

Salva Casa: il progettista deve accertare l'agibilità allargata. Quali altezze sono consentite?

Per ottenere le deroghe di altezza minima (2.40 metri in luogo di 2.70) previste dal Salva Casa, il progettista deve asseverare l'agibilità dimostrando la sussistenza di almeno una delle condizioni previste dal comma 5-ter dell'art. 24 del Testo Unico Edilizia, che prevede la necessità di recupero e miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie del locale o la presentazione di un progetto di ristrutturazione che garantisca la salubrità dell'edificio.

di [Matteo Peppucci](#) – 26.11.2025

Il [Decreto Salva Casa](#) ha effettivamente allargato, ampliandone la portata, [il concetto di agibilità degli edifici](#), consentendo l'abitabilità degli appartamenti anche in caso di [altezze e superfici minori rispetto al passato](#).

Ci sono però alcune regole specifiche e alcune condizioni 'sine qua non' per ottenere le deroghe alle norme sulle altezze del Testo Unico Edilizia che il progettista/asseveratore deve conoscere e rispettare, visto che è proprio il professionista tecnico a dover accertare la sopracitata agibilità allargata.

In tal senso, la recente sentenza 1409/2025 del Tar Veneto chiarisce il nuovo quadro normativo in materia di agibilità introdotto dalla legge 105/2024 (di conversione del DL 69/2024), con particolare riferimento alla **possibilità di derogare alle altezze minime dei locali**.

Nella pronuncia vengono definiti i **presupposti per l'asseverazione del progettista** e le **condizioni alternative** necessarie per garantire comunque idonee condizioni igienico-sanitarie, evidenziando che **la deroga non è automatica ma richiede la dimostrazione della sussistenza di specifici requisiti compensativi**.

Il caso: si può ridurre l'altezza interna del locale soggiorno?

Il caso riguarda il ricorso contro l'improcedibilità della SCIA presentata dalla ricorrente per il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettivo senza esecuzione di opere di una unità immobiliare e relativo e contestuale ordine di non proseguire i lavori edilizi.

Con il secondo motivo di gravame la ricorrente lamenta sostanzialmente la violazione dell'[art. 24 d.P.R. 380/2001](#) che, al (nuovo) comma 5-*bis* (introdotto dal Salva Casa), **consentirebbe la "riduzione dell'altezza interna" del locale «soggiorno»**, che è stata contestata nel provvedimento impugnato sulla scorta di quanto prescritto dall'art. 5 dell'allegato A alla Deliberazione della Giunta Regionale 31 marzo 2015, n. 419, disciplinante le caratteristiche delle "strutture complementari".

Analoga contestazione è stata svolta in punto di dimensione delle «porte interne» (inferiori a metri 0,75 come prescritto dall'art. 8.1.1 d.m. 236/1989), ove si rileva, anche, un ulteriore vizio, in quanto l'amministrazione, in ossequio all'art. 19, comma 3, della legge 241/1990, avrebbe dovuto invitare l'istante a conformare il progetto alla normativa vigente.

Il nuovo potere di asseverazione del progettista

La legge 105/2024 - evidenzia il TAR - ha introdotto i commi 5-*bis* e 5-*ter* nell'art. 24 del d.P.R. 380/2001, attribuendo al **progettista abilitato il potere di asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie anche in presenza di altezze minime inferiori** agli standard tradizionali.

In particolare, il comma 5-*bis* prevede che "*nelle more della definizione dei requisiti*" da parte del Ministero della Salute, il **progettista può certificare la conformità igienico-sanitaria** per locali con altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al **limite massimo di 2,40 metri**.

Questa facoltà innovativa consente una maggiore flessibilità nell'utilizzo degli immobili esistenti, superando rigidità normative che spesso ostacolavano il recupero edilizio, ma è **subordinata al rispetto di precise condizioni alternative**.

Le condizioni per l'agibilità allargata e la deroga alle altezze minime

Infatti, in relazione a tale potere del progettista, il successivo comma 5-*ter* dell'art. 24 prevede che "*L'asseverazione di cui al comma 5-*bis* può essere resa **ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in***

relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 [cfr. rubrica dell'art. 8 del regolamento], e **sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni**:

- a) *i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;*
- b) *sia 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 un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari".*

Le soluzioni alternative per garantire condizioni igienico-sanitarie idonee

Come evidenziato dal TAR, quindi, il Salva Casa ha specificato in modo dettagliato **quali elementi costituiscono soluzioni alternative compensative rispetto alla ridotta altezza dei locali**.

Queste soluzioni possono dipendere dal numero degli occupanti l'immobile, e consistere in una **maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili**, che compensa con l'ampiezza la minore cubatura derivante dall'altezza ridotta.

In alternativa, può essere prevista la possibilità di un'**adeguata ventilazione naturale**, favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari. L'obiettivo è garantire comunque un ricambio d'aria sufficiente e condizioni di salubrità ambientale.

Tali soluzioni - si sottolinea - devono essere **concretamente dimostrate dal progettista in sede di asseverazione**, non essendo sufficiente una generica dichiarazione di conformità.

Se le condizioni non sono dimostrate, niente deroga!

Per quel che riguarda la controversia del 'nostro' caso, in punto di contestata «altezza del soggiorno», deve essere applicato quanto definito a livello normativo primario, costituito dal «combinato disposto» degli attuali vigenti commi 5-*bis* e 5-*ter* dell'art. 24 (come introdotti dalla legge di conversione 105/2024 del DL 69/2024).

Allo stato, **in sede di «asseverazione», permane un parametro di riferimento per il progettista che ha la necessità di constatare l'esistenza del rispetto del limite minimo di 2,70 metri** per i locali abitabili ovvero **l'applicabilità della (ammessa) possibilità della «deroga»** (nuova, introdotta dalla normativa del 2024) **ma solo in caso di riconosciuto rispetto (e riscontro) delle condizioni alternative/compensative ("almeno una")**, fissate, in modo determinato ed esplicito dal comma 5-*ter* dell'art. 24 (quali elementi concreti condizionanti la deroga).

In definitiva: non risultando dimostrate nel caso di specie, in sede di «asseverazione», da parte del progettista, la sussistenza di *"almeno una"* delle condizioni individuate dall'art. 24, comma 5-*ter*, dpr 380/2001, la deroga non è concedibile.

Leggi anche

[Decreto Salva Casa e recupero edilizio: validi i nuovi limiti sui requisiti igienico-sanitari sull'altezza minima a 2,40 m](#)

[Segnalazione certificata di agibilità: ecco il nuovo modulo con le novità del Salva Casa](#)

[Salva Casa e agibilità allargata: quali requisiti per l'altezza minima a 2,40 metri?](#)

[Salva Casa, nuove regole per l'agibilità: altezza, superficie minima, condizioni igienico-sanitarie](#)