

## PARTE PRIMA

## Sezione II

## ATTI DELLA REGIONE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
16 marzo 2005, n. 452.

**Indirizzi in ordine applicazione artt. 34, 35 e 36, L.R. n. 1/2004. Norme attività edilizia relativamente al cambio destinazione d'uso dei vani posti al piano sottotetto e terreno di edifici esistenti.**

## LA GIUNTA REGIONALE

Visto il documento istruttorio concernente l'argomento in oggetto e la conseguente proposta del direttore alle politiche territoriali, ambiente e infrastrutture e del direttore della Direzione sanità e servizi sociali;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);

Visto il D.M. 5 luglio 1975 (requisiti igienico-sanitari principali per locali d'abitazione);

Visto il D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303 (Norme generali per l'igiene del lavoro);

Vista la legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 «Norme per l'attività edilizia», emanata in applicazione del D.P.R. n. 380/2001;

Vista la legge regionale 3 novembre 2004, n. 21;

Vista la legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11;

Ritenuto di dovere emanare indirizzi ai Comuni in ordine all'applicazione degli articoli 34, 35 e 36 della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1, relativamente alle questioni connesse al cambio di destinazione d'uso dei vani di edifici esistenti, posti al piano sottotetto e terreno, al fine di garantire una corretta ed omogenea applicazione, in tutto il territorio regionale, delle disposizioni contenute nella suddetta legge regionale;

Preso atto, ai sensi dell'art. 21 del regolamento interno di questa Giunta:

a) del parere di regolarità tecnico-amministrativa e della dichiarazione che l'atto non comporta impegno di spesa resi dal dirigente dell'Ufficio e del Servizio competenti, ai sensi dell'art. 21, c. 3 e 4, del regolamento interno;

b) del parere di legittimità espresso dai direttori;

Vista la legge regionale 22 aprile 1997, n. 15 e la normativa attuativa della stessa;

Visto il regolamento interno di questa Giunta;

A voti unanimi, espressi nei modi di legge;

delibera:

1) di fare proprio il documento istruttorio e la conseguente proposta dei direttori, corredati dai pareri di cui all'art. 21 del regolamento interno della Giunta, che

si allegano alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, rinviando alle motivazioni in essi contenute;

2) di adottare i seguenti indirizzi per l'applicazione degli artt. 34, 35 e 36 della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1:

a) *Destinazioni consentite.*

— La norma regionale ha per oggetto edifici con destinazione, in tutto o in parte, a residenza o servizi. Per servizi si intendono tutte quelle attività pubbliche o di interesse pubblico e/o private, quali le attività direzionali, commerciali, turistiche, ricettive, ricreative, per la ristorazione, ecc., ovvero tutto ciò che non è riconducibile ad attività produttive di tipo agricolo, industriale e artigianale.

— Nel trattare il cambio di destinazione d'uso, la norma non esplicita quali sono le nuove destinazioni attribuibili ai vani rispetto a quelle in atto nell'edificio, ma è chiaro che l'intervento può avvenire destinando i vani a residenza o servizi ed anche indipendentemente dal fatto che la destinazione in atto nell'edificio sia solamente residenziale o solamente a servizi.

— In ogni caso, debbono essere rispettate le disposizioni in materia di destinazione d'uso prevalenti e compatibili previste dagli strumenti urbanistici comunali nelle diverse zone omogenee, con la possibilità di derogare ad eventuali limiti quantitativi prescritti dagli strumenti urbanistici medesimi, anche riferiti a parti di edifici, escludendo quindi le destinazioni non ammissibili dalla normativa delle zone interessate.

— Nelle zone agricole, la possibilità di modifica della destinazione d'uso è ammessa negli edifici già destinati in tutto o in parte a residenza con le modalità previste dall'art. 35, comma 7, della L.R. 11/2005, e quindi senza necessità di piano attuativo. Sempre nelle zone agricole, le attività di servizi consentite sono di norma quelle connesse allo svolgimento delle attività delle imprese agricole, dirette anche alla commercializzazione e valorizzazione dei beni e dei prodotti dell'impresa, ovvero di ricezione e ospitalità agrituristica ed extralberghiera, nonché i relativi accessori, salvo le altre che già operano o che sono comunque consentite dagli strumenti urbanistici.

— L'individuazione dei piani degli edifici interessati dalla nuova destinazione d'uso deve tener conto della superficie e posizione planimetrica dei vani già destinati a residenza e servizi e deve sostanzialmente corrispondere a tali parametri.

— Può essere consentita anche la possibilità di modificare l'imposta dei solai già esistenti in corrispondenza dei piani interessati, al fine di raggiungere le altezze minime previste dalla normativa regionale, fermo restando che la deroga ai requisiti delle altezze minime dei vani non opera per i piani diversi dai sottotetti e piani terreni o parzialmente interrati.

— Per i vani interessati dal cambio d'uso, posti al piano parzialmente interrato dell'edificio, le cui pareti perimetrali fuori terra possono essere anche di limitata superficie, la normativa prevede di realizzare idonee soluzioni per l'isolamento e la ventilazione delle pareti e dei pavimenti interessati e di assicurare un sufficiente ricambio d'aria favorito anche dall'impiego di appositi impianti di ventilazione meccanizzata, nonché una adeguata illuminazione artificiale, in considerazione della

specifica destinazione d'uso, come peraltro previsto anche dall'art. 8 del DPR 303/1956.

— Gli interventi di modifica della destinazione d'uso possono essere connessi a quelli previsti all'art. 3, comma 1, lettere *ab*), *c*), *d*) della L.R. n. 1/2004 e possono comportare anche la realizzazione di nuove autonome unità residenziali e per servizi.

*b) Modalità di intervento.*

— Gli interventi edilizi previsti all'articolo 35 della L.R. 1/2004 da effettuare negli edifici ricadenti nelle zone omogenee A, di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, debbono essere assoggettati alla preliminare approvazione di piano attuativo ove ne ricorrano le condizioni ai sensi dell'art. 16, commi 1 e 2, della L.R. n. 31/97.

— La modifica della destinazione d'uso ai sensi dell'articolo 34 della stessa L.R. n. 1/2004, anche nelle zone A, è condizionata al titolo abilitativo secondo quanto previsto al comma 4 dell'art. 33 della L.R. 1/2004, fatte salve le normative regionali in materia di preliminare approvazione del piano attuativo.

*c) Distanze.*

— In caso di eventuale sopraelevazione ai sensi dell'art. 35, secondo comma, debbono essere rispettate le prescrizioni dettate dai regolamenti edilizi comunali volte a disciplinare le distanze dalle costruzioni e dai confini, anche stradali, le quali quindi non possono essere derogate. Restano comunque applicabili le disposizioni dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 nonché, con particolare riferimento alle zone A, le norme del codice civile.

*d) Reperimento degli spazi necessari per parcheggi privati pertinenziali.*

— La legge n. 122/1989, obbliga di riservare spazi a parcheggio pertinenziale per le nuove costruzioni. In base agli articoli 34 e successivi della legge regionale n. 1/2004, gli interventi di recupero hanno ad oggetto edifici già esistenti o limitati incrementi volumetrici per cui si ritiene non sussista l'obbligo del reperimento di spazi a parcheggio privato.

*e) Standard urbanistici.*

— In caso di intervento di recupero che determini un incremento del carico urbanistico per servizi si applica quanto disposto dall'art. 69, comma 6, della L.R. 11/2005, con riferimento alle norme di cui all'art. 26 della L.R. n. 31/97 e all'art. 61 della L.R. n. 27/2000, ai fini di prevedere gli standard minimi per attrezzature, per i quali è possibile anche la monetizzazione compensativa.

*f) Barriere architettoniche.*

— Considerato che la normativa sulle barriere architettoniche si applica per i nuovi edifici o in caso di ristrutturazione di interi edifici, si esclude una sua applicazione per interventi minori, limitati a parti di edifici, eseguiti in applicazione degli artt. 34 e 35 della L.R. n. 1/2004, sempreché non concernino interventi di totale ristrutturazione o non determinino nuove autonome unità per servizi aperte al pubblico.

*g) Requisiti igienico-sanitari.*

— L'art. 47 della L.R. n. 1/2004 prevede che le norme della legge prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle normative edilizie dei Comuni e delle Province, per cui le vigenti norme contenute nei regolamenti edilizi non si applicano in caso di contrasto con gli interventi previsti dagli articoli 34 e successivi della

legge regionale n. 1/2004, nei limiti ed alle condizioni indicate dalle norme regionali medesime.

— La legge regionale n. 1/2004 modifica, per gli interventi previsti dagli artt. 34, 35 e 36, i parametri di cui al DM 5 luglio 1975 e al DPR 303/1956 o fissati da altre disposizioni anche regionali (L.R. 6 agosto 1997, n. 25) e relativi alle altezze interne, al rapporto aeroluminante e ai requisiti dei piani terreni e seminterrati degli edifici. Le ASL possono, ai sensi del comma 2 dell'art. 34, valutare ulteriori deroghe ai suddetti limiti e requisiti prescrivendo le necessarie soluzioni tecniche per assicurare il corretto utilizzo dei vani alla destinazione prevista.

— L'applicazione delle suddette disposizioni regionali debbono garantire la sussistenza dei seguenti requisiti minimi o condizioni ai fini igienico-sanitari, fermo restando quanto previsto al comma 2 dell'articolo 34 anzidetto circa la possibilità di deroghe delle ASL:

1) MISURAZIONE DELL'ALTEZZA INTERNA DEI SINGOLI VANI.

Le altezze massima e quella minima interna dei vani con coperture inclinate (ml. 2.40 e 1.20), di cui all'art. 34, comma 1, lettera *b*) della legge regionale è computata, in caso che le pareti interessate abbiano altezze variabili e non omogenee, calcolando l'altezza media ponderale di ogni singola parete, data dal rapporto tra la sua superficie e la rispettiva larghezza.

Nel caso in cui gli interventi di cambio di destinazione d'uso comportino la costituzione di nuove ed autonome unità abitative, per le superfici interne, al fine di garantire il volume minimo compatibile con l'abitabilità dal punto di vista igienico-sanitario, deve essere applicata, di norma, la tabella di cui all'allegato A).

Ai fini dell'altezza interna dei vani di cui all'art. 34, comma 1, lettera *b*) della L.R. 1/2004, con il termine «copertura in piano» si intende il tetto o il solaio di piani sovrastanti.

2) FINESTRA APRIBILE DI SINGOLI VANI.

Fermo restando quanto previsto dall'art. 34, comma 1, lettera *c*), tutti i vani destinati a soggiorno o camera da letto devono essere comunque dotati di almeno una finestra apribile con parapetto posto, di norma, ad altezza non superiore a m. 1.50 dal pavimento interno.

3) UTILIZZO DI VANI POSTI AI PIANI SEMINTERRATI A FINI ABITATIVI.

Fermo restando quanto previsto dall'art. 34, comma 1, lettera *d*), l'utilizzo di vani posti al piano parzialmente interrato di edifici per adibirli ad abitazione, è consentito alla condizione che almeno il 25 per cento della superficie utile complessiva delle pareti perimetrali del piano sul quale sono collocati i vani interessati sia fuori terra o comunque comunicati con l'esterno anche attraverso porticati, androni di ingresso, chiostri o simili e che in tali pareti fuori terra sia possibile realizzare aperture con parapetto posto, di norma, ad altezza non superiore a m. 1.50 dal pavimento interno.

Negli altri casi di minore superficie fuori terra del piano, i vani non possono costituire nuove ed autonome unità abitative, ma possono essere utilizzati esclusivamente ad integrazione ed ampliamento delle unità abitative già esistenti, previo parere della ASL, compresi i piani completamente interrati ai sensi del comma 2 dell'art. 34 della L.R. 1/2004.

#### 4) UTILIZZO DI VANI POSTI AI PIANI SEMINTERRATI E INTERRATI PER SERVIZI.

Ferme restando le condizioni minime previste dall'art. 34, comma 1, della L.R. 1/2004, l'utilizzo di vani posti ai piani seminterrati o interrati per adibirli a servizi è consentito su apposito parere della ASL anche ai fini del D.P.R. 303/1956.

— Le altre prescrizioni igienico-sanitarie contenute nel D.M. 5 luglio 1975 e nel D.P.R. n. 303/1956, diverse da quelle di cui alla presente deliberazione, dovranno essere osservate se non disciplinate dalla L.R. n. 1/2004 o da altre normative regionali.

— Resta ovviamente ferma la facoltà del Comune di regolamentare i requisiti igienico-sanitari in maniera diversa dalla presente deliberazione, purché nel rispetto della legge regionale n. 1/2004 e tenendo conto delle caratteristiche territoriali e/o di zona.

*h) Superamento dei limiti di densità edilizia e di altezza degli edifici stabiliti dagli strumenti urbanistici e dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.*

— L'art. 35, comma 2, della L.R. n. 1/2004 consente, ai soli fini del raggiungimento delle altezze interne minime di cui all'art. 34, comma 1, lettera b), la modifica anche parziale, delle quote di imposta e del colmo delle falde di copertura. Tali interventi sono consentiti anche in deroga ai limiti di densità edilizia e di altezza massima previsti dagli strumenti urbanistici generali o attuativi alle condizioni e limiti specificatamente indicati.

— In questo caso la disciplina è derogatoria degli strumenti urbanistici e del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Pertanto, in tutte le zone omogenee, comprese le zone di tipo A, è consentito, nei limiti di cui all'art. 35, comma 3, della L.R. n. 1/2004, il superamento dei limiti di densità edilizia e di altezza massima stabiliti dal decreto ministeriale predetto e da altre normative.

— Per gli interventi nelle zone agricole, l'incremento di volume e di altezza deve essere comunque contenuto entro i limiti consentiti dall'articolo 34, comma 6 e dall'art. 35, commi 1 e 2, della legge regionale n. 11/2005. Sono fatte salve le vigenti normative in materia di vincolo aeroportuale.

##### *i) Competenze dei Comuni.*

— I Comuni possono prevedere, per determinate parti del territorio, l'esclusione degli interventi previsti dall'art. 34, commi 1 e 2, della L.R. n. 1/2004 e introdurre nei regolamenti edilizi particolari prescrizioni per la tutela dei caratteri tipologici ed architettonici degli edifici, nonché, anche su indicazione della ASL, norme per definire le più opportune soluzioni igienico sanitarie, al fine di garantire una più puntuale applicazione della normativa;

3) di trasmettere la presente deliberazione ai Comuni della regione ed alle Province di Perugia e di Terni ed alle ASL;

4) di pubblicare il presente atto nel *Bollettino Ufficiale* della Regione.

I Relatori  
Di Bartolo  
Rosi

Il Vicepresidente  
LIVIANTONI

#### DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Oggetto: **Indirizzi in ordine all'applicazione degli articoli 34, 35 e 36 della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 «Norme per l'attività edilizia», relativamente al cambio di destinazione d'uso dei vani posti al piano sottotetto e terreno di edifici esistenti.**

Premesso che:

— alcune Amministrazioni comunali e la A.S.L. n. 2 hanno richiesto chiarimenti su alcune problematiche relative all'applicazione delle norme regionali introdotte dagli articoli 34, 35 e 36 della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1;

— le disposizioni della legge regionale consentono di recuperare a fini abitativi e per servizi i vani degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale 1/2004, al fine di contenere il consumo di nuovo territorio e migliorare l'uso degli edifici interessati.

— all'art. 34 la normativa regionale prevede, infatti, che negli edifici esistenti, destinati in tutto o in parte a residenza o a servizi, sono consentiti interventi con cambio di destinazione d'uso dei vani posti ai piani sottotetto, terreno e seminterrato sostanzialmente corrispondenti, nel rispetto di alcune puntuali condizioni minime;

— all'art. 35 la stessa normativa individua gli interventi edilizi consentiti sugli edifici, quali:

l'apertura di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti minimi di aeroilluminazione, a condizione che siano particolarmente curate le possibili soluzioni progettuali in funzione dell'aspetto e della qualità architettonica e tipologica dell'edificio;

— ai soli fini del raggiungimento delle altezze interne minime fissate dall'art. 34, è consentita la modifica, anche parziale, delle quote di imposta e del colmo delle falde di copertura purché la loro pendenza, in valore percentuale, sia contenuta tra il venticinque per cento e il trentacinque per cento; tali interventi sono consentiti anche in deroga ai limiti di densità edilizia e di altezza massima previsti dagli strumenti urbanistici generali o attuativi, purché i relativi incrementi siano compresi entro il limite del cinque per cento rispetto al totale dell'edificio esistente e a condizione che gli interventi medesimi siano compatibili con le caratteristiche storiche e architettoniche dell'edificio, nonché con le limitazioni imposte da specifici vincoli di carattere monumentale/o paesistico o da norme in materia di sicurezza, in base ai quali il Comune può disporre il diniego degli interventi medesimi;

— per gli interventi nelle zone agricole, l'incremento di volume e di altezza deve essere comunque contenuto entro i limiti consentiti dalla normativa regionale di settore;

— all'art. 36 le disposizioni prevedono, nei casi di ampliamento planimetrico di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del DM 5 luglio 1975, che le altezze dei nuovi locali si possano uniformare a quelle dei vani contigui posti allo stesso piano dell'edificio esistente ancorché non conformi ai limiti imposti dallo stesso decreto, purché siano rispettate le condizioni minime di cui all'art. 34 suddetto;

Considerato che:

— l'articolo 2 della L.R. n. 1/2004 prevede, a seguito dell'entrata in vigore della legge medesima, la cessazione nella Regione della diretta operatività delle norme statali di dettaglio in materia edilizia, ivi comprese quelle che non trovano una corrispondente disciplina nella normativa regionale;

— tra dette norme «in materia edilizia» si ritiene rientrano anche le disposizioni contenenti requisiti igienico-sanitari;

— al fine di evitare dubbi interpretativi, si ritiene necessario, sulla base delle singole questioni e argomenti, emanare appositi indirizzi anche per consentire un'applicazione uniforme della normativa su tutto il territorio regionale;

Atteso che l'articolo 47 della legge regionale n. 1/2004 prevede quanto segue: «le norme della presente legge prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle normative edilizie dei Comuni e delle Province»;

Vista la legge regionale 3 novembre 2004, n. 21;

Vista la legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11, con particolare riferimento alla disciplina del territorio agricolo ed alle disposizioni che regolano la fase transitoria;

Acquisito il parere legale del Servizio affari giuridici e legislativi della Giunta regionale;

si propone alla Giunta regionale

*Omissis*

*(Vedasi dispositivo deliberazione)*

*Allegato A)*

SUPERFICIE E VOLUME DEI VANI ABITABILI IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA L.R. 1/2004	Vani di abitazione nuovi (d.m. 05/07/1975)	Vani di abitazione di cui all'art. 34 e 35 con solaio in piano	Vani di abitazione di cui all'art. 34 e 35 con solaio inclinato	Vani di abitazione di cui agli artt. 34 e 35 con altezza media posta fra m 1,80 e m 2,20 - individuazione formula per calcolo superficie (S)* -
	altezza 2,70	altezza 2,20	Altezza media 1,80	Altezza media X
Superficie minima alloggio monostanza per una persona mq	28,00	29,20	35,70	S = 64,26 : X
Volume minimo alloggio monostanza per una persona mc	75,60	/		/
Interventi artt. 34 e 35: volume minimo alloggio monostanza per una persona mc	/	85 % di 75,60= 64,26		/
Superficie minima camera singola mq	9,00	9,38	11,47	S = 20,65 : X
Volume minimo camera singola mc	24,30	/		/
Interventi artt. 34 e 35: volume minimo camera singola mc	/	85% di 24,30=20,65		/
Superficie minima camera doppia e soggiorno mq	14,00	14,60	17,85	S = 32,13 : X
Volume minimo camera doppia e soggiorno mc	37,80	/		/
Interventi artt. 34 e 35: volume minimo camera doppia e soggiorno mc	/	85% di 37,80= 32,13		/
Superficie minima alloggio monostanza per due persone mq	38,00	39,60	48,45	S = 87,21 : X
Volume minimo alloggio monostanza per 2 persone mc.	102,60	/		/
Interventi artt. 34 e 35: volume minimo alloggio monostanza per due persone mc	/	85% di 102,60= 87,21		/

\* Per altezze medie comprese tra 2,20 e 2,70 le superfici ed i volumi sono quelle previste dal D.M. 5 luglio 1975.