

## Art. 78 Requisiti degli alloggi

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.

2. Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.

3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

- a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
- b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala di lettura e assimilabili (mansarde, verande, tavernette, etc.);
- c) **spazi di servizio (locali di servizio): bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini garage, etc. (2)**

4. I requisiti di cui al presente titolo, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori a conduzione per i soli titolari, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.

5. *Altezze minime*: nei locali di abitazione devono essere garantite le seguenti misure:

- a) l'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo (lettera a) del comma precedente) è fissata in un minimo di ml. 2,70; per gli spazi accessori (lettera b) del comma precedente) l'altezza è riducibile a ml. 2,40;
- b) in caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve essere inferiore a ml. 1,90 per gli spazi di abitazione e ml. 1,80 per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi;
- c) per i locali con soffitti **a volta(2)** l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra l'altezza **d'imposta(2)** della volta e quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso;
- d) i locali destinati ad attività ad usi collettivi situate al piano terra avranno un'altezza utile minima di m. 3,00 (negozi, uffici, ristoranti, banche, etc.);
- a) per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 relativamente alle altezze utili si rimanda ai parametri contenuti nella lettera a) del primo comma dell'art. 2 della L.R. 6 aprile 1999, n. 12.

6. *Superfici minime*: i locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5.7.1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00, il lato minimo di almeno ml. 2,30 e cubatura non inferiore a mc. 24,00; per i locali alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unitamente dal locale medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20; il Dirigente potrà, sentita la Commissione Edilizia, autorizzare limitati soppalchi anche per i locali con altre destinazioni a fronte di documentate esigenze e solo in edifici preesistenti;

---

(2) Variante parziale al PRG approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 18.04.2005, avente ad oggetto: "**Variante parziale al PRG ai sensi comma 4° lett. L) art. 50 L.R. 61/85. Modifiche e integrazioni su vari articoli di N.T.A. e R.E.. Controdeduzioni sulle osservazioni ed approvazione**", in vigore dal 21.05.2005.

b) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00, per i primi quattro abitanti e mq. 10,00 per ciascuno dei successivi; per gli alberghi, pensioni, locande e similari (esclusi affittacamere e affittappartamenti) le stanze da letto possono avere una superficie minima di mq. 8,00 se per una persona e mq. 14,00 se per due persone con altezza utile minima di m. 2,70; solo per gli esercizi esistenti sarà possibile derogare nell'altezza minima utile a condizione che la cubatura risulti almeno di mc. 22,00 nella camera per una persona e mc. 38,00 per quella per due persone; l'altezza utile comunque non potrà essere inferiore a ml. 2,50 e la superficie minima di mq. 8,00 con lato minimo di ml. 2,00 per camera ad un letto e m. 2,50 per camere a due letti con superficie minima di mq. 12,00.

7. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:

- stanza di soggiorno di mq. 14,00;
- posti di cottura di almeno mq. 4,00 per gli alloggi inferiori a mq. 60,00, comunicante ampiamente con il soggiorno;
- cucina di mq. 9,00 per alloggi di superficie superiore a mq. 60,00;
- il posto cottura e la cucina possono costituire con il soggiorno un unico vano; nel qual caso le superfici complessive risultano di mq. 18,00 e mq. 23,00;
- camera da letto di almeno mq. 14,00 (anche se l'unità immobiliare è destinata ad una sola persona);
- un locale servizio igienico di almeno mq. 4,00 contenente un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno;
- un ripostiglio di almeno mq. 2,00; l'eventuale garage per ricovero auto può fungere anche da ripostiglio.

8. È consentito il monovano con superficie complessiva non inferiore a mq. **45,00 (1)** anche se viene dichiarato per una persona; in esso dovrà essere previsto un servizio igienico aerato e illuminato dall'esterno, con superficie di almeno mq. 4,00 opportunamente disimpegnato dal locale soggiorno e un angolo cottura di almeno mq. 4,00.

***8/bis Nelle nuove costruzioni, ampliamento e ristrutturazioni di edifici residenziali le unità abitative aventi superficie inferiore a mq. 55,00 non devono rappresentare più del 30% (arrotondato per eccesso) del numero complessivo delle unità ricavate o costruite componenti l'intervento.***

***8/tris Nelle nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni di edifici residenziali con più di due unità, le unità abitative aventi superficie inferiore a mq. 55,00 non possono essere collocate nel piano adiacente il sottotetto come individuato alle categorie I°, II° e III° di cui all'art. 83 del Regolamento Edilizio. (1)***

9. Non sono ammessi alloggi che abbiano un'unica camera di superficie inferiore a mq. 14,00, anche se dichiarati per una persona.

10. Sono sempre, fatte salve le precedenti autorizzazioni, consentite modifiche all'interno di unità immobiliari precedentemente autorizzate anche se non aventi i requisiti minimi previsti dalle presenti norme, purché siano migliorative delle condizioni igieniche preesistenti e ciò a giudizio del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.L., nonché il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 ai sensi della L.R. 12/99. In ogni caso non si potrà derogare dalle seguenti misure:

<i>Altezza:</i>	spazi di locali ad uso collettivo	:ml. 2,70
	spazi di abitazione privata (lettera a)	:ml. 2,40
	spazi accessori (lettera b)	:ml. 2,20
<i>Illuminazione:</i>	spazi di abitazione collettiva e privata	:1/10 del pavimento
	spazi accessori	:1/12 del pavimento

*Superficie:* spazi di abitazione : tolleranza del 15% della corrispondente superficie minima

Sono fatti salvi i parametri di cui alle lettere a) e b) del primo comma della L.R. 12/99

11. Il Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.L. in caso di scostamento dalle misure standard previste dal presente Regolamento potrà imporre un idoneo impianto di condizionamento dell'aria, sempre ferme restando le misure minime inderogabili.

12. In tutti gli interventi negli edifici di pregio storico-artistico-ambientale vincolati ai sensi del D.Leg.vo 29 ottobre 1999 n. 490 o individuati dal presente P.R.G., deve prevalere il valore della conservazione e del recupero delle parti originarie e di pregio rispetto ai parametri e alle prescrizioni di cui ai commi precedenti.

13. Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori prima che si diffondano nell'ambiente, allontanandoli mediante canna di esalazione (dotata di scarico a condensa) con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, che deve tenere conto della concomitante presenza di impianti a combustione (UNI-CIG 7129 punto 3.4).

14. Tutti gli spazi degli alloggi di cui alle lettere a) e b) del 3° comma del presente articolo e le stanze da bagno, devono avere un'adeguata superficie finestrata e apribile, atta ad assicurare l'illuminazione e aerazione naturale. Per i secondi servizi si potrà derogare da tale norma per i vani latrina e per le stanze da bagno: in tal caso dovrà essere assicurata una canna di ventilazione atta ad assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente. Dovrà inoltre essere sempre prevista una presa d'aria comunicante con l'esterno, anche tramite condotta, inserita nell'angolo opposto rispetto all'estrazione.

15. La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,02, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m. 0,90 del pavimento. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile. Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

16. Per superficie illuminante utile, che deve essere riportata sul progetto, si intende la superficie totale dell'apertura finestrata, considerando il serramento.

17. Al fine del perseguimento dei requisiti di temperatura, condizionamento ed isolamento acustico, di regola i serramenti devono essere dotati di doppia vetratura o di altri accorgimenti tecnici, che consentano di raggiungere uguali risultati.

18. Le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.

19. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione devono essere serviti di adeguato impianto illuminazione notturna anche temporizzato.

20. I numeri civici devono essere posti in posizione ben visibile sia di giorno che di notte.

(1) Variante parziale al PRG approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 07.06.2004, avente ad oggetto: "**Variante parziale al PRG ai sensi comma 4° lett. L) art. 50 L.R. 61/85. Modifiche e integrazioni su vari articoli Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio. Controdeduzioni sulle osservazioni ed approvazione**", in vigore dal 31.07.2004.