

Agli Ordini e Collegi
professionali

Ai Dipendenti U.O. 4.2
Edilizia Privata

Loro Sedi

Oggetto: direttive e criteri interpretativi in ordine all'applicazione dell'art. 141 c.5 della l.r. 10 novembre 2014 n. 65 - *norme per il governo del territorio.*

1 - Premessa

da tempo pervengono a questo Ufficio numerose sollecitazioni da parte di Ordini e Collegi professionali finalizzate ad aprire un confronto sulle disposizioni introdotte dall'art. 141 c. 5 della l.r. 10 novembre 2014 n. 65, inerenti alle verifiche di rispondenza dei progetti ai requisiti igienico-sanitari.

Se per quanto attiene ai locali destinati ad attività produttive ricadenti nel campo di applicazione del DPR. 160/2010, il competente Dipartimento di Prevenzione dell'Azienda USL ha già avviato una proposta di regolamento per l'individuazione dei requisiti minimi dei locali destinati a tale funzione, è viceversa completamente assente una analoga raccolta di indirizzi per i fabbricati esistenti aventi destinazione residenziale.

Come è noto l'art. 141 c.5 lett. a) p.2 della l.r. 65/2014, ma peraltro anche la previgente disciplina ex art. 82 c. 4 della l.r. 1/2005, attribuiscono i compiti di verifica della rispondenza del progetto ai requisiti igienico-sanitari, relativamente ai fabbricati con destinazione d'uso residenziale, al professionista abilitato anche laddove l'intervento comporti valutazioni tecnico discrezionali, rimanendo nella competenza dell' Azienda USL il rilascio delle sole deroghe.

Scopo pertanto di questa nota è di stabilire regole generali integrative, vevoli per gli interventi sui fabbricati residenziali esistenti che consentano ai professionisti abilitati di poter dichiarare con ragionevole certezza la conformità dell'opera in progetto quand'anche la stessa non sia pienamente rispondente alle vigenti norme in materia di cui al D.M. 5/7/1975 nonché al Regolamento Edilizio Comunale.

Rientrano tra le cosiddette valutazioni tecnico discrezionali le seguenti condizioni:

- 2 - La variazione di destinazione d'uso per fini abitativi, anche in assenza di opere edilizie, di locali artigianali, commerciali, direzionali, rurali, ovvero di vani accessori alla residenza risulterà ammissibile solo quando tali vani siano rispondenti ai requisiti di superficie utile, altezza interna e rapporti aereo-illuminanti previsti dal D.M. 5/7/1975 ossia dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Il mancato rispetto anche di uno solo dei parametri sopradetti impedisce tale variazione né consente di poter rilasciare specifica deroga da parte dell'Azienda USL;

3 - Il ripristino della destinazione abitativa, - qualora accompagnata da una esaustiva documentazione storico-archivistica atta a dimostrarne la pregressa destinazione - può essere attuata quando siano interessati locali con altezza interna netta non inferiore a ml. 2,50.

E' necessario pertanto che almeno uno tra i requisiti di altezza utile interna e rapporto aereo-illuminante risulti pienamente soddisfatto.

Di fatto si potrà ripristinare la pregressa destinazione d'uso solo nel caso in cui i locali interessati pur presentando un'insufficiente altezza utile interna, ancorché non inferiore a ml. 2.50, verifichino il corretto rapporto aereo-illuminante, ovvero tale carenza sia compensata dall'altezza utile interna non minore di ml. 2,70.

4 - Le unità immobiliari già con destinazione residenziale - laddove tale destinazione d'uso non sia conseguente alla definizione di una domanda di condono edilizio - possono essere oggetto di modifiche distributive interne anche accompagnate da variazione nell'utilizzo dei vani, a condizione tuttavia che l'altezza utile interna dei vani abitativi (camere, soggiorno, cucina, ecc.) non sia inferiore a ml. 2,50, nel rispetto del rapporto aereo-illuminante previsto dalle richiamate norme legislative e regolamentari.

Si precisa che qualora i suddetti vani abitativi abbiano un'altezza utile interna non minore a ml. 2,70 si potrà prescindere per gli stessi dalla verifica dei corretti rapporti di illuminazione e aereazione naturale.

Le sopradette valutazioni trovano applicazione anche per gli interventi edilizi comportanti il frazionamento delle unità immobiliari.

5 - Potrà essere realizzato un w.c. o bagno all'interno di abitazioni sprovviste di tale vano anche con dimensioni e dotazioni inferiori a quanto previsto dall'art. 62 del vigente Regolamento Edilizio, a condizione tuttavia che l'abitazione interessata risulti legittima sotto il profilo edilizio;

6 - Al fine di rispettare le altezze minime e/o medie dei vani di abitazione e degli accessori indicate dagli artt. 60 e seguenti del Regolamento Edilizio, ovvero il corretto rapporto aereo-illuminante relativamente ai vani abitabili, potranno essere realizzati all'interno degli stessi degli arredi stabilmente infissi alle strutture murarie che consentano di rispettare tali requisiti igienico-sanitari;

7 - I previsti requisiti di illuminazione e aereazione naturale dei vani di abitazione, analogamente a quanto già avviene per i locali con destinazione d'uso artigianale/industriale, potranno essere ottenuti anche con aperture di tipo orizzontale poste sulle coperture dell'edificio (lucernai e simili) a condizione tuttavia che la loro superficie non sia superiore al 50% di quella dovuta;

In occasione della redazione della presente nota si è reso necessario chiarire quanto riportato nell'art. 70 comma 2 del Regolamento Edilizio, relativamente alla possibilità di poter realizzare nei piani sottotetto, lucernai di illuminazione con superficie non maggiore di mq. 0,40 per ogni "superficie coperta".





Città di Lucca

Amministrazione comunale

SETTORE DIPARTIMENTALE 4 - SERVIZI ALLE IMPRESE, ALL'ATTIVITA' EDILIZIA E ALL'ISTRUZIONE
Unità Organizzativa 4.2 Edilizia Privata

Al fine pertanto di favorire il recupero, migliorandone in particolare le condizioni di illuminazione e aereazione naturali, si è ritenuto ragionevole consentire la realizzazione di lucernai della dimensione anzidetta, su ogni falda della copertura, ovvero in ciascun vano del piano sottotetto.

La sopradetta indicazione non è applicabile all'interno del Centro Storico e dei Nuclei Storici minori, regolamentati da specifiche disposizioni in merito.

In caso di interventi edilizi rientranti nel campo di applicazione del D.P.G.R. 75/R/2013 sono fatte salve le relative disposizioni.

- 8 - In attuazione del D.lgs. 19/8/2005 n. 192 e s.m.i, così come previsto al punto 2.3 dell'allegato 1 al Decreto 26/6/2015 del Ministero dello Sviluppo Economico è ammessa la riduzione dell'altezza interna dei vani in conformità a quanto prescritto, nel caso di installazione di impianti termici dotati di pannelli radianti;

Lucca, 24 GEN. 2017

Il Dirigente Settore 4
Dott. Maurizio Prina

Il Dirigente Dipartimento di
Prevenzione
Dott. Alberto Tomasi

