



@bitAble

Aggiornamento Normativo 2026

Addendum al manuale per l'abitare accessibile, ecologico e sostenibile

Pietro Spampatti — Geometra, Consulente CasaClima, Esperto ARCA e Passivhaus
HM52 workshop srl — HM52 project — X-BOX HOTEL

Premessa all'edizione 2026

Questo addendum integra il *Manuale @bitAbile* (prima edizione 2014) con gli aggiornamenti normativi più rilevanti intervenuti tra il 2015 e il 2026 in materia di abitabilità, agibilità, accessibilità, efficienza energetica e sostenibilità ambientale degli edifici residenziali.

L'evoluzione del quadro normativo italiano è stata particolarmente intensa: il recepimento della Direttiva EPBD III (NZEB), l'aggiornamento dei Criteri Ambientali Minimi (CAM), l'entrata in vigore delle NTC 2018, il recepimento dello European Accessibility Act, e soprattutto il cosiddetto **Decreto Salva Casa** (D.L. 69/2024, conv. L. 105/2024) hanno modificato profondamente i requisiti minimi di abitabilità delle unità immobiliari residenziali.

L'approccio del manuale resta invariato: la persona — con le sue capacità, i suoi limiti, le sue differenze — è al centro del progetto. La normativa è uno strumento, non un fine. Il *Design for All* e il *Progetto per l'Utenza Ampliata* rimangono i riferimenti culturali del lavoro di HM52 workshop e di chi sottoscrive.

Bassano del Grappa, maggio 2026 — Pietro Spampatti

1. Il quadro normativo aggiornato

1.1 Normativa fondamentale ancora vigente

Restano in vigore — pur con integrazioni e modifiche — i seguenti riferimenti già trattati nel manuale 2014:

Riferimento	Oggetto
D.M. 5/7/1975	Altezze minime e requisiti igienico-sanitari dei locali abitabili
L. 13/1989	Disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati
D.M. 236/1989	Prescrizioni tecniche per accessibilità, adattabilità e visitabilità
L. 104/1992	Legge quadro su assistenza, integrazione sociale e diritti delle persone con disabilità
D.P.R. 503/1996	Eliminazione barriere architettoniche in edifici e spazi pubblici
D.P.R. 380/2001	Testo Unico Edilizia
D.M. 1444/1968	Standard urbanistici, distanze, densità edilizia (ancora applicato dai PRG)

1.2 Novità introdotte dal 2015 al 2026

Riferimento	Oggetto / Impatto sul progetto
D.Lgs. 28/2011 e D.M. 26/6/2015 ('Decreti requisiti minimi')	Definizione operativa di edificio NZEB e dei requisiti minimi di prestazione energetica per tutte le nuove costruzioni
D.Lgs. 222/2016 (SCIA 2)	Riordino dei titoli abilitativi edilizi; ridefinizione di manutenzione straordinaria, ristrutturazione leggera
NTC 2018 (D.M. 17/1/2018)	Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni; classificazione sismica, livelli di sicurezza, calcolo strutturale
D.M. 11/10/2017 (CAM Edilizia) → D.M. 23/6/2022 n. 256 (nuovi CAM)	Criteri Ambientali Minimi obbligatori in appalti pubblici e fortemente raccomandati nel privato; ciclo di vita
D.Lgs. 48/2020	Recepimento Direttiva 2018/844/UE (EPBD III): edifici a emissioni zero, mobilità elettrica, qualità dell'aria
D.Lgs. 82/2022	Recepimento European Accessibility Act (Direttiva UE 2019/882): accessibilità di prodotti e servizi, ambiente
L. 234/2021 art. 1 c. 743-755	Detrazioni 'eliminazione barriere architettoniche' (75%) — proroghe e modifiche successive fino al 2026
D.L. 69/2024 conv. L. 24/7/2024 n. 105 'Decreto Salva Casa'	Modifiche sostanziali al D.P.R. 380/2001: nuovi limiti minimi di altezza e superficie per abitabilità, tolleranze
Direttiva UE 2024/1275 (EPBD IV)	'Case green': tutti gli edifici residenziali nuovi a emissioni zero dal 2030; ristrutturazione del parco esistente

2. Decreto Salva Casa — cosa cambia per l'abitabilità

Il D.L. 29 maggio 2024 n. 69, convertito con modificazioni dalla L. 24 luglio 2024 n. 105, ha introdotto modifiche radicali ai requisiti di abitabilità delle unità immobiliari residenziali definiti dal D.M. 5 luglio 1975. È il cambiamento più rilevante degli ultimi cinquant'anni in materia.

2.1 Nuovi limiti dimensionali minimi

Parametro	Prima del 2024	Dal 2024 (Salva Casa)
Altezza media interna locali abitabili	2,70 m (2,40 m per ingressi, corridoi, bagni, ripostigli)	2,70 m di regola 2,40 m ammessa se rispettati requisiti igienico-sanitari e di efficienza energetica
Altezza minima Comuni montani > 1500m s.l.m.	2,50 m	2,40 m
Superficie minima monolocale 1 persona	26 mq	20 mq (servizi inclusi)
Superficie minima alloggio 2 persone	36 mq	28 mq
Rapporto aeroilluminante	1/8 della superficie del pavimento	Confermato 1/8, con possibili deroghe per soluzioni innovative

Nota operativa. Le deroghe alle altezze minori si applicano solo nel patrimonio esistente e a condizioni vincolanti (es. interventi di recupero, presenza di VMC certificata, rispetto dei requisiti di efficienza energetica almeno classe E). Nella nuova costruzione resta il principio dei 2,70 m, salvo soluzioni specifiche di progetto.

2.2 Tolleranze costruttive e sanatoria

Il nuovo art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 amplia le tolleranze costruttive entro le quali le difformità non sono considerate violazioni:

- **Tolleranza dimensionale del 2%** (in altezza, distanze, superficie) sull'unità immobiliare, indipendentemente dalla sua dimensione.
- **Tolleranza del 5%** per immobili fino a 100 mq; **4%** tra 100 e 300 mq; **3%** tra 300 e 500 mq; **2%** oltre 500 mq, limitatamente alle parziali difformità realizzate prima del 24/5/2024.
- **Sanatoria semplificata** per parziali difformità da titolo abilitativo o assenza di SCIA, con sanzione amministrativa ridotta e procedura velocizzata.
- **Cambio di destinazione d'uso** tra categorie funzionali omogenee con SCIA, anche in deroga agli strumenti urbanistici nei centri urbani.

2.3 Cosa NON cambia per il progettista accessibile

Le deroghe del Salva Casa **non riducono** i requisiti di accessibilità del D.M. 236/1989 e del D.P.R. 503/1996. La progettazione @bitAbile mantiene quindi:

- Larghezza minima porte d'ingresso unità immobiliari: **80 cm** (luce netta).
- Larghezza minima porte interne: **75 cm**; almeno una porta del bagno: **75 cm**.
- Spazio di manovra carrozzina: **150 x 150 cm** (rotazione 360°), **140 x 170 cm** (rotazione 180°).
- Larghezza corridoi: **100 cm minimo** per accessibilità (110 cm raccomandati).
- Soglia ingresso: max **2,5 cm**, raccordata o smussata.
- Pendenza rampe esterne: **5%** raccomandata, max **8%** con pianerottoli ogni 10 m.

3. NZEB, classe A4 e Direttiva 'Case Green'

Tutti gli edifici residenziali di nuova costruzione devono essere **NZEB (Nearly Zero Energy Building)** dal 1° gennaio 2019 (D.M. 26/6/2015). Dal 2030, in attuazione della Direttiva UE 2024/1275 (EPBD IV, cosiddetta direttiva 'Case Green'), tutti i nuovi residenziali dovranno essere **a emissioni zero**.

3.1 Requisiti minimi per la nuova costruzione (recepti DLgs 48/2020)

- **Trasmittanza termica** dell'involucro opaco (verticale, copertura, pavimento) e trasparente conforme alle tabelle dei decreti regionali e nazionali, aggiornate periodicamente.
- **Coefficiente medio di scambio termico per trasmissione $H'_T \leq$** valori limite per zona climatica.
- **EP_{gl,nren}** (indice di prestazione energetica globale non rinnovabile) confrontato con edificio di riferimento.
- **Quota da fonti rinnovabili:** almeno il 60% dei consumi per ACS, riscaldamento e raffrescamento (D.Lgs. 199/2021 art. 26 c. 5).
- **Potenza fotovoltaica minima:** 1 kW ogni 50 mq di superficie in pianta dell'edificio (per nuove costruzioni e ristrutturazioni rilevanti).
- **Verifica della prestazione energetica estiva** con valutazione dell'inerzia termica e schermature solari.

3.2 Tabella di marcia 'Case Green' (UE 2024/1275)

Anno	Obiettivo
2025	Cessazione progressiva incentivi per caldaie a combustibili fossili
2030	Tutti i nuovi residenziali a emissioni zero
2030	Edifici residenziali esistenti: -16% consumo medio rispetto al 2020
2033	Edifici non residenziali esistenti: classi energetiche più basse riqualificate
2035	Edifici residenziali esistenti: -20-22% consumo medio
2040	Eliminazione caldaie autonome a combustibili fossili dal patrimonio edilizio
2050	Parco edilizio europeo completamente decarbonizzato

4. CasaClima, Passivhaus, ARCA — protocolli volontari

I protocolli di certificazione volontaria — pur non sostituendo la normativa cogente — rappresentano lo strumento più efficace per garantire al committente la qualità reale dell'edificio e la coerenza tra progetto, esecuzione e prestazioni in opera. HM52 workshop opera abitualmente secondo questi protocolli.

4.1 CasaClima (Agenzia per l'Energia Alto Adige)

Le classi CasaClima (Gold, A+, A, B) certificano fabbisogno termico $\leq 10 / 30 / 50 / 70$ kWh/(mq anno). Dal 2020 il protocollo integra anche i criteri di sostenibilità (CasaClima Nature, CasaClima R per il patrimonio esistente, CasaClima Wohn, CasaClima Hotel). Per il segmento ricettivo si veda il marchio *ClimaHotel*, riferimento per le strutture X-BOX HOTEL.

4.2 Passivhaus (PHI Darmstadt)

Lo standard Passivhaus rimane lo standard di riferimento internazionale. Requisiti chiave:

- Fabbisogno energetico riscaldamento ≤ 15 kWh/(mq anno).
- Fabbisogno energetico raffrescamento ≤ 15 kWh/(mq anno).
- Fabbisogno energia primaria totale ≤ 120 kWh/(mq anno).
- Tenuta all'aria $n_{50} \leq 0,6$ vol/h (blower door test).
- Frequenza temperature interne > 25 °C $\leq 10\%$ ore anno.
- VMC con recupero di calore $\geq 75\%$.

4.3 Protocollo ARCA (Regione Trentino-Alto Adige)

Specifico per le costruzioni in legno, ARCA certifica la qualità della costruzione lignea sotto i profili sismico, energetico, acustico, sanitario, di tracciabilità e sostenibilità del materiale. Quattro classi: Silver, Gold, Platinum, Premium. Coerente con la filiera produttiva di HM52 workshop.

5. Costruzioni a secco e prefabbricate — X-System

L'evoluzione normativa più rilevante per le costruzioni a secco e per i sistemi prefabbricati riguarda:

- **NTC 2018** §11.7 e Circolare 7/2019 — qualificazione di prodotti e sistemi costruttivi in legno (X-lam/CLT, telaio leggero, blockhaus); marcatura CE secondo EN 14080, EN 16351.
- **D.M. 246/1987** e UNI 11367 — requisiti acustici passivi degli edifici, particolarmente critici nelle costruzioni leggere.
- **D.M. 3/8/2015** e s.m.i. (Codice di Prevenzione Incendi) — applicazione 'flessibile' alle costruzioni in legno con verifica reazione/resistenza al fuoco (R, EI).
- **EAD 130118-01-0603** — sistemi modulari prefabbricati pronti per l'uso (rilevante per X-BOX HOTEL e per la linea X-System).
- **D.M. 162/2021** — protocollo per la valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici e dei prodotti da costruzione (LEVEL(s) europeo).

Le soluzioni X-System sviluppate da HM52 workshop integrano questi riferimenti con un sistema costruttivo a secco specificamente ottimizzato per il settore ricettivo (Build-Offsite, Ready-to-Place), capace di garantire NZEB, accessibilità @bitAbile e tempi di cantiere contenuti.

6. Accessibilità — aggiornamenti 2020-2026

6.1 European Accessibility Act (D.Lgs. 82/2022)

Il D.Lgs. 27 maggio 2022 n. 82 ha recepito la Direttiva UE 2019/882: dal 28 giugno 2025 prodotti e servizi destinati ai consumatori devono rispettare requisiti di accessibilità (inclusi servizi digitali immobiliari, domotica, sistemi di citofonia, terminali self-service). Impatto rilevante per progetti immobiliari complessi (alberghi, residence, RSA, social housing).

6.2 PEBA — Piani di Eliminazione delle Barriere Architettoniche

La L. 41/1986 art. 32 (PEBA per il patrimonio pubblico) è stata oggetto di ripetuti solleciti negli ultimi anni (circolari MIT, sentenze Corte dei Conti). Diversi Comuni veneti hanno adottato PEBA aggiornati dopo il 2020; il loro rispetto è ora condizione per l'accesso a numerosi fondi PNRR Missione 5 'Inclusione'.

6.3 Detrazioni fiscali per l'eliminazione delle barriere

La **detrazione del 75%** introdotta dalla L. 234/2021 art. 1 c. 42-43 per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche è stata prorogata e successivamente modificata. Verificare sempre la vigenza annuale: dal 2024 la misura si applica solo a scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici.

6.4 Domotica e tecnologie assistive

L'integrazione domotica — già auspicata nel manuale 2014 — è oggi standard nei progetti accessibili. Riferimenti tecnici aggiornati:

- **CEI 64-8/V4** — classificazione livelli prestazionali impianti elettrici e domotici (Liv. 1-2-3).
- **EN 50491** — sistemi elettronici per la casa (HBES) e per gli edifici (BACS); requisiti di interoperabilità.
- **Matter 1.4 (2024)** — standard interoperabilità domotica multi-vendor.
- **ISO 21542:2021** — accessibility and usability of the built environment.

7. Veneto — quadro regionale aggiornato

Per gli interventi nel territorio veneto, oltre al quadro nazionale, si applicano:

- **L.R. 11/2004** — Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio (e successive modifiche).
- **L.R. 14/2017** — Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo.
- **L.R. 16/2007** — Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (sostituisce la 41/1993).
- **D.G.R. 1428/2011** — Aggiornamento delle prescrizioni tecniche per la fruizione degli edifici residenziali e degli edifici/spazi privati aperti al pubblico.
- **L.R. 13/2018** — Norme per la disciplina dell'attività di bed & breakfast (rilevante per micro-ricettività e soluzioni X-BOX HOTEL).
- **D.G.R. 1428/2020 e succ.** — Aggiornamenti annuali contributi per abbattimento barriere ai sensi L. 13/1989.
- **PEBA comunali** — verificare adozione e aggiornamento per ciascuna committenza pubblica.

8. Checklist di progetto @bitAble 2026

Una sintesi operativa per verificare la conformità del progetto alle nuove disposizioni.

Verifica	Riferimento	Esito
Altezza interna $\geq 2,70$ m (o deroga motivata)	DM 5/7/1975 + DL 69/2024	
Superficie minima alloggio rispettata	DM 5/7/1975 mod. DL 69/2024	
Rapporto aeroilluminante $\geq 1/8$ o VMC + illuminazione	DM 5/7/1975 + DL 69/2024	
Porta ingresso ≥ 80 cm luce netta	DM 236/1989 §8.1.1	
Spazi manovra carrozzina min. 150x150 cm	DM 236/1989 §8.0.2	
Soglia ingresso $\leq 2,5$ cm o raccordata	DM 236/1989	
Bagno visitabile (min. 1) con percorso accessibile	DM 236/1989 §5	
NZEB — EP, H'_T, classe energetica	DM 26/6/2015 + DLgs 48/2020	
Quota FER $\geq 60\%$ (ACS + riscaldamento + raffrescamento)	DLgs 199/2021 art. 26	
Potenza FV minima (1 kW/50 mq)	DLgs 199/2021	
Requisiti acustici passivi UNI 11367	DPCM 5/12/1997 + UNI 11367	
Prevenzione incendi (struttura in legno)	DM 3/8/2015 + RTV	
NTC 2018 — verifica sismica	DM 17/1/2018	
CAM se appalto pubblico (o per scelta progettuale)	DM 256/2022	
Predisposizione domotica CEI 64-8/V4 Liv. 2 minimo	CEI 64-8/V4	
Predisposizione ricarica veicoli elettrici	DLgs 48/2020	
Conformità PEBA comunale (se opera pubblica)	L. 41/1986 art. 32	

La checklist non sostituisce la verifica progettuale specifica e l'analisi normativa puntuale per ciascun intervento. Va utilizzata come strumento di sintesi e di controllo interno.

9. Sitografia e fonti — integrazione 2026

- **Normattiva** — testo coordinato della normativa: www.normattiva.it
- **Ministero Infrastrutture e Trasporti — Edilizia**: www.mit.gov.it
- **Agenzia CasaClima**: www.agenziacasaclima.it
- **Passivhaus Institut**: www.passiv.de
- **ZEPHIR Passivhaus Italia**: www.zephir.ph
- **ARCA — costruzioni in legno**: www.arcacert.com
- **European Disability Forum**: www.edf-feph.org
- **Design for All Italia**: www.dfaitalia.it
- **FIABA Onlus — eliminazione barriere**: www.fiaba.org
- **HM52 workshop**: www.hm52.it
- **Abitazioni Ecologiche**: www.abitazioniecologiche.it
- **X-BOX HOTEL**: www.xboxhotel.com
- **Atelier 32F — Interior design**: www.atelier32f.it

Chi siamo

HM52 workshop srl è un'impresa di costruzioni specializzata nelle strutture portanti in legno, con sede legale a Bassano del Grappa e sede operativa a Tezze sul Brenta (VI). Operiamo secondo i protocolli CasaClima, Passivhaus e ARCA, applicando l'approccio @bitAbile a ogni progetto residenziale, ricettivo e direzionale.

HM52 project è il nostro studio di architettura associato; **X-BOX HOTEL** è la linea dedicata al settore alberghiero (BioEcoHotel, soluzioni costruite in opera, Build-Offsite Ready-to-Place, sartoriali); **X-System** è il nuovo sistema di costruzioni a secco per il settore ricettivo.

Atelier 32F è lo studio di interior design di Franca Parolin, partner naturale di HM52 per la progettazione degli spazi interni — accessibilità, ergonomia, benessere ed estetica integrate.

Sedi commerciali

Atelier 32F — Via Cavalieri di Vittorio Veneto 32, 36027 Rosà (VI)

Online

hm52.it · xboxhotel.com · abitazioniecologiche.it · atelier32f.it

© 2026 Pietro Spampatti — Manuale @bitAbile è distribuito senza scopo di lucro. L'aggiornamento normativo 2026 è curato da HM52 workshop srl.