



Decreto "Salva casa" deroghe superfici ed altezze locali

Note

ID 24370 | 31.07.2025

Il [Decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69](#) rubricato "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica", come convertito con [Legge 24 luglio 2024, n. 105](#), entrato in vigore lo scorso 28 luglio 2024, ha previsto l'integrazione del [D.P.R. 380/2001](#) (art. 24), riguardante la segnalazione certificata di agibilità degli edifici.

In particolare, sono stati inseriti i commi *5-bis*, *5-ter* e *5-quater* in materia di:

- **requisiti di altezza minima**
- **requisiti di superficie minima dei locali.**

Tali commi prevedono una deroga, in presenza di determinate condizioni, ai limiti di altezza e superficie minima per i locali abitabili previsti dal [D.M. 5 luglio 1975](#) (art. 1 e 3).

[D.P.R. 380/2001](#)

...

[Art. 24 \(Agibilità\)](#)

..

5-bis. Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, **fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:**

- a) locali con un'altezza minima interna inferiore a **2,70 metri** fino al limite massimo di **2,40 metri**;
- b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a **28 metri quadrati**, fino al limite massimo di **20 metri quadrati**, per una persona, e inferiore a **38 metri quadrati**, fino al limite massimo di **28 metri quadrati**, per due persone.

5-ter. 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](#), 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.

5-quater. Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente.

...

La deroga è stata disposta in attesa dell'emanazione del Decreto sui requisiti abitativi previsto dal comma 1-bis del [D.P.R. 380/2001](#) (art. 20).

[D.P.R. 380/2001](#)

...

[Art. 20 \(Procedimento per il rilascio del permesso di costruire\)](#)

...

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri

documenti previsti dalla parte II. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, alle norme relative all'efficienza energetica.

1-bis. Con decreto del Ministro della salute, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, sono definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici.

...

ALTEZZA e SUPERFICIE

(comma 5 bis) Fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:

- a) locali con un'altezza minima interna inferiore a **2,70 metri** fino al limite massimo di **2,40 metri**;
- b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a **28 metri quadrati**, fino al limite massimo di **20 metri quadrati**, per una persona, e inferiore a **38 metri quadrati**, fino al limite massimo di **28 metri quadrati**, per due persone.

CONDIZIONI DI ASSEVERAZIONE

(comma 5 ter) 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](#), 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.

In assenza di tali condizioni, sono da rispettare i limiti previsti dal [D.M. 5 luglio 1975](#) o legislazione locale.

Fonti

Decreto-Legge 29 maggio 2024 n. 69
D.M. 5 luglio 1975
Istruzioni ministeriali 20 giugno 1896
Sentenza TAR Piemonte n. 2597 del 21 luglio 2005
D.P.R. 380/2001 Testo Unico Edilizia | Consolidato
Altezza locali abitativi: norme e valori

Collegati

Decreto-Legge 29 maggio 2024 n. 69
D.M. 5 luglio 1975
Istruzioni ministeriali 20 giugno 1896
Sentenza TAR Piemonte n. 2597 del 21 luglio 2005
D.P.R. 380/2001 Testo Unico Edilizia | Consolidato
Altezza locali abitativi: norme e valori

Matrice Revisioni

Rev.	Data	Oggetto
0.0	31.07.2025	---

Note Documento e legali

[certifico.com](https://www.certifico.com)

Testata editoriale iscritta al n. 22/2024 registro periodici Tribunale di Perugia 19.11.2024

Certifico Srl - IT | Rev. 0.0 2025

©Copia autorizzata Abbonati

ID 24370 | 31.07.2025

Permalink: <https://www.certifico.com/id/24370>

[Policy](#)

