

Salva Casa e deroghe ai requisiti di agibilità: analisi di due casi pratici

Le deroghe in tema di agibilità valgono solo sugli edifici esistenti, due esemplificazioni di progetto di recupero e di ristrutturazione

di [Donatella Salamita](#) – 18.09.2024

La Legge n. 105/2024 di conversione del Decreto Legge n. 69/2024 (Decreto Salva Casa) ha integrato l'art. 24 (agibilità) del d.P.R. n. 380/2001, con l'inserimento di 3 nuovi commi (5-bis, 5-ter e 5-quater) che prevedono una specifica disciplina derogatoria per la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, ai fini dell'agibilità dei c.d. mini-appartamenti.

In questo approfondimento parleremo delle deroghe (che si ricorda valgono solo sugli edifici esistenti), fornendo due esemplificazioni pratiche di progetto di recupero e ristrutturazione.

L'asseverazione ai sensi dell'art.24 "Agibilità"

Dal tenore del comma 5-bis, il progettista può asseverare, non l'agibilità per la quale occorre aver ultimato le opere e il possesso della documentazione prevista, bensì la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie.

Si tratta, quindi, di dover elaborare un progetto che, come disposto al successivo comma 5-ter, deve, necessariamente, consistere o nella ristrutturazione o nel recupero edilizio con miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, progetto la cui trasmissione al Comune comporta l'allegazione della superiore asseverazione.

Questa "nuova" procedura progettuale trova applicazione in quei progetti nei quali previsto:

- realizzare ambienti interni che abbiano altezza interna utile non minore di metri lineari 2,40;
- realizzare monolocali, comprensivi dei servizi:
 - Superficie utile non minore di metri quadrati 20,00, per una persona;
 - Superficie utile non minore di metri quadrati 28,00, per due persone.

Prescrizioni all'applicazione delle deroghe

Sul tema delle barriere architettoniche, il comma 5-ter dell'art. 24 prescrive, inoltre, delle condizioni relative al requisito dell'adattabilità come da regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

Tra l'uno e l'altro intervento, il dettato normativo sembrerebbe essere assoggettato a due diverse applicazioni, infatti il comma 5-ter li riporta alle lettere a) e b) in due distinte versioni:

"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".

Esempio pratico lettera a)

La lettera a) nel riportare "i locali siano situati in edifici" fa riferimento all'intero immobile, questo è il caso, ad esempio, del recupero abitativo di un sottotetto, laddove, ai fini dell'adeguamento dell'altezza interna utile per il riuso di quest'ultimo, si rende necessario l'abbassamento del solaio del piano sottostante, sempreché la norma regionale lo consenta.

A titolo esemplificativo si consideri un edificio a destinazione residenziale composto da tre elevazioni fuori terra, di cui la prima elevazione avente altezza interna utile di ml.3,00, le altre due aventi altezza interna utile di ml.2,70, il piano sottotetto avente altezza media ponderale calcolata in ml.2,20.

Dovendo effettuare il recupero abitativo del piano sottotetto con annesse le opere di miglioramento delle caratteristiche igienico – sanitarie, tenuto conto l'immobile sia eretto in una Regione nella quale previsto tale riuso si possa concretizzare se l'altezza media ponderale è pari a ml.2,40, preliminarmente si terrà conto delle quote massima e minima del piano sottotetto la cui media permette di ricavare l'altezza media ponderale esistente, quindi:

- Lato più basso ml. 1,20, quota sfruttabile ai fini residenziali ml.1,70, quest'ultima disposta dalla norma regionale;
- Lato più alto ml.2,70.

La media ponderale sarà pari a metri lineari 2,25.

Attraverso lo spostamento del solaio superiore della terza elevazione fuori terra di cm.20 verso il basso, si otterrebbe la riduzione dell'altezza utile dell'appartamento da ml.2,70 a ml.2,50, mentre ai fini del recupero abitativo la media ponderale non risulterebbe ancora conforme a quella minima prevista se considerata la misura di ml.1,70 quale quota massima sfruttabile ai fini residenziali, infatti avremo:

- Lato più basso ml. 1,40, quota sfruttabile ai fini residenziali ml.1,70;
- Lato più alto ml.2,90.

La media ponderale sarà pari a metri lineari 2,30, inferiore di cm.10 rispetto alla prescrizione normativa regionale ove prevista essere ml.2,40, in questo caso non è più possibile intervenire con l'abbassamento del solaio di calpestio del piano sottotetto in quanto l'unità immobiliare al piano sottostante ha subito la riduzione dell'altezza alla quota minima consentita.

La soluzione progettuale per realizzare il recupero del piano sottotetto consiste, quindi, nel mantenere la delimitazione del locale principale a partire dal perimetro che ora si misura avere altezza di ml.1,90, difatti avremo:

- Lato più basso ml. 1,40, quota sfruttabile ai fini del rispetto dell'altezza media ponderale interna, quota sfruttabile ai fini residenziali ml.1,90;
- Lato più alto ml.2,90.

La media ponderale sarà pari a metri lineari 2,40.

Esempio pratico lettera b)

Per quanto concerne la lettera b) che prevede il progetto di ristrutturazione, il riferimento è alla singola unità immobiliare, questo è il caso, ad esempio, del cambio della destinazione d'uso di un locale non abitativo per convertirlo in residenziale nel quale si prevede il frazionamento da una a più unità.

Una unità immobiliare a piano primo destinata ad ufficio o la stessa a piano terra destinata a deposito potrà essere oggetto di asseverazione nel caso in cui sottoposta al progetto di ristrutturazione che preveda la creazione di tre monolocali.

A titolo esemplificativo poniamo il caso l'intera abbia superficie calpestabile di mq.95,00, il progetto prevede realizzare tre monolocali, pertanto in considerazione delle superfici minime, del numero degli occupanti, della conformazione planimetrica, degli accessi, dei rapporti aero-illuminanti, delle superfici occorrenti per la realizzazione delle nuove pareti di divisione tra le unità, nonché di quelle occorrenti per la formazione dei tramezzi, è possibile costituire due monolocali per una persona e un monolocale per due persone. Poniamo il caso che su mq.95,00 occorran mq.20,00 per la formazione delle pareti e dei tramezzi, resta la superficie utile pari a mq.75,00, il progetto prevede realizzare:

- un monolocale per una persona con superficie netta di mq.21,00, con minimo consentito di mq.20,00;
- un monolocale per una persona con superficie netta di mq.23,00, con minimo consentito di mq.20,00;
- un monolocale per due persone con superficie netta di mq.31,00, con minimo consentito di mq.28,00.

Affinché si possa concretizzare la progettazione e rendere l'asseverazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie sarà necessario il progettista attesti quanto disposto al comma 5-ter, lettera b).