

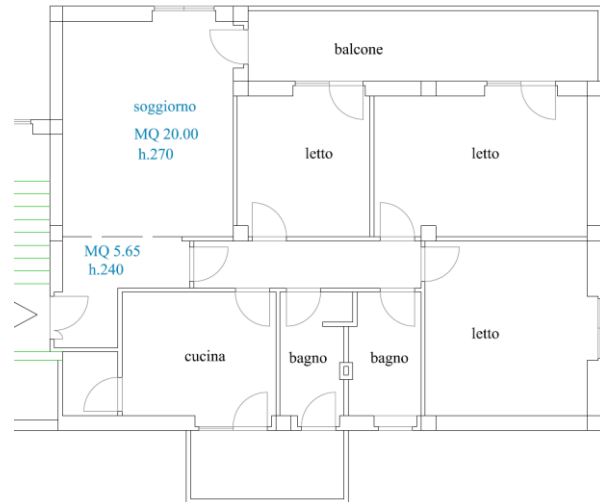


COMUNE DI CAGLIARI  
Servizio Edilizia Privata

## LINEA GUIDA N. 6

### PARTE PRIMA

#### Agibilità in deroga Art. 7 quater L.R. n. 23/1985 Conferenza di servizi e coinvolgimento ASL



“Agibilità in deroga, procedura CDS con coinvolgimento ASL, requisiti igienico sanitari in presenza di elementi interni quali controsoffitti, cabine armadio, etc”.

La fattispecie dell’agibilità in deroga è prevista e disciplinata nell’art. 7 quater della Legge Regionale n. 23/1985. La presente guida si prefigge di chiarire quali siano i parametri derogabili, l’ambito applicativo, i casi ammessi, le condizioni necessarie per una corretta applicazione, e le procedure previste con particolare riguardo alla conferenza di servizi e gli Enti terzi coinvolti nel procedimento di verifica.

### AMBITO APPLICATIVO

#### 1) Strumenti normativi - regolamentari a cui si può applicare la deroga

Premesso che i parametri derogabili di cui al comma 1 dell’art. 7 quater della Legge Regionale n. 23/1985 sono due, ovvero l’altezza minima e i rapporti aero-illuminanti, le deroghe producono effetti sia a livello di disposizioni normative (D.M- 05/07/1975) che regolamentari (Strumenti Urbanistici Comunali);

**a)** La prima deroga indicata nel comma 1 dell’art. 7 quater è relativa alle **previsioni degli strumenti urbanistici comunali**, pertanto, considerato che i parametri oggetto di deroga sono **l’altezza minima e i rapporti aero-illuminanti**, si deduce che il richiamo agli strumenti urbanistici Comunali è sostanzialmente riferito al Regolamento edilizio quale strumento che disciplina gli aspetti procedurali amministrativi, igienico sanitari, cantieristici, decoro e aspetto esteriore tra spazi privati e pubblici, e infine definizione generica dei parametri edificatori ed è parte integrante del P.U.C.

**b)** la seconda deroga sempre su indicazione dello stesso art. 7 quater è riferibile ai **requisiti minimi di altezza e rapporti aero-illuminanti** previsti dal **D.M. 05/07/1975**.

## 2) Per quali immobili sono ammesse le deroghe, caratteristiche e condizioni;

L'art. 7 quater, comma 1, prevede l'applicabilità delle deroghe agli immobili che presentino determinate caratteristiche e condizioni, prevedendo tre casistiche principali:

### lettera a)

- esistenti alla data di entrata in vigore del D.M. 05/07/1975;
- che abbiano mantenuto le caratteristiche originarie, adeguatamente documentate;
- che presentino caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione;
- nei quali siano effettuati interventi finalizzati al **recupero del patrimonio edilizio**;
- ove ammessi dalla disciplina vigente, di **ampliamento** o di **ristrutturazione edilizia**;

### lettera b)

- sottoposti a vincolo ai sensi della parte II del decreto legislativo n. 42 del 2004, nei quali siano effettuati gli stessi interventi previsti alla lettera a);

### lettera c)

- ubicati all'interno della **zona urbanistica omogenea A, dei centri di antica e prima formazione**, dei centri specializzati del lavoro o dell'insediamento rurale sparsi di cui all'articolo 51 delle Norme tecniche di attuazione del Piano paesaggistico regionale;
- nei quali siano effettuati interventi, ove ammessi dalla disciplina vigente, di: nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione.

## 3) Analisi dei tre casi - lettere a), b), c)

Come si evince dalla lettura delle sopracitate lettere a), b), c) l'applicabilità della deroga è subordinata ad una serie di requisiti e condizioni diverse che deve possedere l'immobile.

**Caso di cui alla lettera a)** - (lettera a), comma 1, art. 7 quater L.R. 23/1985)

- **Il requisito dell'esistenza dell'immobile alla data di entrata in vigore del D.M. 05/07/1975**, tale presupposto ben si coniuga con il più generale orientamento normativo a livello statale che si è consolidato soprattutto dal 2020 ad oggi, riscontrabile anche nel testo unico sull'edilizia (D.P.R. 380/2001), che esclude la piena applicazione del D.M. 05/07/1975 per gli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto.

In particolare l'art. 10, comma 2, del D.L. 76/2020, prevede che, nelle more dell'approvazione del Decreto di cui all'art. 20, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001, le disposizioni del D. Min. Sanità 05/07/1975 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 D. Min. LL.PP. 02/04/1968, 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.

Inoltre la nuova deroga prevista L'art. 51 del D.L. 77/2021 convertito in legge, inserisce il comma 2-bis all'art. 10 del D.L. 76/2020, ai sensi del quale, in deroga alle disposizioni del D. Min. Sanità 05/07/1975, con riferimento agli immobili di interesse culturale, sottoposti a tutela ai sensi del D. Leg.vo 22/01/2004, n. 42.

Per ultimo la Legge 105/2024 di conversione del Decreto Legge n. 69/2024 (Decreto Salva Casa) che prevede una specifica disciplina derogatoria in particolare per locali con altezze inferiori a mt 2,70 fino al limite di mt 2,40 e per gli alloggi monostanza per i quali sono previsti limiti inferiori di superficie utile.

- **La conservazione delle caratteristiche originarie dell'immobile** rappresenta un elemento importante teso a coniugare da una parte la necessità di conservazione di una particolare morfologia e tipologia architettonica e dall'altra la necessità di ottemperare almeno in parte a sopraggiunte e più stringenti norme di carattere igienico sanitario e sicurezza rispetto al periodo di realizzazione. Per questo uno dei requisiti previsti nella lettera a) comma 1 dell'art. 7 quater è proprio la presenza negli immobili interessati di caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione.

- **Relativamente agli interventi edilizi previsti nei casi di cui alla lettera a), comma 1** si parla di **recupero del patrimonio edilizio**, definizione piuttosto generica che tuttavia si concretizza nel riuso funzionale degli immobili esistenti, mediante interventi diversificati in funzione dello stato di conservazione dell'immobile, ad esempio il **restauro conservativo**, ossia quell'attività volta a rinnovare l'edificio salvaguardando i caratteri tipologici e la struttura, rispettando l'assetto architettonico originario. Il testo unico li descrive come interventi volti a "conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere".

Gli interventi tipici di recupero del patrimonio immobiliare sono:

- La manutenzione ordinaria
- La manutenzione straordinaria
- La ristrutturazione
- Risanamento e restauro conservativo.

#### **Caso di cui alla lettera a)**

- per quanto analizzato sopra, è caratterizzato non tanto dalla tipologia di intervento prevista, che dipende dallo stato di conservazione dell'immobile e che potrebbe essere anche una semplice manutenzione straordinaria, ma piuttosto dalla necessità di conservazione del patrimonio edilizio edificato prima del D.M. 05/07/1975 e meritevole di conservazione.

#### **Caso di cui alla lettera b) - (lettera b), comma 1, art. 7 quater L.R. 23/1985)**

- in questo caso l'elemento essenziale per l'applicabilità delle deroghe è il vincolo per i gli immobili di interesse storico-culturale, ovvero possono essere oggetto di deroga soltanto gli immobili sottoposti a vincolo ai sensi della parte II del decreto legislativo n. 42 del 2004, mentre gli interventi necessari sono gli stessi di cui alla lettera a) ovvero recupero del patrimonio edilizio.

#### **Caso di cui alla lettera c) - (lettera c), comma 1, art. 7 quater L.R. 23/1985)**

- il caso previsto nelle lettera c) è invece riferibile agli edifici ubicati all'interno della zona urbanistica omogenea A, dei centri di antica e prima formazione, dei centri specializzati del lavoro o dell'insediamento rurale sparso di cui all'articolo 51 delle Norme tecniche di attuazione del Piano paesaggistico regionale; in questo caso però gli interventi da effettuare sono diversi rispetto ai casi di cui alle lettere a) e b), e sono interventi più importanti, come nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione.

#### **4) Condizioni di applicabilità, Conferenza di Servizi e coinvolgimento ASL**

La deroga relativa alle altezze **minime** è limitata ai soli casi in cui sia necessario mantenere l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti oppure sia necessario riproporre le caratteristiche originarie del fabbricato demolito. Pertanto la deroga non potrebbe trovare applicazione nei casi in cui sia consentito e risulti possibile una modifica esterna alle altezze di colmo e di gronda (es. recupero con incremento volumetrico dei sottotetti).

La deroga relativa al caso dei **rapporti aero-illuminanti** è limitata ai soli casi in cui non sia possibile modificare le caratteristiche originarie delle bucatore o realizzarne di nuove (es. vincoli paesaggistici).

**Il comma 3 dell'art. 7 quater riporta quanto di seguito: "La deroga è applicabile purché, a giudizio del Servizio sanitario competente, sia dimostrata, in relazione alla destinazione d'uso, al numero degli occupanti e ad ogni altra circostanza, l'esistenza di idonee o equivalenti condizioni igienico-sanitarie dell'immobile, anche mediante l'adozione di misure compensative.**

Il succitato comma 3 rappresenta un aspetto rilevante nell'ambito della agibilità in deroga prevista dall'articolo di legge in esame, in quanto sancisce la competenza della ASL quale Ente terzo preposto ad esprimere un parere di carattere vincolante, che può essere anche di tipo prescrittivo, ma in ogni caso indispensabile per l'applicabilità della deroga. Stante la necessità di applicare deroghe rispetto ai parametri imposti dalla Legge e regolamenti locali posti a tutela della salute e incolumità delle persone, è necessaria una valutazione tecnico discrezionale su base medico-scientifica quindi di natura meramente sanitaria che rimane in capo alla ASL, allo scopo di valutare adeguatamente sotto il mero profilo igienico sanitario se l'alloggio esaminato presenti adeguate condizioni di salubrità a tutela delle persone che dovessero abitarlo, ovvero la possibilità di applicare misure compensative.

Si ritiene che il parere rilasciato dal Servizio edilizia privata nell'ambito dell'agibilità in deroga, considerato che si sostanzia nelle verifiche in merito alla sussistenza dei requisiti e presupposti di legge in materia igienico sanitaria, e di conformità edilizio urbanistica, si configuri quale **endoprocedimento** di supporto e completamento **nell'ambito del procedimento unico in C.D.S.**

#### **MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ IN DEROGA**

Come previsto dall'art. 13 delle direttive SUAPE 2019 "Allegato A alla Delib. G.R. n. 49/19 del 5.12.2019" nei soli casi di cui all'art. 7 quater della L.R. n. 23/1985, che prevedono la possibilità di conseguire l'agibilità in deroga ai requisiti igienico sanitari ordinari, si applica il procedimento in **Conferenza di servizi**, quindi non si tratterà di autocertificazione a zero giorni come il procedimento ordinario per la dichiarazione di agibilità.

Pertanto il tecnico incaricato/direttore lavori che si occuperà di presentare la dichiarazione di agibilità in deroga ai sensi dell'art. 7 quater L.R. 23/85, in fase di compilazione del modello "**AGIBILITÀ-allegato**" sotto la voce - **Attestazione tecnica - Requisiti igienico sanitari** dovrà flaggare la voce al punto **3.** che cita: *"Si richiede il rilascio dell'agibilità ai sensi dell'art. 7-quater della L.R. n. 23/1985, in deroga alle previsioni dello strumento urbanistico relative ai requisiti di altezza minima e rapporti aero-illuminanti di cui al DM 05/07/1975, per:"* ..... indicando infine sempre con una spunta il caso che ricorre fra i tre elencati di cui alle lettere a), b) o c).

#### **PARTE SECONDA**

##### **AGIBILITA' IN DEROGA PER CABINE ARMADIO E CONTROSOFFITTI**

###### **RIFERIMENTI NORMATIVI**

- L.R. 23/1985 e ss.mm.ii.;
- Dpr 380/2001, aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024;
- D.M. 05/07/1975;

- L. 457/1978 - Norme per l'edilizia residenziale ;
- DL 192/2005 – prestazione energetica;
- D.L. 76/2020 convertito dalla legge 120/2020

## **Problematica**

Emerge sempre più frequentemente, la richiesta di agibilità in deroga, procedure in CDS con coinvolgimento della ASL e diventa doveroso chiarire, come il Servizio interpreta i requisiti igienico sanitari **in presenza di elementi interni quali cabine armadio e controsoffitti**, visto che non vengono citati nel regolamento edilizio ma si prospetta sempre più frequentemente nelle esigenze abitative dei cittadini.

### **Cabina armadio**

Preso atto che, sempre più frequentemente, al fine di rispettare il rapporto aeroilluminante ed il fattore Luce Diurna Media (FLDM) non inferiore al 2%, i richiedenti riducono la superficie del pavimento fino al raggiungimento del rapporto di 1/8 mediante la realizzazione di cabina armadio, ottenendo così la verifica delle prescrizioni dell'art. 5 del D.M. 05/07/1975.

Si elencano di seguito le caratteristiche necessarie alla definizione dell'elemento "**cabina armadio**" in maniera univoca:

- 1) La cabina armadio dovrà essere realizzata con cartongesso, pannelli prefabbricati, muratura in modo da non rappresentare un elemento di arredo facilmente rimovibile. Qualsiasi materiale scelto per la realizzazione della cabina deve essere ancorato saldamente alla struttura muraria esistente.
- 2) la cabina armadio dovrà essere realizzata a tutta altezza o con parti soppalcate non praticabili.
- 3) deve essere assimilabile a una stanza/ripostiglio avente un accesso con porta battente o scorrevole di cm 75; la larghezza minima interna della cabina deve essere di cm 80; avendo suddette caratteristiche dovrà risultare catastalmente come vano.
- 4) il vano cabina armadio dovrà pertanto essere accatastato.

**RIFERIMENTI NORMATIVI**

**ART 62 REGOLAMENTO EDILIZIO :**

h.1) Altezza utile dei locali (Hu): è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali con elementi strutturali a vista, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza fino all'intradosso degli stessi elementi strutturali. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata.

Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto  $Vu/Su$  dove  $Vu$  è il volume utile dello spazio interessato ed  $Su$  la relativa superficie utile.

**Art. 1 del DECRETO MINISTERIALE 5 LUGLIO 1975 (G.U. 18-7-1975, N. 190)**

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Nei comuni montani al di sopra dei m 1.000 s.l.m. può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m 2,55.

**ART 43 L. 457/1978** riconferma le altezze 2,70 mt per gli ambienti abitativi e 2,40 mt per i locali accessori.

**ART 10 c.2 DL 76/2020 CONVERTITO IN L.120/2020**

Il Decreto semplificazione precisa che il DM 05/07/1975 non è retroattivo.

"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"

**D.M. 1 OTTOBRE 2015 allegato 1 paragrafo 2.3 punto 4 DEROGA PER RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA**

**Deroga di cm 10 nelle altezze interne**

In caso di impianti termici dotti di pannelli radianti a pavimento (DM requisiti 1 ottobre 2015 allegato 1 paragrafo 2.3 punto 4) è consentito ridurre l'altezza dei vani da mt 2,70 a mt 2,60;

#### **ART 10 LEGGE 120/2020**

Deroga per particolari edifici di notevole interesse culturale art. 2-bis DL 77/2021 (poi legge 108/2021) con l'art 51 c.1 lettera f-bis aggiunge il comma 2 bis nell'art 10 della L 122/2020:

*..“con riferimento agli immobili di interesse culturale, sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42: a) l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,4 metri, riducibili a 2,2 metri per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli;..”* la deroga alle disposizioni del D.M. Sanita 5 luglio 75 fa riferimento soltanto agli immobili di interesse culturale sottoposti alla tutela del Codice dei beni culturali e paesaggio D.Lgs. 42/2004.

#### **DEROGHE DI CUI ALLA L. 105/2024**

**Art. 24 c. 5-bis lettera a):** deroga le altezze delle abitazioni da 2,70 fino al limite massimo di metri 2,40 condizionato ai sensi dell'art.5- ter;

*“a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;*

#### **DECRETO Salva casa – tolleranze**

Si applica la tolleranza del 2%, applicando l'art. 34-bis relativo a distanze legali, requisiti igienico sanitari arrivando a 264,6 cm di altezza interna.

### **CASISTICA DEROGHE AMMESSE**

#### **1) AMBIENTI CON ALTEZZE DIFFERENTI**

Si è fatto riferimento al concetto di HMP (altezza media ponderale) nei casi in cui l'altezza media non è riscontrabile.

ESEMPIO:

Ambiente con tre altezze differenti:

S1=10.00 mq con h 3.00 m,

S2=12.00 mq con h 2.30 m

S3=19.00 mq con h 3.20 m

**Si attribuisce un peso e un valore specifici all'altezza di ogni ambiente** in funzione della sua superficie:

$$V_{tot}/A_{tot} = (10.00 \times 3.00 + 12.00 \times 2.30 + 19.00 \times 3.20) / (10.00 + 12.00 + 19.00) = 2.71 \text{ m}$$

**L'altezza media ponderale così calcolata non dovrà essere inferiore ai mt 2,70 previsti dal D.M. 5/07/1975.**

## **2) PARTE DELL'INGRESSO/ANDITO VIENE INTEGRATO NEL VANO PRINCIPALE (PER ES. SOGGIORNO) SENZA TRAMEZZO DI DELIMITAZIONE TRA H 2.40 MT E H 2.70 MT**

Si ritiene che la funzione di andito/ingresso, appare identificata pur non essendoci il tramezzo di divisione tra i due ambienti e che in quest'area non si verificherà la permanenza di persone come nel vano soggiorno.

**Pertanto l'art. 1 DM 5/07/1975 si ritiene comunque rispettato.**

In caso di singolo corridoio, integrato nel vano principale, la larghezza del corridoio non può superare mt. 1,00.

## **3) PRESENZA DI CONTROSOFFITTI IN CARTONGESSO DECORATIVI O PER ALLOGGIAMENTO IMPIANTI O SISTEMA DI ILLUMINAZIONE**

Nel caso in cui in un vano con altezza interna di m. 2,70 per una quota parte della superficie del soffitto viene realizzata una controsoffittatura:

- L'altezza della controsoffittatura dovrà essere proporzionata al contenimento degli impianti e, anche in caso di soluzione decorativa, non potrà superare l'altezza di cm. 30;
- L'estensione della controsoffittatura non potrà superare il 10% della Superficie massima calpestabile del vano;

**In presenza dei requisiti sopra descritti, il DM 5/07/1975 si ritiene comunque rispettato.**

## **4) DEROGA PER RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA di cui al D.M. 1 OTTOBRE 2015 allegato 1 paragrafo 2.3 punto 4**

Per l'accesso alla deroga di cui sopra è necessario predisporre progetto impiantistico che dimostri che i 10 cm sono necessari per il passaggio delle tubazioni relative all'impianto dichiarato.