

SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIOAREA 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/2022/762202

DEL 24/08/2022

Alla Sig.a XXX

Oggetto: Chiarimenti sull'applicazione dell'art. 11, comma 2-bis, della LR n. 15 del 2013 e sulla proroga dei titoli edilizi.

Si risponde al quesito relativo al tema dei requisiti igienico sanitari dei locali abitativi costruiti prima dell'entrata in vigore del decreto 5 luglio 1975 e alla proroga della validità dei titoli edilizi prevista, in conseguenza dell'emergenza sanitaria, dal decreto-legge n. 18 del 2020.

1. Il tema dell'applicazione dei requisiti igienico-sanitari degli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore del decreto ministeriale 5 luglio 1975 è stato affrontato nell'art. 10, comma 2, del DL n. 76 del 2020, convertito con modifiche dalla legge 120 del 2020 che ha fornito l'interpretazione delle disposizioni contenute nel decreto ministeriale citato al fine di chiarire che:

"2. Nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione

edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.”.

La norma statale è stata recepita nell’art. 11, comma 2 bis, della LR n. 15 del 2013 ed è stata altresì illustrata nella circolare regionale del 3 agosto 2020 che può essere consultata al seguente indirizzo

<https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/edilizia/circolari-e-atti-di-indirizzo/circolari-e-atti-di-indirizzo>

In applicazione della disposizione regionale, è stato chiarito che l’attuale stato dell’immobile, purché legittimamente realizzato consente la presentazione di titoli edilizi finalizzati al suo recupero e non preclude l’eventuale rilascio dell’agibilità per il solo fatto che a seguito di detti interventi non si siano raggiunti i requisiti igienico sanitari richiesti dal decreto del 1975.

Nel caso di specie, dunque si conferma che il professionista poteva dichiarare lo stato legittimo dell’immobile su cui si interveniva anche in presenza di detta altezza utile di m. 2,30 (se legittimamente realizzata *ab origine*). Tuttavia, l’intervento progettato e autorizzato prevedeva proprio “il rifacimento del solaio di copertura” e comunque interventi “con altezze finali dei piani abitabili di ml 2,50”.

Da tali precisazioni presenti nella richiesta di parere, emerge pertanto che nell’ambito dell’intervento di ristrutturazione sarebbe stata tecnicamente possibile la messa a norma dell’edificio. Per altro, si evidenzia che se l’immobile è localizzato sopra i 1000 m dal livello del mare, il titolo edilizio avrebbe dovuto osservare una altezza minima di m. 2,55: vedi art. 1, comma secondo, del D.M. del 1975.

Una volta presentato un titolo edilizio che comportava una significativa trasformazione dell’immobile, comprensiva – come si legge nella richiesta di parere – del rifacimento dei solai e delle altezze dei piani dell’edificio, lo stesso e la relativa variante in corso d’opera avrebbero dovuto risultare conformi ai requisiti stabiliti dal decreto del 1975.

In altre parole, nell'ambito di un intervento di ristrutturazione, come quello descritto sommariamente nella richiesta di parere, **solo l'impossibilità tecnica di un intervento di adeguamento ai requisiti dimensionali stabiliti dal decreto del 1975** poteva consentire la conservazione delle dimensioni originarie o poteva giustificare un intervento migliorativo che comunque non raggiungesse le dimensioni previste dal medesimo decreto.

2. L'art. 103, comma 2, del DL n. 18 del 2020 ha prorogato automaticamente la validità degli atti abilitativi edilizi in scadenza tra il 31 gennaio 2020 e la data di cessazione dello stato di emergenza sanitaria. Tali atti abilitativi edilizi conservano la loro validità fino ai successivi 90 giorni, decorrenti dal 31 marzo 2022 (data di cessazione dell'emergenza sanitaria), e dunque hanno avuto validità fino al 29 giugno 2022. Nella disposizione che ha natura straordinaria non è previsto alcun adempimento da parte del titolare e/o della PA, sicché la proroga opera direttamente per effetto della norma di legge.

Cordiali saluti

Dott. Giovanni Santangelo
firmata digitalmente

RV