

Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QI/1845/2021 del 24/11/2021

NUMERO PROTOCOLLO QI/199641/2021 del 24/11/2021

Oggetto: Definizione dei limiti di derogabilità ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 35 della L. 47/1985.

IL DIRETTORE

CINZIA ESPOSITO

Responsabile procedimento: Cinzia Esposito

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

CINZIA ESPOSITO

PREMESSO CHE

l'art. 35 della L. 47/1985 dispone che *“a seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene, altresì, rilasciato il Certificato di Abitabilità o Agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica [...] e di prevenzione degli incendi e degli infortuni”*;

con Determinazione Dirigenziale n. 1594 del 09.06.1999 della Direzione Generale del Comune di Roma sono state assegnate all'Ufficio Speciale Condono Edilizio le *“competenze relative al rilascio dei Certificati di Abitabilità o Agibilità concernenti gli immobili oggetto di Sanatoria Edilizia”*, stabilendo, altresì, che lo stesso Ufficio avrebbe provveduto *“alla definizione delle procedure per il rilascio dei suddetti certificati di Abitabilità anche nei casi di deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari”*;

con Determinazione Dirigenziale dell'Ufficio Speciale Condono Edilizio n. 148 del 22.07.1999 sono state definite le *“procedure per il rilascio del Certificato di Abitabilità degli immobili condonati ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994, art. 39”* e con Determinazione Dirigenziale n. 151 del 23.07.1999 sono state definite le *“procedure per il rilascio del Certificato di Abitabilità degli immobili condonati ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994, art. 39, nel caso di immobili privi di alcuni requisiti fissati da norme regolamentari”*, recependo i limiti di derogabilità puntualmente individuati dalla ASL RM/A con nota prot. n. 170 del 08.07.1999 per la destinazione d'uso residenziale e residenziale collettiva;

con Determinazione Dirigenziale n. 76 del 22.03.2000 è stata integrata la Determinazione Dirigenziale n. 151 del 23.07.1999 al fine di sostituire i limiti di derogabilità per la destinazione d'uso residenziale con i valori indicati dalla USL RM/C – Servizio Interzonale Progetti Abitabilità e Acque Potabili (P.A.A.P.) con la nota prot. n. 11383 del 09.03.2000;

con Determinazione Dirigenziale della Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici n. 65 del 27.06.2012, successivamente integrata dalla Determinazione Dirigenziale n. 86 del 24.01.2013, l'Ufficio Condono Edilizio, prendendo atto delle comunicazioni della ASL RM/C – Servizio Interzonale P.A.A.P. prot. n. 808 del 29.05.2012, con la quale venivano confermati e integrati i limiti di derogabilità per la destinazione d'uso residenziale, e prot. n. 2115 del 31.12.2012, con la quale si richiamavano i limiti di derogabilità per la destinazione d'uso commerciale già comunicati dalla stessa ASL RM/C – Servizio Interzonale P.A.A.P. con nota prot. 1382 del 14.07.2000, ha definito le *“procedure per il rilascio del Certificato di Agibilità di unità edilizie e/o immobiliari oggetto di condono edilizio”*, anche tenuto conto del contenuto della nota di ASL RM/C – Servizio Igiene e Sanità Pubblica prot. n. 75577 del 29.11.2012, e contestualmente ha abrogato le D.D. n. 151/1999 e n. 76/2000, non intervenendo tuttavia sulla D.D. n. 148/1999;

con prot. n. 263 del 14.02.2013 la ASL RM/C – Servizio Interzonale P.A.A.P. ha precisato di aver già individuato i requisiti minimi igienico-sanitari al di sotto dei quali non sussistono le condizioni per la salubrità degli ambienti e ha puntualizzato che la mancanza anche di un solo requisito avrebbe compromesso la salubrità e non avrebbe consentito il conseguimento dell'Agibilità; ha invitato, pertanto, l'Ufficio Condono Edilizio a rettificare le proprie Determinazioni Dirigenziali, laddove esse prevedevano la richiesta del parere preventivo del Servizio P.A.A.P. nel caso in cui gli immobili non rispettassero anche uno solo dei requisiti minimi;

conseguentemente, la U.O. Condoni ha adottato la Determinazione Dirigenziale n. 1073 del 28.09.2016, che ha integrato e corretto le D.D. n. 65/2012 e D.D. n. 86/2013, eliminando la possibilità di acquisire pareri preventivi dalla ASL RM/C – Servizio Interzonale P.A.A.P.;

un'attenta disamina degli atti e della corrispondenza intercorsa tra l'Ufficio Condono Edilizio e le ASL, effettuata nel 2018, ha messo in evidenza che i parametri minimi della destinazione d'uso residenziale collettiva (alberghi, pensioni, ostelli, e collegi – escluse le zone ad utilizzo didattico), di cui al punto B) dell'allegato A alla D.D. n. 65/2012, erano riferiti alla nota prot. n. 170 del 08.07.1999 della ASL RM/A e in parte differenti dai parametri indicati nella nota prot. n. 1382 del 14.07.2000 di ASL RM/C – Servizio Interzonale P.A.A.P., quest'ultima deputata quale autorità sanitaria

competente ad effettuare la valutazione sull'osservanza delle condizioni igienico-sanitarie strumentali alla tutela della salute;

inoltre, la ASL RM/C – Servizio Interzonale P.A.A.P. non aveva mai definito parametri minimi per le destinazioni d'uso scolastico (istituto di ogni ordine e grado) e sanitario (casa di cura e similari, casa per anziani) di cui al punto D) della D.D. n. 65/2012, essendo il rilascio del Certificato di Agibilità subordinato, prima dell'intervento della D.D. n. 1073/2016, all'acquisizione di specifico parere della ASL da rendere caso per caso;

per effetto dell'intervenuta nuova disposizione della D.D. 1073/2016, che aveva stabilito di non dover più acquisire alcun parere specifico da parte della ASL caso per caso, ma senza prevedere, determinandoli concordemente con la ASL, i nuovi parametri minimi per le destinazioni d'uso scolastico (istituto di ogni ordine e grado) e sanitario (casa di cura e similari, casa per anziani), di fatto era venuta meno la possibilità derogatoria prevista per legge per le suddette destinazioni d'uso;

pertanto l'Ufficio di Scopo Condonò, con nota prot. QI 102792 del 15.06.2018, ha chiesto alla ASL ROMA 2 Servizio Interzonale Esame Progetti Abitabilità e Acque Potabili (P.A.A.P.), già ASL RM/C, di definire i parametri derogatori minimi per le tipologie di destinazioni d'uso per le quali non erano stati mai stabiliti e che la stessa ASL ha inviato le proprie disposizioni nel merito con nota prot. n. 117129 del 13.07.2018 (prot. QI/2018/122799);

facendo seguito all'incontro del 16.09.2019, concordato con nota prot. n. 149836 del 21.08.2019 (QI/2019/135953), l'Ufficio di Scopo Condonò, con nota prot. QI 167186 del 29.10.2019, ha richiesto puntuali chiarimenti alla ASL ROMA 2 – Servizio Interzonale P.A.A.P. e che la medesima ASL ha trasmesso le proprie indicazioni con nota prot. n. 173800 del 21.10.2020 (prot. QI/2020/120559);

successivamente all'incontro tenutosi in data 02.02.2021, l'Ufficio di Scopo Condonò Edilizio ha formulato, con nota prot. QI 35943 del 25.02.2021, ulteriore richiesta di precisazioni, che la ASL ROMA 2 – Servizio Interzonale P.A.A.P. ha riscontrato puntualmente nel merito con nota prot. n. 51133 del 08.03.2021 (prot. QI/2021/46601).

CONSIDERATO CHE

è stato redatto l'allegato A "*Limiti di derogabilità*", parte integrante e sostanziale del presente atto, che fissa nel dettaglio i limiti di derogabilità sulla base di tutte le indicazioni puntuali pervenute dalla ASL ROMA 2 Servizio P.A.A.P., qui nel seguito riepilogate:

prot. n. 11383 del 09.03.2000,

prot. n. 1382 del 14.07.2000,

prot. n. 808 del 29.05.2012

prot. n. 2115 del 31.12.2012,

prot. n. 263 del 14.02.2013,

prot. n. 117129 del 13.07.2018,

prot. n. 173800 del 21.10.2020,

prot. n. 51133 del 08.03.2021;

è stato redatto l'allegato B, "*Calcolo del requisito minimo di sopraelevazione per i locali seminterrati*", parte integrante e sostanziale del presente atto, che dettaglia le modalità di calcolo della percentuale di interrimento, tenuto conto del criterio dell'altezza media, criterio confermato al punto 1) della nota ASL ROMA 2 prot. n. 173800 del 21.10.2020.

Visti:

le Leggi n. 47/1985, n. 724/1994, n. 326/2003 e legge regionale n. 12/2004;

la Legge n. 241/1990;

lo Statuto di Roma Capitale approvato dall'Assemblea Capitolina con Deliberazione n. 8 del 07.03.2013;

il Regolamento Edilizio Tipo approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 243 del 19.05.2017;

il Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Governatore di Roma n. 5261/1934 e ss.mm.ii.;

il Regolamento d'Igiene approvato con deliberazione del Governatore di Roma n. 7395/1932 e ss.mm.i.;

il Decreto Ministeriale del 05.07.1975 del Ministero della Sanità;

le Istruzioni Ministeriali del 20.06.1896;

la Legge Regionale n. 14 del 02.11.2006;

il Regolamento Regionale n. 29 del 01.12.2017;

il Decreto del Presidente della Repubblica n. 1688 del 01.12.1956;

il Decreto Ministeriale del 18.12.1975 del Ministero dei lavori pubblici;

la Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Servizi Educativi e Scolastici di Roma Capitale n. 1022 del 05.06.2013;

la Circolare Ministero dell'Interno n. 16 del 15.02.1951;

il Decreto Ministeriale del 10.09.1986 del Ministero dell'Interno;

il Decreto Ministeriale del 25.08.1989 del Ministero dell'Interno;

il Decreto Ministeriale del 18.03.1996 del Ministero dell'Interno.

DETERMINA

per tutto quanto sopra premesso e considerato:

di approvare l'allegato A "*Limiti di derogabilità*" quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

di approvare l'allegato B "*Calcolo del requisito minimo di sopraelevazione per i locali seminterrati*" quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

di abrogare, per effetto di quanto approvato ai punti precedenti, le D.D. n. 148/1999, n. 65/2012, n. 86/2013 e n. 1073/2016;

di disporre che gli effetti applicativi del presente atto si dispiegheranno a far data dal 30.12.2021.

Si attesta l'avvenuto accertamento della insussistenza di situazioni di conflitto di interesse in attuazione dell'art. 6 bis della L. 241/1990 e degli artt. 6, comma 2, e 7, D.P.R. 62/2013.

**IL DIRETTORE
CINZIA ESPOSITO**

DESCRIZIONE
20211124_Allegato_B.pdf
20211124_Allegato_A.pdf
_DD151_1999.pdf
QI20210046601_0051133.pdf
QI20190135953_0149836.pdf
QI20180122799_ASL_RM2_PAAP_Parametri_derogatori.pdf
QI20180102792_QI20180102792_090320590.pdf
20130214_263_USL_ROMA_C_QI20180102792_QI20180102792_090320773.pdf
20121231_2115_USL_ROMA_C_QI20180102792_QI20180102792_090320745.pdf
20121129_75577_USL_ROMA_C_Servizio_Igiene.pdf
20120529_808_USL_ROMA_C_QI20180102792_QI20180102792_090320718.pdf
20000714_1382_USL_ROMA_C_QI20180102792_QI20180102792_090320691_2.pdf
20000309_11383_USL_ROMA_C_QI20180102792_QI20180102792_090320653.pdf
19990708_170_ASL_ROMA_A_QI20180102792_QI20180102792_090320630.pdf
_DD1073_2016_QI20180102792_QI20180102792_090321204.pdf
_DD86_2013_QI20180102792_QI20180102792_090320938.pdf
_DD76_2000_QI20180102792_QI20180102792_090323097.pdf

_DD65_2012_QI20180102792_QI20180102792_090320899.pdf

_DD_148_1999.PDF

_DD_1594_1999.PDF

CHECK_LIST_Proposta_n._72002.pdf

Allegato A

LIMITI DI DEROGABILITÀ

A) Destinazione d'uso RESIDENZIALE

Riferimenti normativi:

Regolamento Edilizio Tipo approvato con Delibera Giunta Regionale n. 243 del 19.05.2017, nel seguito RET;

Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Governatore di Roma n. 5261/1934 e ss.mm.ii., nel seguito RE;

Regolamento d'Igiene approvato con deliberazione del Governatore di Roma n. 7395/1932 e ss.mm.ii., nel seguito RI;

Decreto Ministeriale del 05.07.1975 del Ministero della Sanità "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione", nel seguito DM 75;

Istruzioni Ministeriali del 20.06.1896, per quanto non abrogato dal DM 75, nel seguito IM;

Parametri derogatori definiti con:

- Nota USL Roma C prot. n. 11383 del 09.03.2000 (prot. QI 36485 del 26.03.2000) per i parametri ai punti da 1) a 9)
- Nota ASL Roma C prot. n. 808 del 29.05.2012 (prot. QI 44115 del 05.06.2012) conferma parametri da 1) a 9) e parametro al punto 10)
- Nota ASL Roma 2 prot. n. 173800 del 21.10.2020 (prot. QI 120559 del 27.10.2020) per i parametri al punto 1), 2), 3), 5), 7), 11), 12), 13), 14)
- Nota ASL Roma 2 prot. n. 51133 del 08.03.2021 (prot. QI 46601 del 11.03.2021) per il parametro al punto 15)

1) Piani seminterrati (definizione n. 21 Allegato A del RET):

- Massima percentuale di interramento: 50% (in deroga, cfr. art. 58 delle IM e art. 38 punto b) del RE. Per il calcolo della percentuale di interramento si veda l'Allegato B "Calcolo del requisito minimo di sopraelevazione per i locali seminterrati")
- Altezza minima: 2.70 m (in deroga, cfr. art. 38 punto a) del RE)
- Presenza di cucina e di almeno 1 servizio igienico

2) Piani seminterrati (definizione n. 21 Allegato A del RET):

- Presenza di intercapedine ventilata, di larghezza minima 30 cm. Qualora per motivi tecnici non possa essere così realizzata, in sostituzione di tali carenze si dovranno mettere in atto accorgimenti tecnici atti a garantire la protezione dall'umidità da infiltrazione e da risalita anche del gas Radon (in deroga, cfr. art. 38 punto c) del RE)
- Presenza di pavimento su vespaio aerato, di altezza minima di 30 cm. Qualora per motivi tecnici non possa essere così realizzata, in sostituzione di tali carenze si dovranno mettere in atto accorgimenti tecnici atti a garantire la protezione dall'umidità da infiltrazione e da risalita anche del gas Radon (in deroga, cfr. art. 38 punto d) del RE)
- Presenza di accorgimenti costruttivi atti ad impedire allagamento in caso di pioggia o rigurgito fognario

3) Cortili principali e secondari:



- Dimensioni minime cortili principali: 1/8 della somma delle superfici, senza detrazione di vuoti, dei muri che li circondano (NON in deroga nella parte centrale della città, in deroga nella parte periferica, cfr. art. 29 del RE)
 - Dimensioni minime cortili secondari: 1/15 della somma delle superfici dei muri che li circondano (in deroga, cfr. art. 31 del RE)
- 4) Aggetti:
- Aggetti massimi su suolo pubblico: 1.80 m (in deroga, cfr. art. 51 punto 1. del RE)
- 5) Normale libera:
- Normale libera di stanze di abitazione e cucine: 3 m (in deroga, cfr. art. 29, 31 e 32 del RE, art. 38 del RE, art. 9 DM 1444/1968)
- 6) Stanze di abitazione (soggiorno – pranzo – camera da letto):
- Superficie minima: 8 mq (in deroga, cfr. art. 40 punti b) e c) del RE)
 - Altezza minima interna: 2.20 m (in deroga, cfr art. 40 punto g) del RE. La deroga opera anche in caso di nuova costruzione realizzata dopo il 19.08.1978. Il carattere regolamentare delle norme relative alle altezze interne delle abitazioni dell'art. 43 della L. 457/1978 è affermato dalla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3357/25 del 30.07.1985, paragrafo 9.3)
 - Altezza minima interna per sottotetti piani e a falde inclinate (valore medio): 2.10 m (in deroga, cfr. art. 43 del RE)
 - Altezza minima di impostazione del tetto a falde inclinate: 1.80 (in deroga, cfr. art. 43 del RE)
 - Rapporto minimo tra superficie di aerazione diretta ed illuminazione naturale e superficie del pavimento: 1/12 (in deroga, cfr. art. 38 punto e) e art. 40 punto f) del RE, tuttavia l'aerazione diretta deve essere integrata da ventilazione naturale sussidiaria o artificiale allo scopo di assicurare l'indispensabile cubo d'aria, mentre l'illuminazione naturale deve essere integrata da idonea illuminazione artificiale)
 - Rapporto minimo tra superficie di aerazione diretta ed illuminazione naturale e superficie del pavimento nel caso di locali/edifici aventi normale libera compresa tra i 3 e i 4 m: 1/10 (in deroga, cfr. art. 38 punto e) e art. 40 punto f) del RE, tuttavia dovrà essere immessa nei locali aria opportunamente captata mediante ventilazione meccanica)
- 7) Cucine:
- Superficie minima: 4 mq (in deroga, cfr. art. 41 punto a) del RE)
 - Altezza minima: 2.20 m (in deroga, cfr. art. 41 punto a) del RE)
 - Superficie minima finestra apribile all'aria aperta: 1,00 mq (in deroga, cfr. art. 41 punto a) del RE)
 - Cappa e canna esalatrice con sbocco che non arrechi incomodo al vicinato. Per gli apparecchi di cottura si tenga conto di quanto prescritto dall'art. 58 del RE nei primi 3 capoversi
- 8) Angoli di cottura:
- Ampiamente comunicanti con soggiorni-pranzo e muniti di impianto di aspirazione meccanica a canna di esalazione come per le cucine; non si applica per la superficie il criterio di cui al precedente punto 7 (NON in deroga, cfr. art. 40 punto c) del RE)
- 9) Servizi igienici:
- Se privi di illuminazione ed aerazione naturali debbono essere provvisti di impianto di aspirazione meccanica che garantisca un ricambio d'aria non inferiore a 5 volumi/ora (NON in deroga, cfr. art. 41 punto b) del RE)



- 10) Alloggio monostanza:
 - Superficie minima comprensiva di servizi: 20 mq se per una persona e 28 mq se per due persone (in deroga, cfr. art. 40 punto d) del RE)
 - Per quanto riguarda altezza e superficie aeroilluminante si fa riferimento al precedente punto 6), per i servizi igienici al precedente punto 9)
- 11) Bagni, gabinetti, corridoi, disimpegni e ripostigli:
 - Altezza minima: 2.20 m (in deroga, cfr. art. 41 punto b) e 42 punto a) del RE)
- 12) Verande (definizione n. 42 Allegato A del RET):
 - Rapporto minimo tra la superficie finestrata apribile della veranda e la somma tra la superficie del pavimento della veranda e la superficie del pavimento del vano ove affaccia la veranda: 1/6
 - Rapporto aeroilluminante minimo del locale ove affaccia la veranda: 1/10
- 13) Piani terreni ad uso abitazione:
 - Devono essere sopraelevati dal piano stradale di almeno 1 m e soprastare in tutta la loro estensione a sotterranei o a vespai ben ventilati. Qualora per motivi tecnici non possano essere così realizzati, in sostituzione di tali carenze si dovranno mettere in atto accorgimenti tecnici atti a garantire la protezione dall'umidità da infiltrazione e da risalita anche del gas Radon. Sarà obbligatorio in questo caso realizzare inoltre una soglia alla porta di ingresso che sia sopraelevata di almeno 5 cm rispetto al piano stradale al fine di evitare infiltrazioni di acqua piovana (in deroga, cfr art. 39 del RE)
- 14) Finestre tipo Velux (sistema di aeroilluminazione accettabile esclusivamente ad integrazione della finestrazione tradizionale):
 - Rapporto minimo tra superficie finestrata tradizionale e superficie finestrata che complessivamente concorre al raggiungimento del rapporto aerolluminante minimo: 70%
- 15) Piani seminterrati ad uso di cucina, di magazzini, di lavatoi e simili
 - Presenza di illuminazione ed aerazione diretta con l'integrazione di appropriati e idonei sistemi aeraulici e di illuminazione
 - Rapporto aeroilluminante per cucine in piani seminterrati con percentuale di interrimento compresa tra il 50% e il 75%: 1/8
 - Altezza minima per cucine in piani seminterrati con percentuale di interrimento compresa tra il 50% e il 75%: 2.70 m (in deroga, cfr art. 45 del RE)

B) Destinazione d'uso RESIDENZIALE COLLETTIVA E STRUTTURE RICETTIVE

Riferimenti normativi:

Regolamento Edilizio Tipo approvato con Delibera Giunta Regionale n. 243 del 19.05.2017, nel seguito RET;

Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Governatore di Roma n. 5261/1934 e ss.mm.ii., nel seguito RE;

Regolamento d'Igiene approvato con deliberazione del Governatore di Roma n. 7395/1932 e ss.mm.ii., nel seguito RI;

Decreto Ministeriale del 05.07.1975 del Ministero della Sanità "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione", nel seguito DM 75;

Istruzioni Ministeriali del 20.06.1896, per quanto non abrogato dal DM 75, nel seguito IM;
Legge Regionale n. 14 del 02.11.2006 e Regolamento Regionale n. 29 del 01.12.2017 per le strutture di agriturismo;

Parametri derogatori definiti con:

- Nota USL Roma C prot. 11383 del 09.03.2000 (prot. QI 36485 del 26.03.2000) per i parametri ai punti da 1) a 9)
- Nota ASL Roma C prot. 808 del 29.05.2012 (prot. QI 44115 del 05.06.2012) conferma parametri da 1) a 9) e parametro al punto 10)
- Nota ASL Roma 2 prot. 117129 del 13.07.2018 (prot. QI 122799 del 18.07.2018) per il punto 1), 16)
- Nota ASL Roma 2 prot. 173800 del 21.10.2020 (prot. QI/2020/120559) per i parametri al punto 1), 2), 3), 5), 7), 11), 12), 13), 14)
- Nota ASL Roma 2 prot. 51133 del 08.03.2021 (prot. QI/2021/46601) per i parametri al punto 15)

Vale quanto previsto per la destinazione residenziale con le seguenti integrazioni:

- 1) Piani seminterrati (definizione n. 21 Allegato A del RET):
 - Non possono essere destinati a stanze per gli ospiti i locali interrati e/o seminterrati legittimati con titolo edilizio in sanatoria
- 7) Cucine:
 - Per gli apparecchi di cottura nelle attività non residenziali si dovrà tenere conto di quanto previsto nell'art. 64 bis del RI
- 16) Strutture di agriturismo:
 - Non sono previste deroghe alla normativa regionale sopra richiamata

C) Destinazione d'uso COMMERCIALE, DIREZIONALE, ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, PALESTRE NON SCOLASTICHE

Riferimenti normativi:

Regolamento Edilizio Tipo approvato con Delibera Giunta Regionale n. 243 del 19.05.2017, nel seguito RET;

Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Governatore di Roma n. 5261/1934 e ss.mm.ii., nel seguito RE;

Regolamento d'Igiene approvato con deliberazione del Governatore di Roma n. 7395/1932 e ss.mm.ii., nel seguito RI;

Istruzioni Ministeriali del 20.06.1896, per quanto non abrogato dal DM 75, nel seguito IM;

Parametri derogatori definiti con:

- Nota USL Roma C prot. 1382 del 14.07.2000 per i parametri ai punti da 1) a 6)
- Nota ASL Roma C prot. 2115 del 31.12.2012 (prot. QI 320 del 02.01.2013) conferma parametri da 1) a 6)
- Nota ASL Roma 2 prot. 173800 del 21.10.2020 (prot. QI/2020/120559) per l'estensione dei parametri da 1) a 6) alle palestre non scolastiche e punto 2), 4), 7), 8), 9)
- Nota ASL Roma 2 prot. 51133 del 08.03.2021 (prot. QI/2021/46601) per i parametri al punto 1), 2)

- 1) Piani seminterrati (definizione n. 21 Allegato A del RET):
 - Massima percentuale di interramento: 50% (in deroga, cfr. art. 39 del RE. Per il calcolo della percentuale di interramento si veda l'Allegato B "Calcolo del requisito minimo di sopraelevazione per i locali seminterrati")
- 2) Piani seminterrati e fuori terra (definizione n. 20 del RET):
 - Altezza minima: 2.50 m (in deroga, cfr. art. 39 punto a) del RE)



- Presenza di intercapedine ventilata, pavimento su vespaio aerato. Qualora per motivi tecnici non possa essere così realizzata, in sostituzione di tali carenze si dovranno mettere in atto accorgimenti tecnici atti a garantire la protezione dall'umidità da infiltrazione e da risalita anche del gas Radon (in deroga, cfr. art. 39 punto b) del RE)
 - Presenza di accorgimenti costruttivi atti ad impedire allagamento in caso di pioggia o rigurgito fognario
- 3) Normale libera:
- Normale libera minima: 3.00 m
- 4) Rapporto aeroilluminante:
- Rapporto minimo tra superficie di aerazione diretta ed illuminazione naturale e superficie del pavimento: 1/12 (in deroga, cfr. art. 39 punto c) del RE, tuttavia l'aerazione diretta deve essere integrata da ventilazione meccanica in grado di assicurare l'indispensabile cubo d'aria, mentre l'illuminazione naturale deve essere integrata da idonea illuminazione artificiale)
 - Rapporto minimo tra superficie di aerazione diretta ed illuminazione naturale e superficie del pavimento nel caso di locali/edifici aventi normale libera compresa tra i 3 e i 4 m: 1/10 (in deroga, cfr. art. 38 punto e) e art. 40 punto f) del RE, tuttavia dovrà essere immessa nei locali aria opportunamente captata mediante ventilazione meccanica)
- 5) Servizi igienici e spogliatoi annessi:
- Altezza minima: 2.20 m (in deroga, cfr. art. 41 punto b) del RE)
 - Se privi di illuminazione ed aerazione naturali debbono essere provvisti di impianto di aspirazione meccanica che garantisca un ricambio d'aria non inferiore a 5 volumi/ora (non in deroga, cfr. art. 41 punto b) del RE)
- 6) Superfici soppalcate:
- L'area interessata dal soppalco non superiore alla metà dell'area degli ambienti
 - Altezza della superficie soppalcata non inferiore a 2.20 m
 - Altezza dell'ambiente sottostante non inferiore a 2.50 m
 - Ampia comunicazione tra area soppalcata e quella sottostante (soppalchi aperti "a balconi")
 - Messa in opera di adeguati impianti integrativi di illuminazione artificiale e di aerazione meccanica
- 7) Cucine ad uso non residenziale:
- Per gli apparecchi di cottura si dovrà tenere conto di quanto previsto nell'art. 64 bis del RI
- 8) Verande (definizione n. 42 Allegato A del RET):
- Rapporto minimo tra la superficie finestrata apribile della veranda e la somma tra la superficie del pavimento della veranda e la superficie del pavimento del vano ove affaccia la veranda: 1/6
 - Rapporto aeroilluminante minimo del locale ove affaccia la veranda: 1/10
- 9) Finestre tipo Velux (sistema di aeroilluminazione accettabile esclusivamente ad integrazione della finestratura tradizionale):
- Rapporto minimo tra superficie finestrata tradizionale e superficie finestrata che complessivamente concorre al raggiungimento del rapporto aeroilluminante minimo: 70%

C) Destinazione d'uso SCOLASTICA E DI ISTRUZIONE/FORMAZIONE
EXTRASCOLASTICA

**Riferimenti normativi:**

Regolamento Edilizio Tipo approvato con Delibera Giunta Regionale n. 243 del 19.05.2017, nel seguito RET;

Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Governatore di Roma n. 5261/1934 e ss.mm.ii., nel seguito RE;

Regolamento d'Igiene approvato con deliberazione del Governatore di Roma n. 7395/1932 e ss.mm.ii., nel seguito RI;

Decreto Presidente della Repubblica n. 1688 del 01.12.1956 "Approvazione di nuove norme per la compilazione dei progetti di edifici ad uso delle scuole elementari e materne"

Decreto Ministeriale del 18.12.1975 del Ministero dei lavori pubblici "Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica"

Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Servizi Educativi e Scolastici di Roma Capitale n. 1022 del 05.06.2013 "Norme tecniche per la realizzazione di asili nido, micronidi e spazi be.bi"

Parametri derogatori definiti con:

- Nota ASL Roma 2 prot. 117129 del 13.07.2018 (prot. QI 122799 del 18.07.2018) per i parametri ai punti da 1) a 5)
- Nota ASL Roma 2 prot. 173800 del 21.10.2020 (prot. QI/2020/120559) per il parametro al punto 1)

1) Altezza:

- Altezza minima aule, biblioteche, locali amministrativi, locale visita medica, locale mensa: 2,70 m (in deroga, cfr. punto 3.0.9 e Tabella 4 del D.M. 18.12.1975)

2) Superficie aeroilluminante:

- Superficie aeroilluminante minima: 1/10 della superficie del pavimento (in deroga, cfr. punto 5.2 del D.M. 18.12.1975)

3) Servizi igienici:

- Altezza minima: 2,20 m (in deroga, cfr. punto 3.0.9 e Tabella 4 del D.M. 18.12.1975)

4) Cucine ad uso non residenziale:

- Per gli apparecchi di cottura si dovrà tenere conto di quanto previsto nell'art. 64 bis del RI

5) Asili nido, micronidi e spazi be.bi:

- Devono essere rispettate le prescrizioni della D.D. 1022/2013 sopra richiamata

D) Destinazione d'uso LOCALI PUBBLICO SPETTACOLO E IMPIANTI SPORTIVI**Riferimenti normativi:**

Regolamento Edilizio Tipo approvato con Delibera Giunta Regionale n. 243 del 19.05.2017, nel seguito RET;

Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Governatore di Roma n. 5261/1934 e ss.mm.ii., nel seguito RE;

Regolamento d'Igiene approvato con deliberazione del Governatore di Roma n. 7395/1932 e ss.mm.ii., nel seguito RI;

Circolare del Ministero dell'Interno n. 16 del 15.02.1951 "Norme di sicurezza per la costruzione, l'esercizio e la vigilanza dei teatri, cinematografi e altri locali di spettacolo in

genere”, nel seguito CMI, per quanto non espressamente abrogato dal Decreto Ministeriale del 19.08.1996 del Ministero dell’Interno “Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio dei locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo”;

Regolamento Edilizio approvato con delibera n. 5261/1934 e s.m.i., nel seguito RE, per effetto dell’art. 120 della CMI;

Regolamento d’Igiene approvato con delibera n. 7395/1932 e s.m.i., nel seguito RI;

Decreto Ministeriale del 10.09.1986 del Ministero dell’Interno “Nuove norme di sicurezza per la costruzione e l’esercizio di impianti sportivi”;

Decreto Ministeriale del 25.08.1989 del Ministero dell’Interno “Norme di sicurezza per la costruzione e l’esercizio di impianti sportivi”;

Decreto Ministeriale del 18.03.1996 del Ministero dell’Interno “Norme di sicurezza per la costruzione e l’esercizio degli impianti sportivi”;

Parametri derogatori definiti con:

- Nota ASL Roma 2 prot. 117129 del 13.07.2018 (prot. QI 122799 del 18.07.2018)
- Nota ASL Roma 2 prot. 173800 del 21.10.2020 (prot. QI/2020/120559) per il parametro al punto 2)

1) Servizi igienici:

- Altezza minima 2,20 m (in deroga, cfr art. 41 punto b) del RE)

2) Camerini:

- Superficie minima: 4,00 mq (NON in deroga, cfr. art. 77 della CMI)
- Altezza minima: 2,20 m (in deroga, cfr. art. 40 punto g) del RE)
- Aerazione: possibilità aerazione artificiale, la cui idoneità deve essere definita in sede progettuale da tecnici e professionisti abilitati facendo riferimento alle specifiche norme europee di settore ovvero alle indicazioni fornite dall’Ente Italiano di Unificazione (UNI) (in deroga, cfr. art. art. 76 comma 1 della CMI)

3) Per gli impianti sportivi non sono previste deroghe.

E) Destinazione d’uso STRUTTURE SOCIO-ASSISTENZIALI E SOCIO-SANITARIE

Sulla base delle indicazioni di cui alla nota ASL Roma 2 prot. 117129 del 13.07.2018 (prot. QI 122799 del 18.07.2018) il Certificato di Agibilità sarà rilasciato previa convocazione di Conferenza dei Servizi di cui all’art. 14 L. 241/1990. Alla stessa dovranno prendere parte il Servizio Igiene e Sanità Pubblica (S.I.S.P.) e il Servizio per la Prevenzione e Sicurezza Ambienti di Lavoro (S.Pre.S.A.L.) della ASL competente per territorio e il Servizio Interzonale Esame Progetti, Abitabilità, Acque Potabili (P.A.A.P.) della ASL Roma 2.

F) Destinazione d’uso AUTORIMESSE E MAGAZZINI

Riferimenti normativi:

Regolamento Edilizio Tipo approvato con Delibera Giunta Regionale n. 243 del 19.05.2017, nel seguito RET;

Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Governatore di Roma n. 5261/1934 e ss.mm.ii., nel seguito RE;

Regolamento d’Igiene approvato con deliberazione del Governatore di Roma n. 7395/1932 e ss.mm.ii., nel seguito RI;

Parametri derogatori definiti con:



- Nota ASL Roma 2 prot. 51133 del 08.03.2021 (prot. QI/2021/46601) per il parametro al punto 1)
 - 1) Piani seminterrati:
 - Presenza di illuminazione ed aerazione diretta con l'integrazione di appropriati e idonei sistemi aeraulici e di illuminazione (NON in deroga, cfr. art. 45 del RE)
 - Massima percentuale di interrimento: 75% (NON in deroga, cfr. art. 45 del RE)

Allegato B

CALCOLO DEL REQUISITO MINIMO DI SOPRAELEVAZIONE PER I LOCALI SEMINTERRATI

Riferimenti:

Regolamento Edilizio Tipo approvato con Delibera Giunta Regionale n. 243 del 19.05.2017, nel seguito RET

Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione del Governatore di Roma n.5261/1934 e ss.mm.ii., nel seguito RE.

Nota ASL Roma 2 prot. 173800 del 21.10.2020 (prot. QI/2020/120559)

Per l'art. 38 lettera b) del RE i semisottosuoli destinati ad uso di abitazione devono avere una "sopraelevazione minima pari alla metà della loro altezza dal piano dei marciapiedi o dal livello del cortile".

Il semisottosuolo corrisponde al Piano Seminterrato di cui alla definizione n. 21 dell'allegato A al RET, ovvero "Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio".

Per la definizione n. 29 dell'allegato A al RET si definisce altezza utile h_u la "altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata", h_{um} .

Ai fini della individuazione delle modalità di calcolo del requisito minimo di cui al presente allegato, si definisce h_t l'altezza entro terra, ovvero la quota parte di h_u posta al di sotto del piano campagna ("piano dei marciapiedi", "livello del cortile", ecc.). Essa corrisponde all'altezza misurata dal piano di calpestio alla proiezione del piano campagna sulla parete interna della u.i..

1) PIANO CAMPAGNA ORIZZONTALE

Nel caso in cui il piano campagna risulti orizzontale **il requisito sarà soddisfatto quando l'altezza entro terra h_t è inferiore o uguale alla metà dell'altezza interna h_u** (ovvero, nel caso di soffitti inclinati o curvi, h_{um}), come previsto dall'art. 38 lettera b) del RE:

$$h_t \leq \frac{h_u}{2}$$

In termini percentuali dovrà essere verificato che il rapporto tra h_t e h_u sia $\leq 50\%$:

$$\frac{h_t}{h_u} \leq 50\%$$

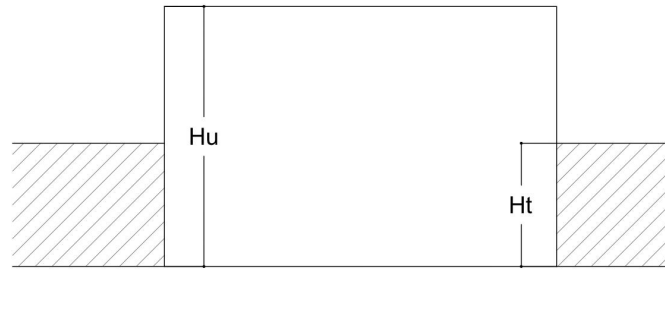


Figura 1

2) PIANO CAMPAGNA NON ORIZZONTALE

Nel caso in cui il piano campagna risulti non orizzontale **il requisito sarà soddisfatto quando il valore medio dell'altezza entro terra h_{tm} è inferiore o uguale alla metà dell'altezza interna h_u** (ovvero h_{um}), come confermato dalla nota ASL prot. n. 173800 del 21.10.2020:

$$h_{tm} \leq \frac{h_u}{2}$$

In termini percentuali dovrà essere verificato che il rapporto tra h_{tm} e h_u sia $\leq 50\%$:

$$\frac{h_{tm}}{h_u} \leq 50\%$$

Per il calcolo di h_{tm} si presuppone che l'unità immobiliare, nel seguito u.i., o la porzione di essa posta a piano seminterrato, geometricamente possa essere sempre schematizzata attraverso un prisma retto: le superfici di pavimento e soffitto sono le "basi", uguali e disposte su piani paralleli, mentre le pareti costituiscono le "facce laterali".

La presenza di soffitti inclinati o curvi, oppure la presenza di dislivelli, tanto nel piano di calpestio quanto nel piano del soffitto, non fa venir meno tale ipotesi, in quanto il caso in cui il soffitto sia inclinato o curvo si riconduce al caso generale mediante l'applicazione del criterio di cui all'art. 29 del RET, mentre l'eventuale presenza di dislivelli (es. per presenza di gradini) può ricondursi al caso generale mediante il calcolo dell'altezza media interna h_{um} .

Il valore medio dell'altezza entro terra h_{tm} è dato dal rapporto tra la Superficie S_{lt} e il Perimetro dell'u.i., al netto dello spessore delle murature perimetrali (perimetro interno):

$$h_{tm} = \frac{S_{lt}}{\sum_i^n l_i}$$

dove:

$\sum_i^n l_i$ = Perimetro interno dell'u.i.

S_{lt} = Superficie laterale contro terra = $\sum_i^n A_{lt-i}$ = sommatoria delle aree delle parti delle facce laterali del prisma comprese tra il piano di calpestio e la proiezione del livello del piano campagna sulla parete interna

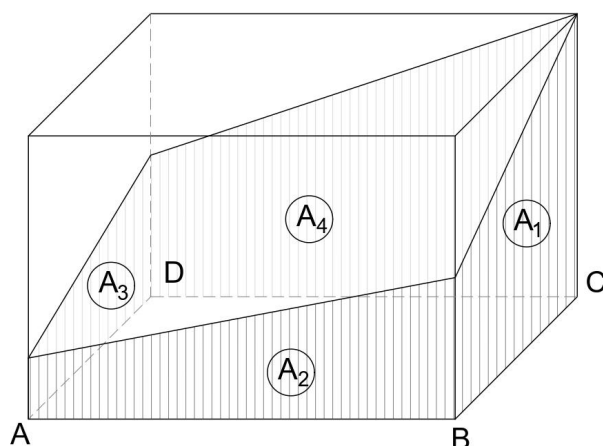


Figura 2

Nell'esempio in figura il valore medio dell'altezza entro terra h_{tm} potrà calcolarsi nel modo seguente:

$$h_{tm} = \frac{A_1 + A_2 + A_3 + A_4}{AB + BC + CD + DA}$$

Se l'u.i. in esame è interclusa tra altre u.i. poste a piano Seminterrato, le aree A_{lt-i} delle facce laterali della u.i. considerata poste a confine con le altre u.i. si ottengono per interpolazione lineare.

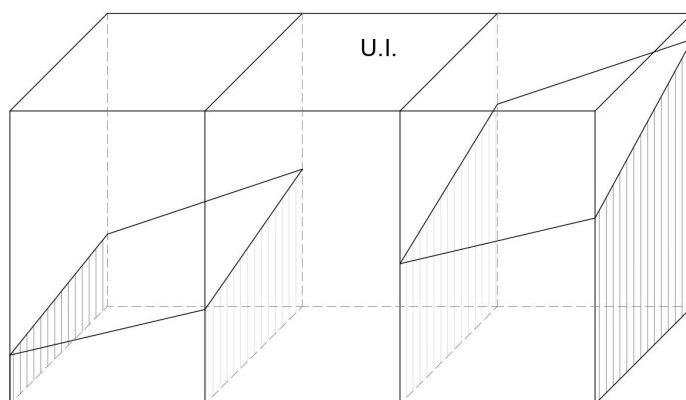


Figura 3

Qualora il parametro non fosse verificato per l'intera u.i., è possibile escludere dalla Superficie Utile, di cui alla definizione n. 14 Allegato A del RET, la parte o le parti che non consentono il raggiungimento del parametro qui considerato. Le parti non escluse dovranno comunque risultare funzionalmente autonome ed utilizzabili.

L'esclusione di parte della S.U. dalla Superficie Agibile comporta la necessità di una variazione catastale, con aggiornamento della relativa planimetria, nella quale la Superficie non Agibile dovrà essere individuata con campitura.

Qualora l'esclusione renda necessarie modifiche interne, le stesse dovranno essere legittimate con idoneo titolo edilizio.

Ai fini delle verifiche d'ufficio, **in caso di locali Seminterrati, alla Dichiarazione Asseverata dovrà sempre essere allegata una Relazione Tecnica** contenente il rilievo quotato del terreno su tutte le facce della u.i. e l'indicazione del valore di h_t e h_u o, eventualmente, di h_{tm} . Per i piani campagna non orizzontali dovrà essere esplicitato il relativo calcolo di h_{tm} .