

## SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIO

AREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,  
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀ

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA

REG PG/2023/673534

DEL 11/07/2023

Al  
XXXX

**OGGETTO: Chiarimenti sull'applicabilità dell'art. 11, comma 2-bis, della L.R. n. 15/2013 anche nel caso di trasformazione verso l'uso abitativo di immobili preesistenti all'entrata in vigore del D.M. Sanità 5 luglio 1975 aventi destinazione direzionale (uffici).**

È richiesto un chiarimento sull'art. 11, comma 2-bis, della L.R. n. 15/2013, recante la disciplina dei requisiti delle opere edilizie, richiedendo se in caso di intervento di **cambio d'uso, con opere, verso la funzione residenziale di uffici legittimamente insediati in un edificio ottocentesco**, sia possibile derogare alle altezze ed ai requisiti di spazi minimi e sui rapporti aereo-illuminanti prescritti dal DM Sanità 5 luglio 1975.

Preliminarmente, si ricorda che questa Struttura non è competente all'esame del merito dell'intervento descritto, di esclusiva competenza dell'Amministrazione interessata, bensì si limita ad esprimere considerazioni, di ordine generale, sulla normativa applicabile alla luce degli elementi evidenziati o desumibili dalla richiesta di parere.

Ciò premesso, l'**art. 11, comma 2-bis, della L.R. n. 15/2013**, riproponendo nel testo regionale quanto previsto dall'art. 10, comma 2, del c.d. "Decreto semplificazioni" (D.L. n. 76/2020, convertito con modificazioni in L. n. 120/2020), precisa che nelle more dell'approvazione dell'apposito DM Sanità sui requisiti prestazionali degli edifici<sup>1</sup>, **le altezze e gli altri parametri dimensionali e in generale i requisiti igienico sanitari richiesti dal DM 5/07/1975 non risultano rilevanti ai fini della ammissibilità di ulteriori interventi edilizi di recupero e riqualificazione di immobili legittimamente realizzati prima dell'entrata in vigore dello stesso Decreto.**

---

<sup>1</sup> V. art. 20, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001.

La finalità della norma è di non considerare come ostativa al recupero del patrimonio edilizio più datato (*ante* '75) la carenza di requisiti prescritti successivamente all'epoca della costruzione, consentendo comunque ai proprietari di riqualificare i relativi immobili, nonostante che mantengano dette caratteristiche originarie.

**Data la *ratio* della disposizione, la sua applicabilità deve intendersi ovviamente limitata agli interventi di conservativi (“recupero e qualificazione”) che non comportino quindi l'integrale demolizione e ricostruzione del bene, o che prevedano comunque significative trasformazioni che consentirebbero di soddisfare i medesimi requisiti quali, a titolo meramente esemplificativo:**

- il rifacimento delle strutture orizzontali con possibilità di adeguare le altezze esistenti dei vani;
- la riconfigurazione, anche in sede di frazionamento o accorpamento, degli spazi interni;
- la modifica alle aperture.

**Quanto ai mutamenti d'uso** e all'osservanza dei requisiti richiesti per l'uso che si intende attuare, opinione dell'Ufficio è che la norma, **sempre applicabile quando si interviene su immobili già abitativi, possa trovare applicazione anche per interventi di qualificazione edilizia, con cambio d'uso verso la destinazione residenziale, di immobili legittimamente costruiti ante '75 con destinazione d'uso assimilabile a quella abitativa quanto ai requisiti igienico sanitari richiesti, quali appunto gli uffici** – oggetto della richiesta di parere –, trattandosi di locali già destinati in via principale alla permanenza delle persone e che, in difetto di diverse previsioni specifiche<sup>2</sup>, per la definizione dei parametri e requisiti dimensionali richiesti, trovano oggi comunque un riferimento proprio nei requisiti igienico sanitari stabiliti per i locali abitativi.

Non è invece ovviamente in nessun caso consentito fruire della disciplina prevista dalle citate disposizioni nelle ipotesi di cambio d'uso verso la funzione abitativa di locali – es. un vano ad uso magazzino/deposito o un sottotetto inagibile<sup>3</sup>, etc...– che erano sprovvisti delle condizioni di abitabilità richieste per la funzione abitativa già all'epoca della costruzione, essendo destinati a funzioni accessorie.

**In conclusione, si ritiene che:**

- **per la qualificazione ed il recupero di un edificio legittimamente preesistente all'entrata in vigore del DM Sanità del 1975, è possibile fare riferimento alle altezze ed ai requisiti igienico-sanitari preesistenti sia per i manufatti aventi destinazione d'uso**

---

<sup>2</sup> Quanto, in particolare, ai locali ad uso ufficio, si richiama il punto 1.2.4. dell'Allegato IV al D.lgs. n. 81/2008, che rinvia per la definizione dei limiti di altezza “a quelli individuati dalla normativa urbanistica vigente”, limitandosi ai punti 1.9.1. e 1.10ss a prevedere idonee condizioni di areazione e di illuminazione naturale.

<sup>3</sup> In questi termini, TAR Lombardia, Milano, sez. II, n. 1365/2021;

residenziale *ante* '75, sia per gli immobili di pari epoca di costruzione (o trasformazione) con funzioni equiparabili a quella abitativa, quali i locali ad uso ufficio;

- l'applicabilità dell'art. 11, comma 2-bis, della L.R. n. 15/2013 (10, comma 2, del D.L. 76/2020) è ovviamente limitata agli interventi di recupero che non comportino la riconfigurazione dimensionale dei parametri dimensionali degli elementi, strutturali ed architettonici, cui si riferiscono i requisiti fissati dal D.M. 5/07/1975, ovvero che non prevedano lavori che consentirebbero di conformare l'immobile ai requisiti igienico sanitari attualmente prescritti per la funzione residenziale.

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo

*firmato digitalmente*

*SaGa*