



Al Municipio III
Direzione Tecnica

e, p.c. All' Avvocatura Capitolina

Al Dipartimento Decentramento, Servizi al Territorio
E Città in 15 minuti
Direzione Decentramento e Servizi al Territorio

Oggetto: Riscontro alla richiesta di parere del Municipio III - Direzione Tecnica prot. CD/45416 del 13.04.2022 (pervenuta al D.P.A.U. con prot. QI/65848 del 20.04.2022), inerente il rispetto - nell'ambito di una SCIA in alternativa al PdC in sanatoria, anche alla luce di quanto previsto dall'art. 10 comma 2 della L.n. 120/2020.

In riferimento al quesito posto da codesto Municipio, si rappresenta quanto segue.

La Direzione Tecnica in indirizzo, chiede un parere inerente:

il rispetto - nell'ambito di una SCIA in alternativa al PdC in sanatoria (per mancata realizzazione di alcune finestre al momento della costruzione dell'edificio) -, del rapporto aero-illuminante di un immobile edificato in forza di una Licenza Edilizia risalente all'anno 1954, dotato di Certificato di Abitabilità, che pur rispettando il requisito aero-illuminante previsto dal Regolamento Edilizio allora vigente, non rispetta quello di cui al D.M. 5.07.1975 recepito nel vigente R.E. e per il quale è stato ottenuto nell'ambito del procedimento Segnalativo, il parere igienico-sanitario favorevole rilasciato dall'ASL competente, il tutto anche alla luce di quanto previsto dall'art. 10 comma 2 della L.n. 120/2020.

Risalendo l'edificazione all'anno 1954, i requisiti igienico-sanitari afferenti il rispetto del rapporto aero-illuminante erano regolati all'epoca, dall'art. 123 delle Istruzioni Ministeriali per la compilazione dei Regolamenti sull'Igiene del suolo e dell'abitato del 20.06.1896, recepite dall'art. 40 comma 1 lett. b) del Regolamento Edilizio di Roma (Delibera n. 5261 del 18.08.1934 e nn. 6032/6033 del 29.09.1934), che testualmente recitava: *"Nei piani destinati ad uso abitazione le stanze debbono avere una superficie minima delle finestre aperte all'aria libera di un decimo della superficie della stanza, purchè in nessun caso inferiore ad un metro quadrato"*. Solo nella seconda metà degli anni settanta, le citate Istruzioni Ministeriali trovano organicità nel D.M. Sanità del 5.07.1975 che prevedono nel merito che: *"Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento"*, recepite nel testo dell'art. 40 del Regolamento Edilizio di Roma (Deliberazione C.C. n. 2470 del 23.05.1978). Trattandosi di previsioni ormai datate nel tempo, risalenti a circa cinquant'anni fa, ed in considerazione dello sviluppo di nuove tecnologie, il legislatore ha già previsto nel c.d. Decreto SCIA-2 (art. 3 comma 1 lett. d) D.Lgs. 222/2016 che ha introdotto nell'art. 20 del d.P.R. 380/2001 il comma 1-bis), l'emanazione, entro 90 giorni dall'approvazione del medesimo Decreto, di una nuova regolamentazione atta a definire *"i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici"*. In considerazione della mancata approvazione della nuova regolamentazione prevista dal citato D.Lgs. 222/2016, è intervenuto nuovamente il legislatore con due provvedimenti:



- art. 10 comma 2 L.n. 120/2020 che ha statuito quanto segue: *“Nelle more dell’approvazione del decreto del Ministro della Salute di cui all’articolo 20, comma 1-bis, del d.P.R. 6.06.2001, n. 380, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la Sanità 5.07.1975, 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 2.04.1968, 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;*
- art. 51, comma 1, lettera f-bis), L.n. 108/2021, che ha introdotto il comma 2-bis nella L.n. 120/2020, prevedendo che: *“In deroga alle disposizioni del decreto del Ministro per la sanità 5.07.1975, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, 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 22.01.2004, n. 42:*

a) omissis;

b) per ciascun locale adibito ad abitazione, l’ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore all’1 per cento e, comunque, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie del pavimento;

c) ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e per la qualificazione edilizia degli immobili di cui al presente comma e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti anche nel caso di interventi di ristrutturazione e di modifica di destinazione d’uso.

Ciò posto, quello che chiede codesta Direzione Tecnica è l’applicazione del citato art. 10 comma 2 della L.n. 120/2020, in un procedimento di SCIA in alternativa al PdC in sanatoria, atteso che l’art. 36 comma 1, l’art. 37 comma 6 del d.P.R. 380/2001 e l’art. 22 comma 1 della L.R. 15/2008, fanno esplicito riferimento alla conformità dell’intervento realizzato *“alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”*.

A parere della scrivente Struttura, non si rilevano motivi ostativi all’applicazione della citata norma nel caso di specie, in quanto non si tratta di una nuova previsione legislativa ma di una norma avente portata *“interpretativa”* (ora per allora) del D.M. Sanità del 5.07.1975, ovviamente applicabile alle due condizioni ivi previste:

- la prima di carattere temporale, ossia che si tratti di edifici realizzati prima della data di entrata in vigore del D.M. Sanità del 5.07.1975;
- la seconda di tipo localizzativo, ossia che si tratti di edifici ubicati nelle zone omogenee di tipo “A” o “B” di cui al D.M. 1444/1968, rinvenibili nell’art. 107 comma 1 lett. a) e b) delle NTA del PRG vigente.



Quanto sopra, ancor più prevedendo l'ultimo capoverso dell'art. 10 comma 2 L.n. 120/2020 che: *“Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi [tutti] per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti”*, avendo peraltro riferito codesta Direzione Tecnica che il soggetto legittimato ha allegato, al procedimento Segnalativo presentato presso la stessa Direzione Tecnica, il parere igienico-sanitario rilasciato con esito favorevole da parte dell'ASL competente.

Nei termini suestesi è reso il richiesto parere rappresentando che quest'Ufficio, nell'esprimere i pareri non entra nel merito dell'assentibilità in concreto dello specifico intervento, che rimane di esclusiva competenza della Direzione Tecnica del Municipio in indirizzo – ai sensi dell'art 67 del Regolamento del Decentramento Amministrativo -, nell'ambito istruttorio della procedura edilizia presentata dalla parte privata presso la Struttura Territoriale, cui compete la valutazione di assentibilità o meno della stessa, ivi compreso il rispetto della normativa di settore.

La PO
Arch. Vito Rocco Panetta

Il Direttore Direzione Edilizia
Ing. Fabrizio Mazzenga

Il Direttore DPAU
Arch. Gianni Gianfrancesco