



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 65 DEL 27/6/2012

<p>Oggetto: definizione delle procedure per il rilascio del certificato di agibilità di unità edilizie e/o immobiliari oggetto di condono edilizio.</p> <p>Il Direttore dell'Area Attuazione degli Strumenti Urbanistici (Ing. A. Fatello)</p>	<p style="text-align: center;">IL DIRETTORE</p> <p>Premesso:</p> <ul style="list-style-type: none">- che con Determinazioni Dirigenziali n. 151 del 23.7.1999 e n. 76 del 22.3.2000, sono state stabilite le procedure per il rilascio dei certificati di agibilità degli immobili condonati ai sensi della L. 47/85 e 724/94 in carenza dei requisiti fissati da norme regolamentari;- che in tali Determinazioni sono stati fissati i parametri di riferimento, mero recepimento delle puntuali indicazioni fornite dalla ASL RM C, atti a verificare la compatibilità dei requisiti igienico – sanitari, ancorché in deroga a norme regolamentari con la tutela della salute, in relazione allo specifico utilizzo delle unità immobiliari e/o edilizie;- che la giurisprudenza ha poi ulteriormente chiarito che il rilascio del certificato di agibilità di un fabbricato conseguente all'intervento condono edilizio dello stesso ai sensi dell'art.35 della L.47/85 " può legittimamente avvenire in deroga solo a norme regolamentari e non anche quando siano carenti condizioni di salubrità richieste invece da fonti normative di livello primario " (Consiglio di Stato Sezione V n. 53/2004; Consiglio di Stato sezione V n.414/2004);- che il rispetto dei requisiti minimi fissati dalla ASL RMC ha consentito il rilascio dei certificati di agibilità
---	--

richiesti senza l'acquisizione di specifico parere della ASL competente per territorio;

- che pur tuttavia l'Ufficio coordinamento politiche della sicurezza ha portato all'attenzione ed all'esame dell'amministrazione la sentenza TAR Lazio – Roma, sez .II n.178/2012 ;

- che l'Ufficio ha ritenuto indispensabile acquisire specifico parere dell'Avvocatura teso a confermare il carattere regolamentare, e quindi derogabile, delle prescrizioni contenute nel D.M. 5 luglio 1975;

- che nella stessa richiesta prot. U.C.E. 25823 del 3 aprile 2012 – l'Ufficio comunicava altresì all'Avvocatura la decisione di uniformarsi al parere della stessa reso in materia di “ Certificato di Agibilità parziale”, atteso che il certificato di agibilità può essere rilasciato, visti gli articoli 24 – 25 – 26 del D.P.R. 380/01, solo a singoli manufatti che godono di completa autonomia costruttiva e fruibilità autonoma;

- che l'Avvocatura con prot. RF/2012/39964 qualificata preliminarmente la natura regolamentare delle prescrizioni di cui al Decreto Ministeriale 5 luglio 1975, ha, pur tuttavia, chiarito che *“il rilascio del certificato di agibilità conseguente all'accoglimento del condono edilizio ai sensi dell'art. 35 comma 20 della L. 47/85 può legittimamente avvenire in deroga solo a norme regolamentari e non anche alle condizioni di salubrità dell'immobile invece richieste da norme di livello primario..... perché incidenti sul fondamentale principio della tutela della salute; tra le norme che attengono alla tutela della salute, come tali inderogabili, rientrano le disposizioni che regolano le altezze minime degli ambienti e dei locali pubblici”*;(TAR Sardegna n. 1422 del 29/10/2002)

- che nel medesimo parere fornito dall'Avvocatura, veniva evidenziato altresì il ruolo della ASL RM C in ordine alla determinazione dei cosiddetti “limiti accettabili dei requisiti edilizi”;

- che in proposito il Direttore della Direzione Attuazione degli strumenti urbanistici convocava la ASL RM C il 23 maggio 2012 per una riunione presso l'Ufficio di Direzione alla quale partecipava il Dirigente D.sa Lucia Grassano alla quale veniva quindi richiesto di indicare le “dimensioni minime inderogabili” al fine di poter procedere, in assenza di specifico sopralluogo e parere della ASL territorialmente competente, al rilascio del certificato;

- che la ASL RM C con nota prot. 44115 del 5/6/2012 comunicava quanto richiesto confermando la validità dei parametri già indicati nella D.D n. 76 del 22/3/2000 dal punto 1) al punto 9) per gli alloggi oggetto di concessione edilizia in sanatoria e, ad ulteriore integrazione, ha indicato le superfici minime degli alloggi monostanza non contemplati nella suddetta Determinazione Dirigenziale;

Che i certificati di agibilità parziali potranno continuare ad essere rilasciati solo se supportati da documentazione attestante la conformità delle parti generali del fabbricato alla normativa prevista dal D.P.R.380/01 in materia di agibilità;

Che a tale fine sono stati redatti l'allegato A) e l'allegato B) che stabiliscono nel dettaglio i parametri minimi e le condizioni da rispettare per il rilascio dei certificati di agibilità;

DETERMINA

- 1) di approvare l'allegato A alla presente Determinazione denominato “Certificazioni di agibilità di unità edilizie oggetto di condono edilizio – Parametri minimi dimensionali non derogabili”;
- 2) di approvare l'allegato B alla presente Determinazione denominato “Certificazioni di agibilità parziali di unità edilizie e/o immobiliari oggetto di condono”;
- 3) di abrogare le D.D. 151 del 23 luglio 1999 e n. 76 del 22 marzo 2000;

Certificazioni di agibilità di unità edilizie .

Parametri minimi dimensionali non derogabili.

Gli uffici dell'UCE sono tenuti ad espletare l'istruttoria delle istanze di agibilità verificando il rispetto dei parametri minimi di seguito riportati:

Parametri minimi:

A) Destinazione d'uso residenziale:

- 1) Alloggi massima percentuale di interramento del 50% se con altezza minima di mt. 2,70, presenza di cucina e di almeno un servizio igienico;
- 2) Piani seminterrati: intercapedine ventilata, pavimento su vespaio aerato, accorgimenti costruttivi atti a impedire allagamento in caso di pioggia o rigurgito fognario;
- 3) Cortili principali e secondari: dimensioni minime rispettivamente di 1/6 e 1/15 dell'area delle pareti prospicienti;
- 4) Aggetti massimi su suolo pubblico; mt. 1,80;
- 5) Normale libera minima delle stanze di abitazione e delle cucine mt. 3;
- 6) Stanze di abitazione (soggiorno – pranzo – camera da letto): superficie minima: 8 mq, altezza minima interna mt 2,20, altezza minima media interna per sottotetti a falde inclinate mt. 2,10, con impostazione del tetto ad altezza non minore di mt. 1,80, rapporto minimo tra superficie di aerazione diretta ed illuminazione naturale e superficie del pavimento: 1/12 integrata la prima da ventilazione naturale sussidiaria o artificiale allo scopo di assicurare l'indispensabile cubo d'aria e la seconda da idonea illuminazione artificiale;
- 7) Cucine: superficie minima 4 mq, altezza di mt. 2,20, illuminazione naturale ed aerazione diretta, cappa e canna esalatrice con sbocco che non arrechi incomodo al vicinato;
- 8) Angoli di cottura: ampiamente comunicanti con soggiorni-pranzo e muniti di impianto di aspirazione meccanica e canna di esalazione come per le cucine; non si applica per la superficie il criterio di cui al precedente punto 7;
- 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;
- 10) L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 20 mq. se per una persona e a 28 mq. se per due persone. Per quanto riguarda l'altezza e la superficie aeroilluminante si fa riferimento a quanto già indicato nella determinazione dirigenziale n. 76 del 2000. Il servizio igienico, se privo di aerazione naturale,

dovrà essere provvisto di impianto di aspirazione meccanica che garantisca un ricambio di aria di almeno 5 volumi/ora.

N.B. : I parametri da 1) a 9) sono stati fissati dalla ASL Roma C con nota prot. N.11383 del 9 marzo 2000.

I parametri indicati al punto 10) sono stati indicati dalla ASL Roma C con nota prot.n.44115 del 5 giugno 2012 ;

Ove anche uno solo dei parametri minimi sopra riportati non venga rispettato il rilascio del certificato deve essere subordinato al parere espresso dalla ASL competente per territorio;

B) Destinazione d'uso residenziale collettiva (alberghi, pensioni, ostelli e collegi – escluse le zone ad utilizzo didattico):

- | | |
|---|---|
| - Minima altezza interna dei locali principali | 2 mt. |
| - Minima altezza media interna dei locali principali | 2,50 mt. |
| - Minima altezza interna dei locali accessori | 2,00 mt. |
| - Minima altezza media interna dei locali | 2,30 mt. |
| - Minimo rapporto illuminante e superficie d'aerazione, fatta salva la possibilità di integrazione meccanica delle superfici di aerazione | 1/12 |
| - Minima distanza e visuale libera | 5,00 mt |
| - Dimensione minima dei locali principali | 8,00 mq con
volumetria min.20 mc |
| - Dimensione minima dei cortili principali | 1/6 dell'area delle
pareti prospicienti |
| - Dimensione minima dei cortili secondari | 1/15 dell'area delle
pareti prospicienti |
| - Percentuale di interrimento dei locali principali | inferiore 50% |
| - Aggetti massimi su suolo pubblico | 1,80 mt. |

Ove anche uno solo dei parametri minimi sopra riportati non venga rispettato il rilascio del certificato deve essere subordinato al parere espresso dalla ASL competente per territorio;

C) Destinazione d'uso commerciale, direzionale, artigianale, industriale:

- i certificati di agibilità saranno rilasciati solo dopo l'espresso parere della ASL competente per territorio

D) Destinazione d'uso scolastico (istituto di ogni ordine e grado) e sanitario (casa di cura e similari, case per anziani)

- i certificati di agibilità saranno rilasciati solo dopo l'espresso parere della ASL competente per territorio.

Allegato B

Certificazioni di agibilità di unità immobiliari.

Fermo restando il rispetto dei parametri minimi e delle condizioni fissate nell'Allegato A, è possibile procedere al rilascio di certificati di agibilità relativi a singole unità immobiliari – c.d. "certificato di agibilità parziale"-, solo ed esclusivamente nei casi e alle ulteriori condizioni sotto riportate:

- 1) agibilità relativa a singole unità immobiliari di edificio già dotato di certificato di agibilità;
- 2) agibilità relativa a singola unità immobiliare di edificio non dotato di certificati di agibilità solo ed esclusivamente se corredate da tutta la documentazione di rito estesa alle parti comuni dell'edificio.

Con separato ordine di servizio verrà individuata la documentazione da acquisire sia per il rilascio dei certificati di agibilità di unità edilizia che per quelle dei certificati di agibilità di singole unità immobiliari.