali accessori adibiti a sgombero/cantina in locali a destinazione residenziale**.

Pertanto, **non è ammissibile la riduzione complessiva dell'altezza interna a 2,50 metri anche per locali con permanenza di persone**, dovendosi, in questo caso, rispettare i prescritti requisiti igienico sanitari.

Da qui la necessità non solo di revisionare gli elaborati di progetto, ma anche di corredare il fascicolo della necessaria verifica circa la sussistenza dei rapporti di aero-illuminazione dei locali oggetto dell'intervento edilizio.

Leggi anche

[Accertamenti di conformità, agibilità e cambi d'uso post Salva Casa: i nuovi studi del Notariato](#)

[Salva Casa: quando il certificato di agibilità porta alla sanatoria delle parziali difformità](#)

[Decreto Salva Casa, l'agibilità cambia: tutto sui requisiti di altezza e superficie minima](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*