



COMUNE DI RICCIONE

Provincia di Rimini

Requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione

dicembre 2025

Sindaco: Daniela Angelini
Assessore all'Urbanistica: Christian Andruccioli
Segretario comunale: Giuseppina Massara
Dirigente Settore 5: Tecla Mambelli

Assunzione	Adozione	Approvazione
Del. C.C. n. x del xx/xx/yyyy	Del. C.C. n. x del xx/xx/yyyy	Del. C.C. n. x del xx/xx/yyyy

INDICE

disposizioni generali

capo i - requisiti igienici dei locali

art. 1 - classificazione dei locali

art. 2 – locali di categoria a

art. 3 – locali di categoria s

capo ii - requisiti igienici degli alloggi di nuova costruzione

art. 4 - classificazione dei locali d'abitazione

art. 5 - caratteristiche e dimensioni dei locali di abitazione di categoria a1

art. 6 - caratteristiche e dimensioni dei locali di abitazione di categoria s

art. 7 - locali seminterrati e interrati

art. 8 - illuminazione e ventilazione naturale

art. 9 - caratteristiche dei locali soppalcati ad uso residenziale

art. 10 - locali prospicienti cortili e cavedi

art. 11 – recupero ai fini abitativi dei sottotetti

capo iii - requisiti igienici degli alloggi nel centro storico e negli edifici di pregio e interesse storico architettonico

art. 22 - classificazione dei locali d'abitazione

art. 23 - caratteristiche e dimensioni dei locali di abitazione di categ. a1

art. 24 - caratteristiche e dimensioni dei locali di abitazione di categ. s

art. 25 - locali seminterrati e interrati

art. 26 - illuminazione e ventilazione naturale

art. 27 - caratteristiche dei locali soppalcati ad uso residenziale

art. 28 - locali prospicienti cortili e cavedi

art. 29 - recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

capo iv – recupero e riuso di edifici e locali residenziali, anche condonati, in tutto il territorio comunale

art. 32 – classificazione dei locali d'abitazione

art. 33 – parametri igienico sanitari locali residenziali

art. 34 - locali interrati e seminterrati ad uso residenziale

art. 35 – caratteristiche dei locali soppalcati ad uso residenziale art. 36 – cortili e cavedi

art. 37 – recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

appendice.

schede dei requisiti igienico-sanitari dei locali

1. unita' edilzie di nuova realizzazione

2. recupero di unita' edilzie nel centro storico e negli edifici di pregio e di interesse storico architettonico

3. recupero di unita' edilzie, anche condonate, non ricadenti nelle precedenti schede

ACRONIMI DEGLI INTERVENTI EDILIZI DA RIFERIRE ALLE LEGGI EDILIZIE VIGENTI

(DPR 380/01 e LR 15/2013 vigenti)

NC = nuova costruzione su lotto libero

AM = ampliamento di edificio esistente

DR = demolizione e ricostruzione di edificio esistente

MS = manutenzione straordinaria

RRC = restauro e risanamento conservativo

RS = restauro scientifico

RE = ristrutturazione edilizia

RE ricostruttiva = ristrutturazione edilizia ricostruttiva

CD = cambio di destinazione d'uso e di tipo d'uso, nonché della tipologia di attività

FUI = frazionamento unità immobiliari (U.I.)

1. DISPOSIZIONI GENERALI

1. La disciplina afferente alla parte prima è prescrittiva per tutti gli interventi di nuova edificazione, ed è riferita, fatta salva la disciplina di cui alla seconda parte per il recupero degli edifici tutelati da disciplina urbanistica e di quelli sull'arenile, ai seguenti interventi edilizi: interventi di NC, AM, DR, RE ricostruttiva.

2. Le norme igienico-sanitarie relative agli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente non ricadenti nella parte prima sono comprensive di schede normative riportate in appendice (tabella 1 e Tabella 2). Le tabelle prevedono parametri agevolati per interventi edilizi sul patrimonio immobiliare esistente ovvero di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione conservativa di cui all'art. 8, comma 4 del RUE con esclusione del mutamento d'uso (anche del tipo d'uso e delle attività), del frazionamento di U.I. e degli interventi con possibilità di adeguamento, per conseguimento dei parametri descritti qualora non fossero già rispettosi dei minimi tabellati. In caso di parametri già maggiori è possibile il mantenimento e/o solo il miglioramento dei parametri minimi dimensionali di carattere igienico sanitario preesistenti. All'interno della tabella sono presenti quattro gruppi di caratteristiche edilizie/parametri che sono oggetto della disciplina normativa di tipo "derogatorio". Si tratta delle caratteristiche edilizie che hanno riflessi diretti sulla qualità degli spazi costruiti dal punto di vista dei requisiti igienico-sanitari:

- Superfici minime dei locali
- Altezze medie minime dei locali
- Ventilazione dei locali
- Illuminazione dei locali.

Per ciascun parametro sono elencati nella scheda i vari tipi di locali che compongono l'unità edilizia a cui si applica la norma. In corrispondenza dei vari locali la tabella indica i livelli di prestazione richiesti per i vari requisiti, distinguendo in due colonne affiancate:

- la prestazione minima richiesta per gli interventi di recupero edilizio (fino alla ristrutturazione)
- la prestazione minima richiesta nei casi di interventi più radicali, quali la ristrutturazione edilizia "ricostruttiva", il cambio d'uso, il frazionamento in più unità immobiliari.

3. Ai fini delle presenti norme si forniscono le seguenti definizioni:

Interventi di recupero: si intendono tutti i seguenti interventi edilizi sul patrimonio immobiliare esistente: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione conservativa per il miglioramento dei parametri minimi dimensionali di carattere igienico sanitario, con esclusione del mutamento d'uso (anche del tipo d'uso e delle attività), del frazionamento di U.I. e degli interventi con possibilità di adeguamento.

Cambio di destinazione (CD): il passaggio da un raggruppamento funzionale ad un altro, così come la variazione tra diversi tipi d'uso all'interno del medesimo raggruppamento funzionale, nonché i cambi di tipologia di attività all'interno dello stesso tipo d'uso.

Oltre al valore numerico del requisito, sono previste specificazioni sia relative a condizioni particolari dello spazio e della funzione prevista, sia riferite a possibilità di compensazione della prestazione "naturale" con impianti in grado di garantire un livello qualitativo pari o superiore degli aspetti igienico-sanitari.

4. I requisiti di seguito prescritti sono da intendersi automaticamente aggiornati a seguito di modifiche o integrazioni delle norme sovraordinate e delle eventuali discipline di settore incidenti.

CAPO I - REQUISITI IGIENICI DEI LOCALI

Art. 2.1 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

1. Sono locali abitabili o usabili quelli in cui si svolgono la vita, la permanenza e le attività delle persone; essi sono definiti di Categoria A e sono articolati secondo la classificazione contenuta nell'articolo 2 seguente.
2. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definite operazioni; essi sono classificati di Categoria S e sono definiti al seguente articolo 3.
3. I locali non espressamente elencati negli articoli successivi sono classificati per analogia.

Art. 2.2 - LOCALI DI CATEGORIA A

1. I locali di categoria A sono classificati, in base alla tipologia d'uso delle singole parti componenti l'intera unità immobiliare, nel modo seguente:
 - a) Categoria A1: Residenza, Residenza collettiva; Residenza colonica.

Art. 2.3 - LOCALI DI CATEGORIA S

1. I locali di categoria S sono vani accessori destinati ad usi complementari rispetto a quelli principali, che non hanno caratteristiche tali da consentire lo svolgimento continuativo di attività (funzioni) e non sono autonomi rispetto ai locali principali a cui sono associati.

CAPO II - REQUISITI IGIENICI DEGLI ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Art. 3.1 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI D'ABITAZIONE

1. Sono definiti di categoria A1 i locali adibiti a residenza quali cucina, soggiorno, pranzo/tinello, studio, camera da letto, e altri locali principali, posti ai piani abitabili.
2. Sono definiti locali o ambienti accessori di categoria S per la civile abitazione i locali nei quali la permanenza delle persone è limitata ad attività complementari (secondarie) quali: servizi igienici e bagni in genere, antibagni, corridoi, atrii e simili, ripostigli, guardaroba, cantine, autorimesse, lavanderie, tavernette, centrali termiche e simili.

Art.3.2 -CARATTERISTICHE E DIMENSIONI DEI LOCALI DI ABITAZIONE DI CATEGORIA A1

Superficie degli alloggi e altezza dei locali

1. *Superficie degli alloggi.* L'alloggio monostanza per una persona deve avere una superficie utile minima calpestabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28,00; l'alloggio monostanza per due persone deve avere una superficie utile minima calpestabile di mq 38,00. In base alle presenti norme è qualificabile come alloggio monostanza l'unità immobiliare costituita da un unico locale principale e da un bagno; solo in caso di particolari configurazioni planimetriche o di problematiche igienico sanitarie sono ammissibili ridotte porzioni ad uso disimpegno e/o ingresso, vano tecnico di dimensioni strettamente necessarie (punto 41 DTU 922/2017).
2. *Superficie dei locali.* Ogni unità abitativa (non monostanza) deve essere dotata di una stanza soggiorno-pranzo, di una cucina o zona cottura, di una camera da letto, di un servizio igienico idoneamente disimpegnato (dalla zona "soggiorno-pranzo" e "cucina"), completo di W.C., lavabo, vasca o doccia (i sanitari potranno essere dislocati anche in vani separati e contigui); la superficie utile dei locali d'abitazione di categoria A1 deve rispettare le seguenti dimensioni minime:
 - pranzo, soggiorno e camera da letto doppia: mq.14,00 calpestabili; in presenza di angolo cottura nel soggiorno/pranzo, la dimensione minima è aumentata a mq. 16,00;
 - camera singola: mq. 9,00.
3. Gli "arredi fissi" (cabine armadio, armadi a muro, ecc.) vanno scomputati dalla superficie dei vani e dal calcolo dei rapporti aero-illuminanti.
4. *Altezze dei locali.* L'altezza utile dei locali di abitazione di categoria A1 non deve essere inferiore a ml. 2,70; nel caso di soffitti e tetti inclinati ed in presenza di zone soppalcate, tale misura è da intendersi come altezza utile media (virtuale). Per la definizione di altezza utile e di altezza virtuale² si assumono quelle dell'Allegato II della DAL 922/2017 (DTU). L'estensione delle porzioni di vano con altezza utile fino a ml. 2,00 non può

- eccedere il 50% dell'intera superficie del vano.
5. Controsoffittature. La realizzazione di controsoffittature è consentita nel rispetto dell'altezza per le superfici minime dovute [esempio: soggiorno di 20,00 con altezza di 2,70 mt, il controsoffitto è ammesso per un'estensione massima di 6,00 mq, al fine di garantire la superficie minima conforme di 14,00 mq]; si rammenta che la porzione di vano ribassata concorre alla verifica dei parametri di illuminazione e ventilazione; è prescritto che l'estensione delle porzioni di vano con l'altezza utile fino a ml. 2,00 non può eccedere il 50% dell'intera superficie del vano.

Art. 3.3 - CARATTERISTICHE E DIMENSIONI DEI LOCALI ACCESSORI DI CATEGORIA S

1. I locali accessori di categoria S, ove non sia diversamente stabilito dalla presente normativa, devono rispettare i seguenti parametri:
 - altezza utile media non inferiore a ml. 2,40, con altezza minima di ml. 1,80, per tutti i vani interni all'unità immobiliare abitativa definibili SU in base alle DTU (esclusi i ripostigli);
 - spazi polivalenti utilizzabili saltuariamente ("tavernette" e simili): altezza utile media non inferiore a ml. 2,40;
 - altezza utile media delle autorimesse non inferiore a ml. 2,00;
 - nessun limite di altezza per i restanti locali accessori.
1. Il servizio igienico dell'unità immobiliare, anche se unico, può non essere aerato ed illuminato naturalmente, purché dotato di impianto di ventilazione meccanica forzata (almeno 5 Vol/h ricambi ora con temporizzatore che assicuri almeno 3 minuti di funzionamento oltre lo spegnimento dell'impianto di ventilazione).
2. I bagni non dotati di aspirazione forzata con canna di esalazione collegata all'esterno, devono essere finestrati e rispettare il rapporto aerante 3 minimo di 1/12.
3. Gli spazi polivalenti devono essere arieggiati e illuminati dall'esterno.
4. Altezza utile: altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata. Altezza virtuale (o altezza utile media): Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m.1,80

Art. 3.4- LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI

1. I locali abitabili devono avere l'intera superficie del piano di calpestio almeno alla stessa quota del terreno circostante l'unità immobiliare interessata per una larghezza minima di ml. 2,00 misurata dal muro perimetrale dell'edificio; in caso di costruzione in aderenza non è prescritta la complanarità con il terreno confinante.
2. Locali dei piani interrati non possono essere classificati di categoria A, ma devono essere destinati ad usi accessori (categoria S), cioè destinati a servizi facenti parte dell'abitazione.
3. Locali o porzioni di locali seminterrati (con piano di calpestio posto al di sotto della quota del piano di campagna circostante), possono avere un utilizzo abitabile a condizione che, per i singoli vani di categoria A in possesso di tutte le condizioni previste per i piani superiori, la superficie delle pareti esterne emerga dal piano di campagna per almeno il 50% della superficie delle stesse.
4. Le intercapedini in adiacenza a locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o almeno ispezionabili, e dotate sul fondo di cunetta per il deflusso delle acque.

Art. 3.5 - ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE NATURALE

1. Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre e/o porte-finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra la superficie delle finestre e porte-finestre e quella del pavimento (R.A.I.) deve essere non inferiore a 1/8. Le porte esterne concorrono al RI limitatamente alla superficie vetrata e al RA per le porzioni apribili.

Negli spazi polivalenti utilizzabili saltuariamente il parametro della minima superficie aero-illuminante è ridotto a 1/10.

Il parametro "illuminazione naturale" può essere ridotto a condizione che l'ampiezza delle aperture sia proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%.

Il parametro "rapporto aerante naturale", cioè il rapporto tra la superficie finestrata apribile e la superficie del pavimento può essere ridotto fino a 1/16, se integrato nella quota residua con aerazione meccanica, con immissione di aria naturale opportunamente captata, e se sono garantiti idonei requisiti igienici.

Per la determinazione delle portate d'aria minime di ricambio occorre far riferimento alle vigenti normative di settore (UNI 10339, UNI 15251 e s.m.i) garantendo, nei casi previsti per i locali di Categoria A, il valore del ricambio minimo orario pari a 5 Vol/h.

Nei vani scale di edifici condominiali devono essere previsti requisiti aeranti tramite finestre apribili con superficie di almeno 1,00 mq. per piano, o prese d'aria atte a garantire una ventilazione adeguata, ovvero adeguata ventilazione meccanica forzata con valore del ricambio minimo orario pari a 1 Vol/h.

Ai fini del rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione naturale due vani comunicanti sono considerati come unico vano, qualora tra loro esista uno o più varchi, a tutta altezza, di luce netta complessiva pari ad almeno ml. 2,00, privo/i di infissi.

Art. 9 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI SOPPALCATI AD USO RESIDENZIALE

1. Fatta salva la definizione di soppalco prevista nella D.G.R. 922/2017 e s.m.i. si definiscono di seguito le caratteristiche igienico sanitarie dei locali che possono ospitare soppalchi:

- la superficie di pavimento libera del locale sottostante il soppalco non può essere inferiore al 50 % della superficie dell'intero locale.
- l'altezza utile del locale sottostante il soppalco non può essere inferiore a ml. 2,40 e l'altezza utile media del vano (calcolata con esclusione della porzione a soppalco) non può essere inferiore ai minimi di legge.
- l'altezza utile media del locale/spazio soprastante il soppalco ne determina l'utilizzo come accessorio o principale, da escludersi in ogni caso dal calcolo della superficie minima del vano sottostante. I locali ad uso principale devono rispettare i requisiti aero-illuminanti di cui all'art.8
- sia nella parte del vano/spazio soprastante il soppalco che in quella sottostante, i lati comunicanti con il vano principale possono essere delimitati da tamponamenti, garantendo comunque una apertura di luce netta pari a 2/5 del lato e di almeno ml 2,00; in eccesso di tali limitazioni tutti gli spazi derivanti dalla suddivisione devono essere considerati autonomamente come vani chiusi al fine del complessivo rispetto della norma igienica sanitaria.

2. Le condizioni di cui sopra sono da considerarsi prescrittive anche in assenza di superfici soppalcate o solai interpiano, qualora i locali presentino differenti altezze minime costanti orizzontali.

Fermi restando i limiti precedenti riferiti all'altezza media così calcolata, le porzioni di spazio con altezza utile inferiore a ml. 1.80 non possono concorrere alla misura della superficie del vano, ai fini della verifica del rispetto della dimensione minima obbligatoria.

Art. 10 - CORTILI E CAVEDI

1. Il cavedio (o chiostrina, pozzo luce) è quello spazio aperto presente all'interno dei fabbricati, su cui si affacciano i locali di servizio e le tubazioni delle utenze. Il dimensionamento del cavedio deve essere minimo di ml. 3,00 x 3,00.

2. I cortili interni sono destinati all'illuminazione dei locali principali e devono avere un dimensionamento

- minimo di ml. 6,00 x 6,00 e comunque nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/68.
3. Nei cavedi e cortili interni deve essere garantita l'accessibilità per le attività di pulizia e manutenzione, e l'accesso deve avvenire solo da locali comuni a livello del pavimento.

Art. 11 – SOTTOTETTI

1. Per gli interventi di nuova edificazione [NC, AM, DR, RE ricostruttiva], in relazione alla definizione di cui al punto n. 18 delle DTU della D.G.R. 922/2017 e s.m.i., per i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, si applicano i requisiti di abitabilità di cui ai seguenti commi 2 e 3.
2. I locali di categoria A1 adibiti ad abitazione dovranno avere un'altezza utile media non inferiore a ml. 2,40, e quelli di categoria S (corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli) di ml. 2,20. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi ml. 1,80 per la superficie utile relativa.
3. Per il rispetto del requisito del rapporto aero-illuminante pari a 1/16 in ogni vano, richiesto dall'art. 2 c.1 lett. a) della L.R. 11/1998, sono consentiti la realizzazione di lucernari e l'apertura di terrazze in falda e abbaini, secondo le modalità definite dal RUE.

CAPO III - RECUPERO E RIUSO DI LOCALI RESIDENZIALI NELLA CITTÀ STORICA E NEGLI EDIFICI DI PREGIO E INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO

Art. 22 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI D'ABITAZIONE

1. Sono definiti di Categoria A1 i locali adibiti a residenza quali cucina, soggiorno, pranzo/tinello, studio, camera da letto, e altri locali principali, posti ai piani abitabili.
2. Sono definiti locali o ambienti accessori di categoria S per la civile abitazione i locali nei quali la permanenza delle persone è limitata ad attività complementari (secondarie) quali: servizi igienici e bagni in genere, antibagni, corridoi, atrii e simili, ripostigli, guardaroba, cantine, autorimesse, lavanderie, tavernette, centrali termiche e simili.
3. I locali di categoria A1 e S devono rispettare le successive prescrizioni del presente Capo, unitamente a quanto disciplinato nella Tabella allegato 2 della presente Normativa.
4. Per interventi di recupero di superfici legittimate, non comportanti modifiche ai parametri dimensionali e/o aero-illuminanti dei vani, possono mantenere i requisiti preesistenti se già completi di parere AUSL o Abitabilità.

Art. 23 - CARATTERISTICHE E DIMENSIONI DEI LOCALI DI ABITAZIONE DI CATEGORIA A1

Superficie degli alloggi e altezza dei locali

1. L'alloggio monostanza per una persona deve avere una superficie utile minima calpestabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28,00; l'alloggio monostanza per due persone deve avere una superficie utile minima calpestabile di mq 38,00. Le unità immobiliari, già legittimate residenziali, monostanza possono avere una superficie utile minima calpestabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 20,00 per una persona e a mq 28,00 per due persone con previsioni di interventi edilizi migliorativi dei requisiti igienico sanitari ai sensi dell'art. 24 comma 1, lettera b-bis) del DPR 380/2001 ai fini dell'Agibilità degli stessi.
2. In base alle presenti norme è qualificabile come alloggio monostanza l'unità immobiliare costituita

da un unico locale principale e da un bagno; solo in caso di particolari configurazioni planimetriche o problematiche igienico sanitarie sono ammissibili ridotte porzioni ad uso disimpegno, eventuale antibagno e/o ingresso.

3. I requisiti relativi ai dimensionamenti dei vani e all'altezza minima dei locali di abitazione definiti dal D.M. 05-07-1975 non si considerano riferiti agli immobili legittimi, che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto (02 agosto 1975). Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili, nonché della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti. Per interventi di recupero si intendono tutti i seguenti interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione conservativa (senza che l'intervento comporti l'eliminazione o peggioramento del rispetto dei valori minimi dei parametri dimensionali di carattere igienico sanitario se verificati nella situazione preesistente).
4. Nei casi in cui la disciplina di RUE degli interventi ammessi per la specifica categoria di intervento di RE ricostruttiva o DR prevista, l'intervento di recupero deve garantire il conseguimento dei valori minimi dei parametri dimensionali di carattere igienico sanitario definiti all'allegato 2 della presente Normativa.
5. Ogni unità abitativa (non monostanza) deve essere dotata di una stanza soggiorno-pranzo, di una cucina o zona cottura, di un servizio igienico idoneamente disimpegnato (dalla zona "soggiorno-pranzo" e "cucina"), completo di W.C., lavabo, vasca o doccia (i sanitari potranno essere dislocati anche in vani separati e contigui); la superficie utile dei locali d'abitazione di categoria A1, anche con intervento di frazionamento, deve rispettare alternativamente le diverse seguenti dimensioni minime:
 - soggiorno di 14,00 mq e adiacente locale angolo cottura/cucina a nicchia con varco tra i due ambienti di almeno 1,50m, oltre a una camera da letto doppia di mq.14,00 o camera singola di mq. 9,00;
 - unico vano soggiorno-cucina di 14,00 mq oltre a una camera da letto doppia di mq.14,00 o camera singola di mq. 9,00;
 - zona giorno pari a 18,00 mq e costituita da due vani adiacenti (eventualmente disimpegnati)
6. Gli "arredi fissi" (cabine armadio, armadi a muro, scaffali fissi a tutta altezza, ecc.) vanno scomputati dalla superficie dei vani e dal calcolo dei rapporti aero-illuminanti;
7. *Altezze dei locali.* L'altezza utile dei locali di abitazione di categoria A1 non deve essere inferiore a ml. 2,70; nel caso di soffitti e tetti inclinati ed in presenza di zone soppalcate, tale misura è da intendersi come altezza utile media (virtuale). Per la definizione di altezza utile e di altezza virtuale si assumono quelle dell'Allegato II della D.G.R. 922/2017 (DTU). L'estensione delle porzioni di vano con altezza utile fino a ml. 2,00 non può eccedere il 50% dell'intera superficie del vano.
8. Controsoffittature. La realizzazione di controsoffittature è consentita nel rispetto dell'altezza per le superfici minime dovute [esempio: soggiorno di 20,00 con altezza di 2,70 mt, il controsoffitto è ammesso per un'estensione massima di 6,00 mq, al fine di garantire la superficie minima conforme di 14,00 mq]; si rammenta che la porzione di vano ribassata concorre alla verifica dei parametri di illuminazione e ventilazione; è prescritto che l'estensione delle porzioni di vano con l'altezza utile fino a ml. 2,00 non può eccedere il 50% dell'intera superficie del vano.
9. Nel caso di porzioni di unità residenziali già legittimate con vani che non raggiungano i limiti dimensionali previsti dal DM 5 luglio 1975, è consentito l'accorpamento con spazi,

anche appartenenti ad altre unità immobiliari, aventi altezza utile pari a 2,40 mt al fine di migliorare i parametri igienico sanitari dei medesimi vani.

Il tecnico progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie ai sensi dell'art. 24 comma 5 bis del DPR 380/2001 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:

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

Art. 24 - CARATTERISTICHE E DIMENSIONI DEI LOCALI ACCESSORI DI CATEGORIA S

1. I locali accessori di categoria S, ove non sia diversamente stabilito dal Capo V della presente Normativa, devono rispettare i seguenti parametri:
 - altezza utile media non inferiore a ml. 2,40, con altezza minima di ml. 1,80, per tutti i vani interni all'unità immobiliare abitativa definibili SU in base alle DTU (esclusi i ripostigli);
 - spazi polivalenti utilizzabili saltuariamente ("tavernette" e simili): altezza utile media non inferiore a ml. 2,40;
 - altezza utile media delle autorimesse non inferiore a ml. 2,00;
 - nessun limite di altezza per i restanti locali accessori.
2. Il servizio igienico dell'unità immobiliare, anche se unico, può non essere aerato ed illuminato naturalmente, purché dotato di impianto di ventilazione meccanica forzata (almeno 5 ricambi/ora con temporizzatore che assicuri almeno 3 minuti di funzionamento oltre il suo spegnimento).
3. Gli spazi polivalenti utilizzabili saltuariamente devono essere arieggiati e illuminati dall'esterno.

Art. 25 - LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI

1. I locali abitabili dovranno avere l'intera superficie del piano di calpestio almeno alla stessa quota del terreno circostante l'unità immobiliare interessata per una larghezza minima di ml. 1,00 misurata dal muro perimetrale dell'edificio; in caso di costruzione in aderenza non è prescritta la complanarità con il terreno confinante.
2. I locali dei piani interrati non possono essere classificati di categoria A, ma devono essere destinati ad usi accessori (categoria S), cioè a servizi facenti parte dell'abitazione.
3. Locali o porzioni di locali seminterrati (con piano di calpestio posto al di sotto della quota del piano di campagna circostante), possono avere un utilizzo abitabile a condizione che la superficie delle pareti esterne del vano emerga dal piano di campagna per almeno il 50% della superficie delle stesse, e qualora in possesso di tutte le condizioni previste per i piani superiori.
4. Le intercedini in adiacenza a locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o almeno ispezionabili, e dotate sul fondo di cunetta per il deflusso delle acque.

Art. 26 - ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE NATURALE

1. Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre e/o porte-finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra la superficie delle finestre e porte finestre e quella del pavimento (R.A.I.) deve essere non inferiore a 1/16. Le porte esterne concorrono al RAI limitatamente alla superficie vetrata e aerante per le porzioni apribili. Negli spazi polivalenti utilizzabili saltuariamente il parametro della minima superficie aero-illuminante è ridotto a 1/32.

Il parametro "rapporto aerante naturale" potrà essere ridotto fino a 1/32, se integrato nella quota residua con ventilazione meccanica, con immissione di aria naturale opportunamente captata e idonei requisiti igienici, fino al raggiungimento del parametro 1/16.

Per la determinazione delle portate d'aria minime di ricambio occorre far riferimento alle vigenti normative di settore (UNI 10339, UNI 15251 e s.m.i) adottando, nei casi previsti per i vani di categoria A, il ricambio minimo orario pari a 2 Vol/h.

Negli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti con contestuale sostituzione degli infissi, la posa in opera della coibentazione nelle spallette dei vani finestra e/o portafinestra preesistenti, che determini una riduzione delle dimensioni dell'apertura contenuta nello spessore del preesistente telaio fisso e che comunque sia contenuta entro i cm 6,00 per parte, non determina una modifica in senso peggiorativo dei rapporti aero-illuminanti delle stanze coinvolte dalle opere di coibentazione.

2. Agli immobili legittimi, se realizzati prima del 02 agosto 1975 (entrata in vigore del DM 05/07/1975) non devono essere rispettati i parametri minimi dimensionali di carattere igienico-sanitario dello stesso D.M. .

Nei casi per i quali la disciplina ammette interventi di RE ricostruttiva o DR, nonché il frazionamento di unità immobiliari o la formazione di unità abitativa a seguito di CD, il relativo intervento di recupero deve garantire il conseguimento dei valori minimi dei parametri dimensionali di carattere igienico sanitario del precedente comma 1, con le ulteriori specificazioni di cui al comma 3 seguente.

3. Nei locali abitabili rispetto ai quali esistono ostacoli alla diffusione della luce (balconi, porticati o aggetti sovrastanti di profondità superiore a ml. 1,50), il rispetto del requisito di illuminazione naturale si intende convenzionalmente soddisfatto se sono rispettate le seguenti condizioni:
 - a) superfici vetrate incolore e trasparenti;
 - b) nel calcolo della superficie illuminante prospiciente gli sporti esterni di qualsiasi genere (balconi, pensiline, portici, logge ecc.) la dimensione della superficie illuminante richiesta dovrà essere aumentata di mq. 0,05 ogni 5 cm. di sporto superiore a ml. 1,50 a partire dall'apertura esterna.
3. Ai fini del rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione naturale vanno inoltre soddisfatte le seguenti condizioni:
 - a) due vani comunicanti sono considerati come unico vano qualora tra loro esista una o più aperture di luce netta complessiva pari ad almeno ml. 1,80 priva/e di infissi o nel caso di soggiorno-con cucina a nicchia con varco di almeno ml 1,50;
 - b) due vani legittimi o condonati sono considerati come unico vano qualora tra loro esista almeno un'apertura di collegamento priva di sistemi di chiusura (infissi, porte, ecc.).

Art. 27 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI SOPPALCATI AD USO RESIDENZIALE

1. Fatta salva la definizione di soppalco prevista nella DGR 922/2017 si definiscono di seguito le caratteristiche igienico sanitarie dei locali che possono ospitare soppalchi.

Negli interventi edilizi i soppalchi devono rispettare le seguenti condizioni:

- la superficie di pavimento libera del locale sottostante il soppalco non potrà essere inferiore al 50% della superficie dell'intero locale.
 - l'altezza utile del locale sottostante il soppalco non potrà essere inferiore a ml. 2,40 e l'altezza utile media del vano (calcolata con esclusione della porzione a soppalco) non potrà essere inferiore ai minimi di legge.
 - L'altezza utile media del locale soprastante il soppalco ne determinerà l'utilizzo accessorio o principale, da escludersi in ogni caso dal calcolo della superficie minima del vano sottostante. I locali ad uso principale devono rispettare i requisiti aero- illuminanti di cui agli articoli precedenti del Capo III.
-
- Sia nella parte del vano soprastante il soppalco che in quella sottostante, i lati comunicanti con il vano principale potranno essere delimitati anche con pareti per una lunghezza non superiore al 30% del loro sviluppo lineare, garantendo comunque una apertura di almeno ml. 2,00; in eccesso di tali limitazioni tutti gli spazi derivanti dalla suddivisione dovranno essere considerati autonomamente come vani chiusi al fine del complessivo rispetto della norma igienica sanitaria.

Le condizioni di cui sopra sono da considerarsi prescrittive anche in assenza di superfici soppalcate o solai interpiano, qualora i locali presentino differenti altezze minime costanti orizzontali. Fermi restando i limiti precedenti riferiti all'altezza media così calcolata, le porzioni di spazio con altezza utile inferiore a ml. 2,00 non possono concorrere alla misura della superficie del vano, ai fini della verifica del rispetto della dimensione minima obbligatoria.

Art. 28 - CORTILI E CAVEDI

1. Il cavedio (o chiostrina, pozzo luce), nuovo od esistente, è quello spazio intercluso da muri perimetrali e aperto in copertura presente all'interno dei fabbricati. Su tali aree si possono affacciare i locali di servizio ed eventuali impiantistiche a rete. Il dimensionamento del cavedio deve essere minimo di ml. 1,50 x 1,50.
2. I cortili interni sono destinati all'illuminazione dei locali principali e devono avere un dimensionamento minimo di ml. 6,00 x 6,0 e comunque nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/68 se di nuova realizzazione.
3. Nei cavedi e cortili interni deve essere garantita l'accessibilità per le attività di pulizia e manutenzione, e l'accesso deve avvenire da locali comuni/ privati a livello del pavimento.

Art. 29 – RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

1. Per gli interventi di RE ricostruttiva, DR o RE conservativa, in relazione alla definizione di cui al punto n. 18 delle DTU della D.G.R. 922/2017 e s.m.i., per i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, si applicano i requisiti di abitabilità di cui ai successivi commi 2 e 3.
2. I locali di categoria A1 adibiti ad abitazione dovranno avere un'altezza utile media non inferiore a m. 2,40, e quelli di categoria S (corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli) di m. 2,20. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie utile relativa.

3. Per il rispetto del requisito del rapporto aero-illuminante pari a 1/16 in ogni vano, richiesto dall'art. 2, comma 1 lett. a) della L.R. 11/1998, sono consentiti la realizzazione di lucernari e l'apertura di terrazze in falda, abbaini e finestre, secondo le modalità definite dalla disciplina urbanistica/edilizia comunale.
4. Interventi di modificazione delle altezze del colmo e della linea di gronda, e modifiche delle geometrie e delle linee di pendenza delle falde, finalizzati al rispetto del requisito dell'altezza utile media richiesto dall'art. 12 c. 1 lett. a) della L.R. 11/1998, sono ammessi nei termini e con le modalità definiti dalla disciplina urbanistica/edilizia comunale.

CAPO IV – RECUPERO E RIUSO DI LOCALI RESIDENZIALI ANCHE CONDONATI IN TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE

Art. 32 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI D'ABITAZIONE

1. Sono definiti di categoria A1 i locali adibiti a residenza quali cucina, soggiorno, pranzo/tinello, studio, camera da letto, e altri locali principali, posti ai piani abitabili.
2. Sono definiti locali o ambienti accessori di categoria S per la civile abitazione i locali nei quali la permanenza delle persone è limitata ad attività complementari (secondarie) quali: servizi igienici e bagni in genere, antibagni, corridoi, atrii e simili, ripostigli, guardaroba, cantine, autorimesse, lavanderie, tavernette, centrali termiche e simili.
3. Per interventi di recupero di superfici legittime, non comportanti modifiche ai parametri dimensionali e/o aero-illuminanti dei vani, possono mantenere i requisiti preesistente se già completi di parere AUSL o Abitabilità.

Art. 33 – PARAMETRI IGIENICO SANITARI LOCALI RESIDENZIALI

1. I requisiti dei locali di abitazione definiti dal D.M. 05-07-1975 non si considerano riferiti agli immobili legittimi, privi di tutela storico-testimoniale, che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto (02 agosto 1975) in tutto il territorio comunale, compreso quello rurale. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili, nonché della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.
Per interventi di recupero si intendono tutti i seguenti interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione conservativa (senza che l'intervento comporti l'eliminazione del rispetto dei valori minimi dei parametri dimensionali di carattere igienico sanitario se verificati nella situazione preesistente), con esclusione del mutamento d'uso (anche del tipo d'uso) e del frazionamento di U.I.. Compatibilmente con la disciplina urbanistica/edilizia comunale, negli interventi di recupero si dovrà garantire il conseguimento dei valori minimi dei parametri dimensionali di carattere igienico sanitario definiti nell'allegato della presente Normativa.
Le unità immobiliari già legittimate residenziali possono avere una superficie utile minima calpestabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 20,00 con previsioni di interventi edilizi migliorativi dei requisiti igienico sanitari ai sensi dell'art. 24 comma 1, lettera b-bis) del DPR 380/2001 ai fini dell'Agibilità degli stessi.
Ogni unità abitativa (non monostanza) deve essere dotata di una stanza soggiorno-pranzo, di una cucina o zona cottura, di un servizio igienico idoneamente disimpegnato (dalla zona "soggiorno-pranzo" e "cucina"), completo di W.C., lavabo, vasca o doccia (i sanitari potranno essere dislocati anche in vani separati e contigui); la superficie utile dei locali d'abitazione di categoria A1, anche con intervento di frazionamento, deve rispettare alternativamente le diverse seguenti dimensioni minime:
 - soggiorno di 14,00 mq e adiacente locale angolo cottura/cucina a nicchia con varco tra i due ambienti di almeno 1,50 m, oltre a una camera da letto doppia di mq.14,00 o camera singola di mq. 9,00;
 - unico vano soggiorno-cucina di 14,00 mq oltre a una camera da letto doppia di mq.14,00 o camera singola di mq. 9,00;
 - zona giorno pari a 18,00 mq e costituita da due vani adiacenti (eventualmente disimpegnati)

2. Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre e/o porte-finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra la superficie delle finestre e porte finestre e quella del pavimento (R.A.I.) è prescritto come da Allegato tabella 7. Le porte esterne concorrono al RAI limitatamente alla superficie vetrata e aerante per le porzioni apribili. Negli spazi polivalenti con utilizzo saltuario, il parametro della minima superficie aero- illuminante è ridotto a 1/16.
- Per la determinazione delle portate d'aria minime di ricambio occorre far riferimento alle vigenti normative di settore (UNI 10339, UNI 15251 e s.m.i) adottando, nei casi previsti di categoria A, il ricambio minimo orario pari a 2 Vol/h.
- Negli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti con contestuale sostituzione degli infissi, la posa in opera della coibentazione nelle spallette dei vani finestra e/o portafinestra preesistenti, che determini una riduzione delle dimensioni dell'apertura contenuta nello spessore del preesistente telaio fisso e che comunque sia contenuta entro i cm 6,00 per parte, non determina una modifica in senso peggiorativo dei rapporti aero-illuminanti delle stanze coinvolte dalle opere di coibentazione.
3. Nei casi di cui al presente comma, in alternativa alla verifica strumentale del fattore medio di luce diurna, il requisito si intende convenzionalmente soddisfatto se sono rispettate le seguenti condizioni:
- superficie vetrata incolore e trasparente;
 - nel calcolo della superficie illuminante prospiciente gli sporti esterni di qualsiasi genere (balconi, pensiline, portici ecc.) la dimensione della superficie illuminante richiesta dovrà essere aumentata di mq. 0,05 ogni 5 cm. di sporto superiore a ml. 1,50 a partire dall'apertura esterna.
1. Ai fini del rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione naturale vanno inoltre soddisfatte le seguenti condizioni:
- due vani comunicanti sono considerati come unico vano qualora tra loro esista una o più aperture di luce netta complessiva pari ad almeno ml. 2,00 priva/e di infissi o nel caso di soggiorno-con cucina a nicchia con varco di almeno ml 1,50 privo di infisso;
 - due vani legittimi o condonati sono considerati come unico vano qualora tra loro esista almeno un'apertura di collegamento priva di sistemi di chiusura (infissi, porte, ecc.).
2. Controsoffittature. La realizzazione di controsoffittature è consentita nel rispetto dell'altezza per le superfici minime dovute [esempio: soggiorno di 20,00 con altezza di 2,70 mt, il controsoffitto è ammesso per un'estensione massima di 6,00 mq, al fine di garantire la superficie minima conforme di 14,00 mq]; si rammenta che la porzione di vano ribassata concorre alla verifica dei parametri di illuminazione e ventilazione; è prescritto che l'estensione delle porzioni di vano con altezza utile fino a ml. 2,00 non può eccedere il 50% dell'intera superficie del vano.
3. Nel caso di porzioni di unità residenziali già legittimate con vani che non raggiungano i limiti dimensionali previsti dal DM 5 luglio 1975, è consentito l'accorpamento con spazi, anche appartenenti ad altre unità immobiliari, aventi altezza utile pari a 2,40 mt al fine di migliorare i parametri igienico sanitari dei medesimi vani.
4. Il tecnico progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie ai sensi dell'art. 24 comma 5 bis del DPR 380/2001 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:
- i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
 - 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.

Art. 34 - LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI AD USO RESIDENZIALE

1. I locali abitabili dovranno avere l'intera superficie del piano di calpestio almeno alla stessa quota del terreno circostante l'unità immobiliare interessata per una larghezza minima di ml. 1,00 misurata dal muro perimetrale dell'edificio; in caso di costruzione in aderenza non è prescritta la complanarità con il terreno confinante.

Locali o porzioni di locali seminterrati (con piano di calpestio posto al di sotto della quota del piano di campagna circostante), possono avere un utilizzo abitabile a condizione che la superficie delle pareti esterne dell'unità immobiliare emerga dal piano di campagna per almeno il 50% della superficie delle stesse, e qualora in possesso di tutte le condizioni previste per i piani superiori.

Art. 35 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI SOPPALCATI AD USO RESIDENZIALE

2. Fatta salva la definizione di soppalco prevista nella DGR 922/2017 si definiscono di seguito le caratteristiche igienico sanitarie dei locali che possono ospitare soppalchi.
Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione residenziale sono ammessi soppalchi nel rispetto delle condizioni riportate al Capo III.

Art. 36 - CORTILI E CAVEDI

5. Il cavedio (o chiostrina, pozzo luce) è quello spazio intercluso da muri perimetrali e aperto in copertura presente all'interno dei fabbricati. Su tali aree si possono affacciare i locali di servizio ed eventuali impiantistiche a rete. Il dimensionamento del cavedio deve essere minimo di ml. 1,50 x 1,50.
5. I cortili interni possono essere destinati all'illuminazione di locali principali se presentano un dimensionamento minimo di ml. 6,00 x 6,00 e comunque nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/68 se di nuova realizzazione.
6. Nei cavedi e cortili interni deve essere garantita l'accessibilità per le attività di pulizia e manutenzione, e l'accesso deve avvenire solo da locali comuni a livello del pavimento.

Art. 37 – RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

1. Per gli interventi di RE ricostruttiva, DR o RE conservativa, in relazione alla definizione di cui al punto n. 18 delle DTU della D.G.R. 922/2017 e s.m.i., per i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, si applicano i requisiti di abitabilità di cui ai succidi commi 2 e 3.
2. I locali di categoria A1 adibiti ad abitazione dovranno avere un'altezza utile media non inferiore a m. 2,40, e quelli di categoria S (corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli) di m. 2,20. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie utile relativa.
3. Per il rispetto del requisito del rapporto aero-illuminante pari a 1/16 in ogni vano, richiesto dall'art. 2 c.1 lett. a) della L.R. 11/1998, sono consentiti la realizzazione di lucernari e l'apertura di terrazze in falda e abbaini, secondo le modalità eventualmente definite dal Regolamento edilizio.
4. Interventi di modifica delle altezze del colmo e della linea di gronda, e modifiche delle geometrie e delle linee di pendenza delle falde, finalizzati al rispetto del requisito dell'altezza utile media richiesto dall'art. 12 c. 1 lett. a) della L.R. 11/1998, sono ammessi nei termini e con le modalità definite dalla disciplina urbanistica/edilizia comunale.

TABELLA 1. RECUPERO LOCALI RESIDENZIALI NEL CENTRO STORICO E NEGLI EDIFICI TUTELATI ESTERNI

IMMOBILI NELLA CITTA' STORICA E EDIFICI TUTELATI ESTERNI LEGITTIMATI, COMPRESI IMMOBILI EX-LEGE 47/85, 724/94 E 326/03

Superfici minime

<i>Locali</i>	<i>Interventi di recupero</i> ¹ - (per il miglioramento dei parametri i dimensionali di carattere igienico sanitario preesistenti)	<i>RE ricostruttiva – DR</i>
Soggiorno (o altre denominazioni) anche con angolo cottura	14,00 mq.	14,00 mq.
Cucina (senza angolo cottura)	Senza limite di superficie.	Senza limite di superficie.
Camera da letto singola	9,00 mq.	9,00 mq.
Camera da letto doppia	14,00 mq.	14,00 mq.
Monolocale	28,00 mq.	28,00 mq.

Altezze medie minime dei locali

Categoria A1	Media 2,40 ml., con altezza minima di ml. 1,80	Media 2,70 ml., con altezza minima di ml. 1,80
Categoria S (esclusi ripostigli)	2,20 ml.	2,40 ml.

Ventilazione locali

<i>Locali</i>	<i>Interventi di recupero</i> ¹ (per il miglioramento dei parametri i dimensionali di carattere igienico sanitario preesistenti)	<i>RE ricostruttiva – DR</i>
Categoria A1	Superficie finestrata apribile: 1/32 In caso di vincolo storico che impedisca modifiche alle aperture: obbligo di integrazione attraverso impianto di ventilazione meccanica controllata fino al valore corrispondente a 1/16	Superficie finestrata apribile: 1/16

Categoria S (solo bagno)	Sono ammessi locali non aerati dall'esterno purché dotati di ventilazione meccanica che garantisca almeno 5 ricambi/ora con temporizzatore che assicuri almeno 3 minuti di funzionamento oltre lo spegnimento dell'impianto di ventilazione	Sono ammessi locali non aerati dall'esterno purché dotati di ventilazione meccanica che garantisca almeno 5 ricambi/ora con temporizzatore che assicuri almeno 3 minuti di funzionamento oltre lo spegnimento dell'impianto di ventilazione
Illuminazione locali		
Locali	<i>Interventi di recupero</i> ¹ - (per il miglioramento dei parametri i dimensionali di carattere igienico sanitario preesistenti) -	RE ricostruttiva – DR
Categoria A1	Superficie vetrata: 1/32	Superficie vetrata: 1/16
Categoria S	Possibilità di illuminazione artificiale	Possibilità di illuminazione artificiale

¹ Per interventi di recupero si intendono tutti i seguenti interventi edili sul patrimonio immobiliare esistente: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione conservativa di cui all'art. 8, comma 4 del RUE per il miglioramento dei parametri minimi dimensionali di carattere igienico sanitario, con esclusione del mutamento d'uso (anche del tipo d'uso e delle attività), del frazionamento di U.I. e degli interventi con possibilità di adeguamento.

TABELLA 2. RECUPERO LOCALI RESIDENZIALI, ANCHE CONDONATI, IN TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE

IMMOBILI LEGITTIMATI, NON TUTELATI, COMPRESI EDIFICI CONDONATI EX-LEGE 47/85, 724/94 E 326/03

Superfici minime

<i>Locali</i>	<i>Interventi di recupero</i> ¹ (miglioramento dei parametri igienico sanitario preesistenti)	<i>RE ricostruttiva – DR</i>
Soggiorno (o altre denominazioni) anche con angolo cottura	14,00 mq	14,00 mq
Cucina (senza angolo cottura)	Senza limite di superficie.	Senza limite di superficie.
Camera da letto singola	9,00 mq.	9,00 mq.
Camera da letto doppia	14,00 mq	14,00 mq
Monolocale	28,00 mq.	28,00 mq.

Altezze medie minime dei locali

<i>Locali</i>	<i>Interventi di recupero</i> ¹ - (miglioramento dei parametri igienico sanitario preesistenti)	<i>RE ricostruttiva – DR</i>
Categoria A1	2,40 ml.	2,70 ml.
Categoria S (esclusi ripostigli)	2,20 ml.	2,40 ml.

Ventilazione locali

<i>Locali</i>	<i>Interventi di recupero</i> ¹ -	<i>RE ricostruttiva – DR - CD</i> ² – <i>Frazionamento U.I.</i>
Categoria A1	Superficie finestrata apribile: 1/16 con obbligo di integrazione attraverso impianto di ventilazione meccanica controllata fino al valore corrispondente a 1/8	Superficie finestrata apribile: 1/8.

Categoria S	Sono ammessi locali ad uso bagno non aerati dall'esterno purché dotati di ventilazione meccanica che garantisca almeno 5 ricambi/ora con temporizzatore che assicuri almeno 3 minuti di funzionamento oltre lo spegnimento dell'impianto di ventilazione	Sono ammessi locali ad uso bagno non aerati dall'esterno purché dotati di ventilazione meccanica che garantisca almeno 5 ricambi/ora con temporizzatore che assicuri almeno 3 minuti di funzionamento oltre lo spegnimento dell'impianto di ventilazione
Illuminazione locali		
Locali	<i>Interventi di recupero</i> ¹ - (miglioramento dei parametri igienico sanitario preesistenti)	RE ricostruttiva – DR
Categoria A1	Superficie vetrata: 1/16	Superficie vetrata: 1/8
Categoria S	-	-

¹ Per interventi di recupero si intendono tutti i seguenti interventi edili sul patrimonio immobiliare esistente: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione conservativa di cui all'art. 8, comma 4 del RUE per il miglioramento dei parametri minimi dimensionali di carattere igienico sanitario, con esclusione del mutamento d'uso (anche del tipo d'uso e delle attività), del frazionamento di U.I. e degli interventi con possibilità di adeguamento.