

Agibilità e altezza interna dei locali: il TAR Lombardia sulle deroghe del Salva Casa

Il TAR Lombardia (sentenza n. 2861/2025) affronta il tema delle deroghe introdotte dal Salva Casa in materia di agibilità e altezza interna: SCIA, requisiti igienico-sanitari e ruolo del tecnico

di [Gianluca Oreto](#) – 24.09.2025

È possibile ottenere l'agibilità con una SCIA che riduce l'altezza interna dei locali abitativi a 2,50 metri invocando le deroghe previste dal D.L. n. 69/2024 (Salva Casa) convertito in Legge n. 105/2024? Oppure, in caso di cambio di destinazione d'uso da locali accessori a residenziali, restano inderogabili i requisiti igienico-sanitari fissati dal D.M. 5 luglio 1975 (Decreto Sanità)?

SCIA, agibilità e Salva Casa: la sentenza del TAR Lombardia

Tra i punti oscuri ancora da chiarire sul Salva Casa vi è certamente la nuova formulazione dell'art. 24 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) che, come noto, disciplina l'agibilità delle opere edilizie. Ciò che è certo lo troviamo nell'Accordo in Conferenza Unificata n. 92/CU del 30 luglio 2025 (arrivato esattamente 368 giorni dopo la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della Legge n. 105/2024) che ha fornito le indicazioni per l'aggiornamento della modulistica relativa alla segnalazione certificata di agibilità e previsto un preciso calendario per il suo recepimento locale:

- entro il 30 settembre 2025, l'adeguamento da parte delle Regioni;
- entro e non oltre il 30 ottobre 2025, l'adeguamento (in ogni caso) da parte dei Comuni.

Nel frattempo, tecnici e privati cittadini hanno dovuto fare i conti con la nuova formulazione dell'art. 24 che, in alcuni casi, ha lasciato ampi margini di interpretazione soprattutto circa le possibilità di deroga previste ai commi 5-bis e 5-ter.

Così, come ormai troppo spesso accade, è la giustizia amministrativa a fornire nuovi spunti e precise indicazioni su come applicare la nuova disciplina. È il caso del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia che, dopo aver trattato la definizione e verifica dello "stato legittimo" (sentenza n. 227 del 25 gennaio 2025 e sentenza n. 2749 del 22 luglio 2025), entra nel merito delle deroghe all'agibilità previste dal Salva Casa e lo fa con la sentenza n. 2861 del 25 agosto 2025.

La vicenda oggetto della sentenza

Il caso nasce dalla presentazione di una SCIA per il recupero di un piano terra con cambio di destinazione d'uso di alcuni locali originariamente destinati a sgombero e cantina in veri e propri spazi abitativi. La scelta, tipica di molti interventi di rigenerazione edilizia, prevedeva la formazione di un vespaio aerato per migliorare le condizioni igieniche dei vani, mantenendo inizialmente un'altezza interna di 2,70 metri per soggiorno e camera e di 2,50 metri per bagno e studio.

Successivamente, però, con una SCIA in variante, veniva deciso di uniformare tutti i locali all'altezza di 2,50 metri. La giustificazione era fondata sulla versione vigente dell'art. 24 del d.P.R. 380/2001, che ammette in alcuni casi la possibilità di dichiarare l'agibilità anche in presenza di altezze inferiori ai tradizionali 2,70 metri.

Il Comune, tuttavia, non ha condiviso questa lettura e ha vietato la prosecuzione dei lavori, sostenendo che la deroga non poteva essere applicata al caso concreto, trattandosi non di locali già abitativi ma di spazi accessori trasformati in residenza.

Nel caso di specie, il Comune ha preliminarmente chiesto di rivedere il progetto, integrando la relazione tecnica per dimostrare la conformità anche sotto il profilo dei rapporti aero-illuminanti. Richiesta a cui i ricorrenti hanno risposto ribadendo la legittimità della riduzione dell'altezza a 2,50 metri.

Quindi, il provvedimento del Comune che ha dichiarato inefficace la SCIA e la conseguente impugnazione davanti al TAR.

Quadro normativo

Per comprendere la lettura offerta dai giudici del TAR, è opportuno analizzare le innovazioni contenute nell'art. 24 del Testo Unico Edilizia.

Il comma 5-bis prevede delle deroghe che riguardano esclusivamente:

- l'altezza minima dei locali che può essere inferiore a 2,70 metri, fino al limite massimo di 2,40 metri;
- gli alloggi a singola stanza:
 - per una persona, con una superficie minima comprensiva dei servizi, inferiore agli attuali 28 metri quadrati, fino al limite minimo di 20 metri quadrati;
 - per due persone, inferiore agli attuali 38 metri quadrati, fino al limite minimo di 28 metri quadrati.

Restano fermi, invece, tutti gli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente (ad oggi il Decreto Sanità).

Il successivo comma 5-ter definisce le condizioni necessarie affinché il tecnico abilitato possa asseverare l'agibilità dei suddetti locali. In particolare, viene previsto che l'asseverazione di agibilità possa essere resa:

- ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al DM n. 236/1989;
- sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:
 - i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
 - 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.

Oltre all'art. 24 del Testo Unico Edilizia, occorre considerare:

- l'art. 19 della Legge n. 241/1990, che regola la SCIA (questo perché, tra le motivazioni di ricorso è stato contestato che il provvedimento impugnato sia intervenuto oltre il termine di trenta giorni previsto dal comma 6-bis del citato art. 19);
- il citato Decreto Sanità (D.M. 5 luglio 1975) che stabilisce i requisiti minimi di abitabilità (tra cui i famosi 2,70 metri di altezza e i rapporti aeroilluminanti).

I principi affermati dal TAR

La sentenza affronta due aspetti chiave. Il primo riguarda la gestione della SCIA: quando il Comune invita a conformare il progetto e, nel frattempo, vieta la prosecuzione dei lavori, quel provvedimento ha effetto immediato. Se il privato non si adegua né impugna subito, l'attività edilizia si considera vietata automaticamente allo scadere del termine, senza bisogno di ulteriori atti.

Il secondo aspetto riguarda l'agibilità: secondo il Comune le deroghe introdotte dal "Salva Casa" per ridurre l'altezza minima interna non hanno una portata generalizzata, ma sono pensate per migliorare le condizioni igienico-sanitarie di locali già abitativi. Per questo motivo non possono essere utilizzate per trasformare cantine o sgomberi in abitazioni.

Attenzione, benché chi scrive ammette che tra le deroghe previste per l'agibilità possano rientrare anche interventi che prevedono il contestuale cambio di destinazione d'uso (come nel caso di specie), in realtà il TAR Lombardia non si è direttamente pronunciato sulla correttezza o meno dell'interpretazione restrittiva del Comune circa l'applicabilità delle deroghe introdotte dal "Salva Casa".

La censura è stata dichiarata inammissibile perché il ricorrente non aveva impugnato tempestivamente la prima nota comunale, che costituiva l'atto immediatamente lesivo. In mancanza di un ricorso contro quel provvedimento, la questione è rimasta preclusa e il TAR non ha potuto esaminare nel merito se i commi 5-bis e 5-ter dell'art. 24 potessero o meno applicarsi al caso di specie.

Analisi tecnica

La decisione del TAR Lombardia offre uno spunto prezioso per riflettere su due aspetti che troppo spesso vengono trascurati nella prassi operativa. Da un lato, la gestione della SCIA: l'invito a conformare non è un passaggio interlocutorio, ma un atto immediatamente lesivo che produce effetti concreti. Se non viene impugnato nei termini, diventa definitivo e impedisce di discutere nel merito le motivazioni addotte dall'amministrazione. È un punto cruciale perché ribalta l'idea – ancora diffusa – che si possa “rispondere” al Comune sostenendo la correttezza del progetto e attendere un successivo provvedimento. In realtà, il procedimento si chiude già con quella prima nota, e il mancato ricorso preclude ogni contestazione futura.

Dall'altro lato, emerge la delicata questione del rapporto tra i requisiti igienico-sanitari fissati dal D.M. 5 luglio 1975 e le deroghe introdotte dal “Salva Casa”. La sentenza non affronta il merito, ma lascia intravedere quanto il confine sia ancora incerto: è evidente la tensione tra l'obiettivo politico di ampliare l'offerta abitativa attraverso regole più flessibili e la necessità di garantire condizioni minime di salubrità e sicurezza. Il risultato è un terreno scivoloso, dove il ruolo del tecnico diventa decisivo per interpretare correttamente la norma, valutare la reale applicabilità delle deroghe e prevenire conflitti con l'amministrazione.

Conclusioni operative

La sentenza del TAR Lombardia non chiude definitivamente il dibattito sull'agibilità e sul perimetro applicativo del “Salva Casa”, ma ricorda a tutti – professionisti e cittadini – che la partita non si gioca solo sul piano tecnico, bensì anche su quello procedurale. Perdere il momento giusto per impugnare un provvedimento può equivalere a rinunciare a far valere le proprie ragioni.

In termini pratici, ciò significa che il tecnico deve accompagnare il committente non solo nella redazione degli elaborati progettuali, ma anche nella gestione delle strategie amministrative. Adeguarsi alle richieste del Comune o impugnare subito? Applicare le deroghe del “Salva Casa” o rispettare i parametri tradizionali del D.M. 1975? Sono scelte che richiedono consapevolezza, rapidità e una valutazione caso per caso.

Le norme possono cambiare e spesso generano più dubbi che certezze, ma ciò che non cambia è la necessità di affrontare i procedimenti con lucidità e consapevolezza. In un quadro così frammentato, il tecnico diventa il vero punto di riferimento per tradurre le regole in scelte operative concrete, aiutando i cittadini a non smarrirsi tra vincoli, deroghe e tempistiche.

Certo, avere delle norme più chiare potrebbe aiutare e semplificare la vita di tutti.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*