

Cambio d'uso in abitazione: quando il Salva Casa consente il monolocale sotto i 28 mq

Il TAR Liguria chiarisce quando le deroghe dell'art. 24 del d.P.R. n. 380/2001 possono essere utilizzate per trasformare un locale commerciale in abitazione e come devono essere coordinati superficie minima, requisiti igienico-sanitari, stato legittimo e carico insediativo nelle aree a rischio idraulico

di [Redazione tecnica](#) – 22.09.2026

Il **Salva Casa** ha riaperto il tema dei requisiti minimi richiesti per l'agibilità degli alloggi, introducendo nell'art. 24 del d.P.R. n. 380/2001 alcune deroghe che assumono particolare rilievo negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Uno degli aspetti più delicati riguarda il loro utilizzo quando l'intervento comporta un **cambio di destinazione d'uso** verso il residenziale.

La questione si fa più delicata quando il locale non ha mai avuto una funzione abitativa, perché occorre stabilire se i parametri introdotti dai commi 5-bis e 5-ter dell'art. 24 possano accompagnare anche il passaggio da una diversa categoria funzionale alla residenza e a quali condizioni.

È su questi aspetti che si è pronunciato il **TAR Liguria, Genova, sez. II**, con la **sentenza del 14 settembre 2026, n. 1066**, relativa alla trasformazione di un locale commerciale in monolocale. La decisione si concentra sull'ambito operativo delle deroghe igienico-sanitarie introdotte dal Salva Casa e sul **carico insediativo** derivante dal nuovo utilizzo dell'immobile, richiamando su quest'ultimo versante la destinazione risultante dallo stato legittimo e gli effetti prodotti da un precedente titolo in sanatoria.

Cambio d'uso in abitazione: quando il Salva Casa consente il monolocale sotto i 28 mq

L'intervento oggetto del giudizio riguardava un'unità immobiliare ad uso commerciale, collocata al piano rialzato di un edificio costruito nel 1970, che mediante SCIA avrebbe dovuto essere ristrutturata e trasformata in un monolocale con angolo cottura, con conseguente passaggio alla destinazione residenziale.

Il Comune aveva vietato l'esecuzione dell'intervento perché la superficie del locale era inferiore ai **28 mq** previsti dall'art. 3 del D.M. 5 luglio 1975 per un alloggio monostanza destinato a una persona e perché l'edificio ricadeva nella fascia di inondabilità "A" del piano di bacino provinciale, ambito nel quale i cambi di destinazione d'uso sono ammessi a condizione che non comportino un aumento del carico insediativo.

Requisiti igienico-sanitari: cosa prevede l'art. 24 del d.P.R. n. 380/2001

Il riferimento iniziale resta il **D.M. 5 luglio 1975**, che per l'alloggio monostanza stabilisce una superficie minima, comprensiva dei servizi, pari a 28 mq se destinato a una persona e a 38 mq se destinato a due persone.

Questi parametri oggi devono essere coordinati con le deroghe previste dall'art. 24 del d.P.R. n. 380/2001. Nelle more della ridefinizione dei requisiti igienico-sanitari degli edifici prevista dall'art. 20, comma 1-bis, dello stesso Testo Unico Edilizia, la disciplina vigente contempla infatti alcune ipotesi nelle quali è possibile discostarsi dai valori fissati dal D.M. 5 luglio 1975.

Tra queste rientrano i commi 5-bis e 5-ter dell'art. 24, introdotti dal D.L. n. 69/2024, convertito dalla Legge n. 105/2024, che consentono al progettista di asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie anche con un'altezza interna dei locali ridotta fino a **2,40 metri** e, per gli alloggi monostanza comprensivi dei servizi, con una superficie minima di **20 mq per una persona** e di **28 mq per due persone**.

Il rispetto di queste soglie dimensionali, da solo, non basta, perché la possibilità di asseverare la conformità è legata a ulteriori condizioni.

In particolare, deve essere assicurato il requisito dell'**adattabilità** previsto dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236, vale a dire la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito, con costi limitati, affinché possa essere reso fruibile anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

A questa condizione, che il TAR considera necessaria, deve accompagnarsi una delle due ipotesi previste dal comma 5-ter. I locali possono essere creati o modificati nell'ambito di un intervento di recupero edilizio che interessi l'intero edificio e determini un miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie rispetto alla

situazione precedente; in alternativa, l'alloggio può essere ristrutturato adottando soluzioni idonee a garantire adeguate condizioni igienico-sanitarie, tra le quali la norma richiama l'ampliamento della superficie, quando possibile, e l'incremento della **ventilazione naturale**.

Salva Casa e cambio d'uso commerciale-residenziale: quando si applicano le deroghe

Il Comune aveva sostenuto una lettura restrittiva dell'art. 24, ritenendo che la nuova disciplina fosse riferibile essenzialmente al recupero di spazi collocati in edifici storici e già utilizzati in passato a fini abitativi e che, di conseguenza, non potesse essere utilizzata per trasformare un locale commerciale in una nuova abitazione.

Il TAR non ha condiviso questa interpretazione. I commi 5-bis e 5-ter non contengono le limitazioni indicate dall'Amministrazione e lo stesso riferimento all'"**alloggio monostanza**", presente nel comma 5-bis, lettera b), viene utilizzato dai giudici per confermare che la disposizione può riguardare una fattispecie come quella sottoposta al loro esame.

La disciplina sull'agibilità in deroga introdotta dal Salva Casa è quindi applicabile anche quando un locale con funzione non residenziale viene trasformato in un'unità abitativa.

Nel motivare questa lettura, il TAR ha richiamato le finalità attribuite alla nuova disciplina, legate al recupero e al rinnovo del patrimonio edilizio esistente, alla riduzione del consumo di suolo e alla possibilità di ricavare soluzioni abitative attraverso il riuso di spazi esistenti, mantenendo adeguate condizioni igienico-sanitarie per gli occupanti.

La stessa interpretazione trova riscontro nelle linee di indirizzo e nei criteri interpretativi sul Salva Casa pubblicati dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti il 31 gennaio 2025. Il riferimento al recupero "soprattutto" di spazi e locali appartenenti all'edilizia storica non viene letto dal TAR come una limitazione dell'ambito applicativo della norma, che resta utilizzabile anche per immobili preesistenti di epoca meno risalente e già destinati a funzioni non residenziali.

L'applicabilità della **disciplina derogatoria** ai locali provenienti da una destinazione non residenziale non esaurisce comunque le verifiche necessarie, che comprendono tutti gli altri presupposti richiesti dall'art. 24 e le ulteriori disposizioni applicabili all'intervento.

D.M. 5 luglio 1975 e immobili preesistenti: il nodo dell'art. 10 del D.L. n. 76/2020

Nel giudizio era stato richiamato anche l'art. 10, comma 2, del D.L. n. 76/2020, convertito dalla Legge n. 120/2020, secondo cui i requisiti del D.M. 5 luglio 1975 non si applicano agli immobili realizzati prima dell'entrata in vigore dello stesso decreto e ubicati nelle zone A o B, oppure in zone a queste assimilabili.

Il dubbio riguardava l'applicazione di questa previsione anche ai locali preesistenti con funzione non abitativa successivamente trasformati in residenza.

Sul punto la giurisprudenza non è univoca: alcune decisioni hanno ammesso una lettura estensiva anche al cambio verso la funzione residenziale, mentre altre hanno seguito un'interpretazione più restrittiva.

Il TAR ha lasciato irrisolto il contrasto, ritenendo sufficiente ai fini della controversia la disciplina successivamente introdotta nell'art. 24, commi 5-bis e 5-ter, del d.P.R. n. 380/2001, considerata applicabile anche alla trasformazione di locali non residenziali in abitazioni.

Alla sentenza n. 1066/2026 non può quindi essere attribuito un principio generale sull'applicabilità dell'art. 10, comma 2, del D.L. n. 76/2020 ai cambi d'uso verso la residenza, trattandosi di una questione che i giudici hanno ritenuto di poter lasciare impregiudicata.

Monolocale di 25,30 mq: aerazione naturale e limiti alla motivazione postuma

L'alloggio previsto dal progetto aveva una superficie di **25,30 mq**, inferiore ai 28 mq richiesti in via ordinaria dal D.M. 5 luglio 1975 per una persona, ma superiore alla soglia indicata dall'art. 24, comma 5-bis, del d.P.R. n. 380/2001.

Durante il giudizio il Comune aveva sostenuto che, anche ammettendo l'applicazione della nuova disciplina, la soluzione progettuale non avrebbe soddisfatto le condizioni previste dall'art. 24, comma 5-ter, lettera b).

Questa obiezione non ha potuto sostenere il provvedimento impugnato, perché non figurava tra le ragioni sulle quali il Comune aveva fondato l'inibizione della SCIA. Il TAR ha richiamato il principio secondo cui la **motivazione dell'atto amministrativo** non può essere integrata successivamente mediante gli scritti

difensivi prodotti nel processo, dovendo le ragioni della decisione risultare dal provvedimento adottato dall'Amministrazione.

Secondo la documentazione prodotta, il progetto del monolocale risultava conforme alla normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prevedeva un incremento dell'aerazione naturale attraverso la modifica dei serramenti e l'aumento della **superficie finestrata apribile**, così da ottenere un adeguato ricambio d'aria.

Il TAR non ha svolto un nuovo accertamento tecnico sostitutivo dell'Amministrazione sulla completa sussistenza dei requisiti richiesti dal comma 5-ter, avendo escluso la possibilità di sostenere l'atto attraverso una ragione ostativa introdotta soltanto in giudizio e rilevato, successivamente, le caratteristiche dell'intervento risultanti dalla documentazione progettuale.

Cambio d'uso in fascia di inondabilità A: quando aumenta il carico insediativo

Quanto al rischio idraulico, l'edificio ricadeva nella **fascia di inondabilità A**. L'art. 15, comma 2, delle norme di attuazione del piano di bacino consente in quest'area gli interventi di ristrutturazione edilizia ricadenti negli ambiti di tessuto urbano consolidato e, in caso di cambio di destinazione d'uso, richiede che non venga determinato un aumento del carico insediativo neppure temporaneo, ferma restando l'adozione delle misure di protezione civile previste dal piano di bacino e dai piani comunali.

L'immobile era collocato in zona "TB", litoranea turistico-balneare, assimilata per la propria densità edilizia a una zona B.

Il Regolamento Regionale (Liguria) **n. 1/2025** considera aumento del carico insediativo un incremento significativo, individuabile indicativamente in una misura superiore al 20%, del numero di abitanti, addetti o utenti di immobili esistenti dal quale derivi un maggiore fabbisogno di standard urbanistici. Lo stesso regolamento precisa, ai fini dell'applicazione dei piani di bacino, che i cambi di destinazione d'uso riguardanti porzioni limitate di un edificio esistente non comportano aumento del carico insediativo.

La valutazione richiedeva quindi di verificare gli effetti della nuova utilizzazione rispetto alla destinazione legittima esistente prima dell'intervento.

Stato legittimo e carico insediativo: quale destinazione conta nel cambio d'uso

Per verificare il carico insediativo, il TAR ha fatto riferimento allo **stato legittimo dell'immobile**.

La destinazione da utilizzare come termine di confronto deve essere quella risultante dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001 e, nel caso esaminato, non coincideva con quella indicata nella licenza edilizia originaria.

Il titolo del 1970 prevedeva un magazzino, mentre il locale era stato successivamente destinato ad attività commerciale in difformità dal progetto autorizzato. Quella trasformazione era stata però **condonata** mediante concessione edilizia in sanatoria nel 1995, con la conseguenza che il confronto necessario per valutare il carico insediativo doveva essere effettuato assumendo come situazione di partenza la destinazione commerciale.

Il TAR ha quindi confrontato le caratteristiche delle due utilizzazioni. Un esercizio commerciale comporta almeno la presenza di un addetto e genera durante la giornata un flusso di clienti e fornitori, insieme ai relativi spostamenti; il monolocale di 25,30 mq, secondo la ricostruzione contenuta nella sentenza, è invece destinato a ospitare un solo abitante.

Il fatto che l'uso residenziale proseguiva anche nelle ore notturne non è stato ritenuto sufficiente per configurare un incremento significativo del carico. Il TAR ha considerato verosimile una riduzione della **presenza antropica** complessiva nell'arco delle ventiquattro ore e ha comunque escluso un aumento superiore alla soglia del 20% individuata dalla disciplina regionale.

Il passaggio dalla destinazione commerciale a quella residenziale, pertanto, non determinava un aumento dei fattori di rischio collegati alla collocazione dell'edificio nella fascia di inondabilità.

Cambio d'uso con il Salva Casa: le verifiche prima di trasformare un locale in abitazione

Il TAR ha quindi accolto il ricorso e annullato il provvedimento con cui il Comune aveva vietato l'esecuzione dell'intervento.

Per opere di questo tipo, la superficie minima costituisce solo uno degli elementi da verificare. L'asseverazione prevista dall'art. 24 del d.P.R. n. 380/2001 richiede il rispetto dell'adattabilità e delle condizioni indicate dal comma 5-ter, alle quali si aggiungono le verifiche urbanistiche e quelle derivanti dalle eventuali **discipline di settore** applicabili all'immobile e all'area.

Sul carico insediativo, la sentenza aggiunge un'indicazione utile anche per altre fattispecie: il confronto tra gli effetti della nuova destinazione e quelli della situazione precedente deve essere effettuato assumendo come riferimento la **destinazione risultante dallo stato legittimo**, tenendo conto anche dei titoli in sanatoria che abbiano modificato nel tempo la situazione originariamente assentita.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*