

TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art. 38 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

38.1 Disposizioni generali

1. Al fine di favorire il recupero e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, in tutte le tipologie di intervento, in caso di abitazioni esistenti legittime o giuridicamente legittimate, l'intervento può essere in ogni caso eseguito a condizione che i criteri igienico-sanitari siano migliorati. Tale condizione vale anche in caso di cambio d'uso che ripristini l'originaria destinazione residenziale dell'unità immobiliare.
2. Per una corretta progettazione dal punto di vista igienico-sanitario, costruttivo e funzionale degli edifici, è raccomandata la consultazione delle [linee guida](#) presenti sul sito web dell'ULSS locale e degli altri Enti competenti in materia.
3. Nelle abitazioni prive dei requisiti di cui al presente articolo che si rendano libere, l'avente titolo, prima di consentire il loro riutilizzo, dovrà effettuare i lavori che si rendano necessari al fine di adeguarle a quanto prescritto dal presente articolo, fatto salvo il criterio generale del miglioramento, di cui al precedente comma 1. L'abitazione si considera libera quando il contratto di locazione sia scaduto e non sia stato prorogato allo stesso soggetto, oppure sia stipulato un nuovo contratto con lo stesso soggetto o con soggetto diverso, oppure sia concessa in comodato, e in ogni caso in cui ne cessi l'utilizzo da parte di chi ne ha la disponibilità.
4. Qualora le caratteristiche strutturali/distributive dell'unità immobiliare siano legittime, per miglioramento si può intendere anche il semplice adeguamento degli impianti, il rinnovo delle finiture ed in genere l'eliminazione di situazioni insalubri.

38.2 Caratteristiche dei locali

1. I locali delle unità residenziali sono classificati come segue:
 - a) Locali abitabili: tutti quei locali nei quali la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà e può durare l'intera giornata. Rientrano nella presente definizione: soggiorni, cucine, camere da letto, studi; la somma dei locali abitabili costituisce la "superficie abitabile".
 - b) Locali accessori e di servizio: locali non abitabili nei quali la permanenza delle persone ha carattere di saltuarietà e risulta nella giornata limitata nel tempo. Rientrano nella presente definizione: servizi igienici, bagni, ingressi, ripostigli, corridoi, disimpegni, vani scala, autorimesse, lavanderie, stenditoi, verande, taverne, vani tecnici.
 - c) I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.

38.3 Altezze dei locali

1. Interventi di nuova costruzione, ampliamento (per la sola parte di ampliamento), demolizione e ricostruzione: i locali a destinazione residenziale devono avere le misure previste dal D.M. del 05/07/1975 (altezza di 2,70 m per i locali abitabili e di 2,40 m per i locali accessori) con le precisazioni e le integrazioni di cui ai commi seguenti.
2. Interventi sugli edifici esistenti:
 - a) Negli interventi su edifici legittimamente esistenti, anche se già conformi al D.M. 05/07/1975,

l'altezza interna esistente può essere ridotta fino ad un massimo di 10 cm per ragioni di risparmio energetico (posa in opera di isolamenti, pavimenti radianti, etc...) in attuazione dell'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo n. 192/2005. La medesima deroga è possibile anche per ragioni di rinforzo strutturale.

- b) Nei cambi d'uso verso la destinazione residenziale, nei centri storici e negli edifici rurali, l'altezza interna è ammissibile con un minimo di 2,40 m per i locali di abitazione e di 2,20 m per i locali accessori.
3. In caso di soffitto non orizzontale l'altezza di riferimento è data dall'altezza media ponderale, da calcolare come rapporto tra Volume e Superficie di ogni singolo locale; il punto più basso da utilizzare nel calcolo non può essere inferiore a 1,80 m, sia per i locali di abitazione che per quelli accessori.
 4. L'altezza interna netta dei locali è misurata dal pavimento al soffitto finito. In caso di solaio con travetti, l'altezza interna va misurata all'intradosso dell'assito.
 5. In caso di ribassamenti (controsoffitti, velette etc...), i quali non devono mai avere altezze inferiori a quelle previste per i locali accessori, la parte di locale con le altezze abitabili deve avere superficie e dimensioni minime che rispettino quelle previste per i singoli locali dal successivo punto 38.4.
 6. I soppalchi sono ammessi nei limiti di quanto definito dal precedente art. 3, def. 24. Qualora il solaio interposto non si possa qualificare come soppalco, lo stesso deve essere posizionato in modo tale che i locali sottostanti abbiano le altezze previste dal presente articolo per i locali abitabili o per i locali accessori. Per i soppalchi devono essere garantiti idonei requisiti di abitabilità che consentono una illuminazione e areazione conforme alla norma vigente.
 7. Per le autorimesse si demanda al DM 01/02/1986.

38.4 Superfici minime

1. Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento (per la sola parte di ampliamento), demolizione/ricostruzione, integrale redistribuzione interna, frazionamento e cambio d'uso, i locali devono avere le seguenti superfici e dimensioni minime:

LOCALE	LARGHEZZA netta (m)	SUPERFICIE calpestabile(mq)
Soggiorno	3,00	14,00
Soggiorno con cottura	3,00	18,00
Cucina abitabile	3,00	9,00
Cucina di sola cottura	2,00	5,00
Camera doppia	3,00	14,00
Camera singola/studio	2,50	9,00
Primo bagno	1,50	4,00
Corridoio	1,00	/

2. Negli interventi da realizzare su edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto nel punto 38.1, i locali a destinazione residenziale devono avere le misure previste dal D.M. del 05/07/1975.

Qualora le opere siano volte al risparmio energetico (posa in opera di isolamenti, pareti radianti, etc...), le misure interne minime possono essere ridotte fino ad un massimo del 5% di quelle esistenti, in attuazione dell'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo n. 192/2005. La medesima deroga è possibile anche per ragioni di rinforzo strutturale.

38.5 Dotazione degli alloggi

1. Le dotazioni degli alloggi sono definite dal D.M. del 05/07/1975; fatto salvo quanto previsto nel punto 38.1, devono inoltre essere rispettate le prescrizioni di cui ai commi seguenti.
2. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare; i locali abitabili, nonché almeno un bagno, devono essere raggiungibili internamente all'alloggio, mentre i locali di tipo accessorio possono anche essere raggiungibili con percorsi esterni.
3. Nella definizione degli aspetti distributivi di un alloggio, in analogia con i requisiti minimi stabiliti dal DM 05/07/1975, si precisa che, nell'indicazione di assicurare per ogni abitante una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti (56 mq di sup. abitabile) e un'ulteriore superficie di 10 mq per ogni abitante eccedente, il calcolo dell'area deve contemplare solo i locali abitabili escludendo dal conteggio gli accessori.
4. È necessario garantire una proporzione tra la "zona giorno" e la "zona notte" con adeguate destinazioni d'uso che prevedano una vivibilità degli spazi senza condizioni di sovraffollamento, prevedendo per la zona giorno un minimo del 20% della superficie totale abitabile.
5. Fatto salvo il ripristino della superficie precedente autorizzata, è vietata la realizzazione di unità abitative con una SUL inferiore a 45 mq, così come dispostodal PI. In tale superficie minima non vanno computate le superfici accessorie esterne all'abitazione (poggioli, soffitte, terrazze, cantine, garage, depositi esterni, etc.). Tale disposizione non si applica nei cambi d'uso verso la destinazione residenziale e negli interventi su Unità edilizie di categoria A.1, A.2, A.3, A4, così come classificate dall'Art. 74 del PI. In tali casi si applicano esclusivamente i criteri minimi previsti per i monolocali al comma seguente.
6. L'alloggio monostanza (monocale/open space), fatto salvo il rispetto della SUL minima di 45,00 mq ove prescritto, deve avere superficie minima di 28,00 mq se per una persona e di 38 mq se per due persone e, in entrambi i casi, larghezza minima di 3,00 m; si precisa che nella superficie minima di 28,00 mq, la superficie abitabile non può essere inferiore a 23,00 mq.
7. Nelle more di specifiche linee guida, sono possibili cambi di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale anche al piano terra solo nel caso in cui siano previsti elementi prestazionali favorevoli al cambio d'uso quali in particolare la possibilità di garantire la privacy e il cono visuale verso l'esterno, l'assenza di finestre a filo di spazi pubblici o di uso pubblico, l'affaccio su strade di prossimità a basso impatto acustico e atmosferico, su strade/corti con adeguate caratteristiche formali, che favoriscano il contributo di luce naturale. Qualora l'altezza netta interna dei locali abitabili oggetto di cambio d'uso sia inferiore a 2,70m, la diminuzione di volume dovuta alla minore altezza deve essere compensata da un aumento della superficie del locale.
8. **Cucine** e spazi di cottura, oltre ai requisiti previsti dalle norme precedenti, devono avere le seguenti caratteristiche:
 - le cucine, anche se di sola cottura, ma separate dal locale soggiorno, devono avere illuminazione diretta;
 - le zone cottura inserite nei locali soggiorno devono essere ampiamente comunicanti con gli

stessi, con aperture prive di serramento larghe almeno 1,80 m;

- sopra i fornelli deve essere presente un condotto munito di adeguato impianto di aspirazione forzata, prevalentemente a sviluppo verticale, prolungato sopra la linea di gronda del tetto, per l'aspirazione dei vapori e delle esalazioni;
 - i locali con presenza di apparecchi a fiamma libera e/o caldaie devono essere dotati di due fori comunicanti con l'esterno nel rispetto della norma UNI-CIG 7129.
9. **Servizi igienici:** oltre ai requisiti previsti nelle norme precedenti, devono avere le seguenti caratteristiche:
- il servizio igienico principale deve essere dotato di w.c., lavabo, bidet, vasca da bagno o doccia; gli ulteriori servizi igienici possono essere dotati di solo w.c. e lavabo;
 - sistema di areazione naturale o forzata secondo i criteri di cui al successivo punto 38.6;
 - non possono essere in comunicazione con il locale cucina o il locale soggiorno, ma devono essere disimpegnati, mediante serramenti, da apposito vano (antibagno, corridoio o altro); il lavabo e la doccia/vasca, possono essere collocati nell'antibagno: in questo caso la superficie dell'antibagno concorre a formare la superficie del servizio igienico;
 - le camere non possono costituire transito obbligato per l'unico servizio igienico presente nell'unità.
10. **Verande:** la realizzazione delle verande è ammessa nei limiti di quanto definito dal precedente art. 3, def. 42.
11. **Illuminazione:** i locali abitabili devono essere dotati di illuminazione naturale e diretta, secondo i seguenti criteri:
- a) Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento volumetrico e integrale demolizione/ricostruzione:
 - il rapporto illuminante (RI) deve assicurare un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque deve essere pari a 1/8 della superficie di pavimento del locale;
 - nel caso di locali abitabili della zona giorno, ubicati al piano sottotetto, il RI deve essere garantito in misura non inferiore al 50% da finestre verticali, quali anche gli abbaini;
 - per locali abitabili che si affacciano sotto sporti superiori a 2,00 m il RI deve essere pari a 1/6 della superficie di pavimento del locale;
 - b) Negli interventi su edifici esistenti il rapporto può essere pari a 1/10. Negli edifici della Città Storica con grado di intervento A.1, A.2, A.3, A.4 sono ammessi rapporti aeroilluminanti pari a 1/12.

38.6 Ventilazione ed areazione

1. La ventilazione ed areazione dei locali abitabili deve essere garantita da finestre apribili di dimensioni tali da rispettare i medesimi rapporti fissati dal precedente comma 11.
2. Nel caso di bagni cechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.
3. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora le aperture siano sostituite da un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.) opportunamente dimensionato.

4. Qualora il sistema V.M.C. non sia presente, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) I ricambi d'aria negli ambienti devono essere ottenuti mediante apertura dei serramenti. La superficie di aerazione viene valutata misurando le parti realmente apribili, escludendo pertanto tutte le parti con vetri fissi. I serramenti scorrevoli vengono computati per la metà della loro superficie complessiva. Per i rapporti aeranti minimi si faccia riferimento ai rapporti illuminanti di cui all'art. 38.5;
 - b) Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento superiore a 60,00 mq non possono essere monoaffaccio;
 - c) I locali abitabili posti al piano sottotetto non possono essere aerati solo zenitalmente, per assicurare i ricambi d'aria in caso di pioggia o neve. In tal senso anche gli abbaini sono da considerare aperture verticali.

38.7 Scale, ascensori, ringhiere, parapetti

1. Le prescrizioni relative a scale, ascensori e parapetti sono contenute nella DGR n. 1428/2011, con le precisazioni ed integrazioni di seguito elencate.
2. Gli ascensori esterni di qualsiasi tipo ed altri sistemi di sollevamento realizzati al fine di migliorare l'accessibilità agli edifici non adeguati alle norme sulle barriere architettoniche, sono da considerarsi volumi tecnici e devono rispettare, compresi gli eventuali ballatoi strettamente necessari per il collegamento, esclusivamente le distanze prescritte dal Codice Civile.
3. Qualora l'inserimento dei predetti sistemi di sollevamento all'interno di un vano scala condominiale esistente comporti la riduzione della larghezza della scala stessa, dovrà comunque essere garantita una larghezza minima utile netta (libera da corrimano) di 80 cm, fatte salve diverse specifiche valutazioni ai fini della sicurezza e prevenzione incendi da parte delle autorità competenti.
4. In interventi di sopraelevazione di edifici esistenti, qualora il nuovo piano sia soggetto all'obbligo di installazione dell'ascensore, potranno essere prolungati il vano scala e l'ascensore esistenti, seppure gli stessi non siano conformi alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora il professionista asseveri l'impossibilità tecnica e vengano comunque adottati sistemi di accessibilità equivalente (come definiti dalla DGR 1428/2011).
5. Le scale condominiali o interne alle unità immobiliari esistenti, ma già presenti alla data di entrata in vigore della DGR 509/2010 (2 marzo 2010), anche qualora non conformi alle vigenti normative, possono essere mantenute o sostituite qualora migliorative della situazione esistente, nel rispetto del punto 38.1 del presente articolo.
6. Le scale interne alle unità immobiliari che collegano locali di abitazione con cantine, sottotetti o vani accessori, ad esclusione delle autorimesse, possono essere anche di tipo a chiocciola o con gradini a piè d'oca, purché abbiano comunque unico requisito minimo la larghezza netta per rampa di almeno 0,80 m.
7. La distanza tra una porta ed il primo gradino di una scala discendente non può essere inferiore a 0,40 m.
8. Negli edifici e negli spazi di loro pertinenza, i dislivelli superiori a 0,50 m devono essere dotati di idoneo parapetto.

38.8 Piani seminterrati e sotterranei

1. Nessun locale abitabile può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano di campagna, ad esclusione di quanto definito al comma 3. I vani seminterrati ed interrati possono invece