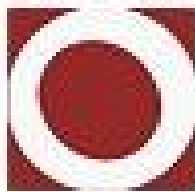




# *Salva casa a piccoli passi*

## *Parte I<sup>^</sup>*



ORDINE DEGLI ARCHITETTI,  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI MANTOVA

# *Salva casa a piccoli passi*

## *Parte I<sup>^</sup>*

### *I punti salienti:*

1. *Cambio d'uso con o senza opere;*
2. *Agibilità;*
3. *Variazioni essenziali;*



# *Salva casa a piccoli passi*

*Parte I<sup>^</sup>*

## *Premessa*

***Con l'intento di condividere a livello nazionale dispositivi vigenti in alcune Regioni le modifiche apportate al TUE riprendono in particolare norme Emiliane e Lombarde***



# Salva casa a piccoli passi

## Parte I<sup>^</sup>

### Cambio d'uso con o senza opere

#### **art. 23 ter c.1 bis**

**Ai fini del presente articolo, il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera **senza opere** se **non comporta l'esecuzione di opere edilizie** ovvero **se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6****



# Salva casa a piccoli passi

## Parte I<sup>^</sup>

### art. 23 ter c.1 ter

**Sono altresì sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c) di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma **restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni****





# *Salva casa a piccoli passi*

## *Parte I<sup>^</sup>*

### *art. 23 ter c.1*

*a) residenziale*

*a-bis) turistico-ricettiva*

*b) produttiva e direzionale*

*c) commerciale*

*d) rurale*



# Salva casa a piccoli passi

## Parte I<sup>^</sup>

### **Art. 51 - c.1 LR 12/2005 – Lombardia**

**In particolare, sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni **residenziale**, **commerciale di vicinato** e **artigianale di servizio**, nonché le destinazioni **direzionale** e per **strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda****



# Salva casa a piccoli passi

## Parte I<sup>^</sup>

### **art. 23 ter c.1 quater**

**Nei casi di cui al comma 1-ter il mutamento non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale ... né al vincolo della **dotazione minima** obbligatoria di parcheggi**



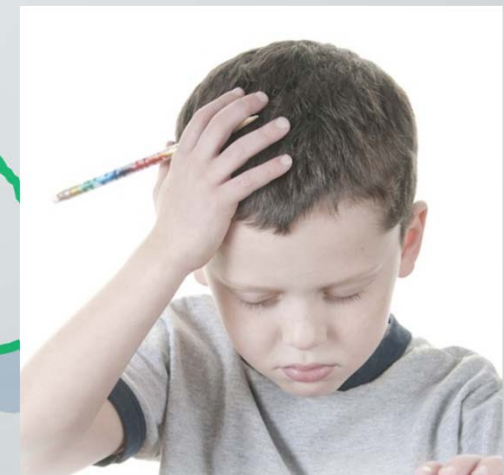


# Salva casa a piccoli passi

## Parte I<sup>^</sup>

**art. 23 ter c.1 quater**

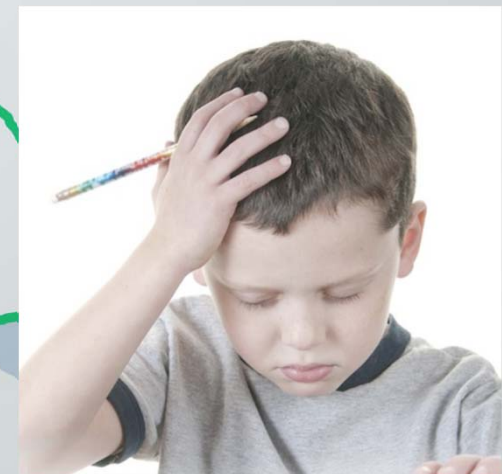
**Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria**



# *Salva casa a piccoli passi*

## *Parte I<sup>^</sup>*

***Sembrirebbe piú corretta la  
verifica dell'eventuale  
carenza di aree per servizi  
pubblici o d'interesse  
generale, quindi di eventuali  
monetizzazioni, per  
mancata cessione delle  
corrispondenti aree***



# *Salva casa a piccoli passi*

## *Parte I<sup>^</sup>*

### ***Riflessione:***

***Attraverso la modifica di norme di carattere edilizio (TUE) si stravolgono consolidate prassi urbanistiche e questo non aiuta certo a migliorare la sostenibilità degli ambienti urbani.***

***La semplificazione dei procedimenti non deve travolgere le basilari regole urbanistiche***



# Salva casa a piccoli passi

## Parte I<sup>^</sup>

**La rigenerazione urbana non può prescindere dall'equilibrio tra funzioni; se è volta al recupero residenziale o misto di vecchi insediamenti produttivi non può creare quartieri privi di servizi o con attrezzature inadeguate e “il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria” non è sicuramente in grado di consentire ai Comuni di provvedere all'adeguamento delle equivalenti opere.**





# Salva casa a piccoli passi

## Parte I<sup>^</sup>

### Agibilità – art. 24 c.5 bis

**Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il **tecnico progettista** abilitato è **autorizzato** ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi :**





# Salva casa a piccoli passi

## Parte I<sup>^</sup>

- **locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di **2,40** metri;**
- **alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di **20** metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di **28** metri quadrati, per due persone**



# Salva casa a piccoli passi

## Parte I<sup>^</sup>

### Agibilità – art. 24 c.5 ter

L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:



# **Salva casa a piccoli passi**

## **Parte I<sup>^</sup>**

- ***i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;***



# Salva casa a piccoli passi

## Parte I<sup>^</sup>

- *sia contestualmente presentato un **progetto di ristrutturazione** con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di **un'adeguata ventilazione naturale** favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e **dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.***



# Salva casa a piccoli passi

## Parte I<sup>^</sup>

**Singolare la formulazione del comma 5-bis, che “autorizza” il tecnico progettista abilitato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, in attesa che il parlamento aggiorni il DM Sanità del 5 luglio 1975.**





# Salva casa a piccoli passi

## Parte I<sup>^</sup>

Nuovamente, **per semplificare**, si richiede al Professionista incaricato di **sostituirsi al legislatore**.

Pessima abitudine, in particolare, laddove si chiede a quest'ultimo di individuare soluzioni alternative **“atte a garantire” “idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio”**.



# Salva casa a piccoli passi

## Parte I<sup>^</sup>



?  
?  
?  
?  
?  
?  
?



# Salva casa a piccoli passi

## Parte I<sup>^</sup>

E qui si **ri**-presenta un problema causato dal, **per me**, famigerato DLgs 222/2016 che, tra l'altro, ha soppresso, con l'articolo 3, “**il parere dell’Azienda Sanitaria Locale (ASL)**” connesso al titolo abilitativo atto ad autorizzare gli interventi edilizi.



# Salva casa a piccoli passi

## Parte I<sup>^</sup>

Se è plausibile che il Tecnico progettista abilitato, nel procedimento di Segnalazione Certificata di Agibilità, asseveri la conformità del progetto o le condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, o di funzioni assimilabili, ad esempio uffici, studi professionali, ecc. è assolutamente inopportuno che lo faccia per le attività produttive in genere, siano esse primarie, secondarie, piuttosto che terziarie, senza che il legislatore abbia preliminarmente stabilito “i requisiti prestazionali” di riferimento.





# Salva casa a piccoli passi

## Parte I<sup>^</sup>

Secondo il disposto dell'articolo 5-ter, detta **“autorizzazione”** sembra essere legata alla richiesta di un titolo abilitativo o alla presentazione di un titolo abilitativo autocertificato e **non anche ad una SCA relativa ad un edificio esistente privo di Agibilità**, perciò, tali disposizioni **non sembrano idonee a consentire l'attestazione dello stato legittimo**, senza un **preliminare procedimento di sanatoria**.





# Salva casa a piccoli passi

## Parte I<sup>^</sup>

Infatti, come detto, il comma 5-bis, “nelle more della definizione dei requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici”, di cui all’articolo 20, comma 1-bis del DPR 380/2001, “**autorizza**” il tecnico progettista ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie anche ad **almeno una delle condizioni stabilite dal successivo comma 5-ter.**



# Salva casa a piccoli passi

## Parte I<sup>^</sup>

*Possibile effetto collaterale:*

***Necessità di integrare  
la polizza professio-  
nale, in quanto attività  
non rientrante tra  
quelle previste  
dall'attuale  
ordinamento?  
(meglio chiedere)***



# Salva casa a piccoli passi

## Parte I<sup>^</sup>

### **Variazioni essenziali – art. 32 c. 3**

**Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. ~~Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.~~**



# *Salva casa a piccoli passi*

*Parte I<sup>^</sup>*

*Modifica fondamentale per consentire  
la sanatoria delle opere minori anche  
in ambiti vincolati*





# Salva casa a piccoli passi

## Parte I<sup>^</sup>

### Variazioni essenziali art. 54 – LR 12/2005

**c.1** Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportino **anche singolarmente**:

a) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale, salvo che il soggetto interessato attui quanto disposto dai commi 4 (verifica) e 5 (monetizzazione) dell'articolo 51;



# Salva casa a piccoli passi

## Parte I<sup>^</sup>

### Variazioni essenziali

#### art. 54 – LR 12/2005

- b) aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato e purché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:**
- 1) per gli edifici residenziali, un incremento volumetrico in misura superiore - dal 7,5 al 1,2 %**
  - 2) per gli edifici non residenziali un incremento della superficie lorda di pavimento in misura superiore - dal 7,5 al 1,2%**



# Salva casa a piccoli passi

## Parte I<sup>^</sup>

### Variazioni essenziali art. 54 – LR 12/2005

c) *modifiche:*

- 1) *dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani;*
- 2) *delle **distanze minime**, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a **dieci centimetri dalle strade pubbliche** o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;*



# *Salva casa a piccoli passi*

## *Parte I<sup>^</sup>*

### *Variazioni essenziali art. 54 – LR 12/2005*

- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 27 (3 DPR 380), purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo;*
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali;*





# Salva casa a piccoli passi

## Parte I<sup>^</sup>

### Variazioni essenziali art. 54 – LR 12/2005

*c.3 Non sono comunque da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle **cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici**, sulla **distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive**, per l'adeguamento alle **norme di risparmio energetico**, per l'adeguamento alle norme per la rimozione delle **barriere architettoniche**, nonché le modifiche che variano il **numero delle unità immobiliari**.*



# *Salva casa a piccoli passi*

*Parte I<sup>^</sup>*

*Grazie per l'attenzione.*