



Comune di San Giovanni in Marignano

Provincia di Rimini

Servizio Urbanistica e Gestione del Territorio

Il Responsabile del Servizio

**Ai collaboratori del Servizio Urbanistica
e Gestione del Territorio**

**Agli Ordini Professionali della Provincia
di Rimini**

**alla rivista "L'informazione" della
Consulta delle Professioni Tecniche
della Provincia di Rimini**

Loro Sedi

Prot. n° _____ del _____
San Giovanni in Marignano,

**Oggetto: Circolare n° 02/2003.
Tipi di alloggi e gamma delle superfici di riferimento ammissibili nelle
comunicazioni o richieste di titolo abilitativi alla attività edilizia.**

Il sottoscritto ha fornito agli uffici, verbalmente e di recente, alcune disposizioni generiche atte a controllare la superficie minima di riferimento degli alloggi e dei vani nel controllo delle richieste o comunicazioni di titoli abilitativi per attività edilizia.

Nello specifico si considera che l'alloggio minimo costituito da più vani, escludendo perciò i monocalci che sono precisamente descritti nel requisito cogente RC 7.2 allegato al regolamento edilizio, debba avere uno spazio di soggiorno pranzo di almeno mq 14, un bagno di larghezza minima cm 180 e una camera doppia o matrimoniale di almeno mq 14.

La maggior parte dei professionisti operanti in questo comune ha ritenuto di doversi adeguare immediatamente a queste disposizioni, altri hanno messo in discussione tali indicazioni.

Sorvolando, per il momento, sulle responsabilità che i professionisti si assumono con l'asseverazione di quanto presentato alle normative vigenti, occorre dunque puntualizzare la normativa a cui fanno riferimento le disposizioni formulate anche al fine di evitare spiacevoli discussioni.

La disposizione trova fondamento nel combinato disposto di più norme:

- Regolamento edilizio comunale, Requisiti Cogenti RC 7.1 e RC 7.2;
- Decreto Ministero della Sanità 05 luglio 1975 e successive modifiche;
- Decreto Ministero Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n° 236;
- Legge Regionale 09 novembre 1984, n° 48.

Comune di San Giovanni in Marignano – Servizio Urbanistica e Gestione del Territorio

47842 San Giovanni in Marignano – Rimini Via Roma n° 59

Telefono 0541 828111 telefax 0541 828161 e mail:

file: C:\Alessandro\Informatica\Sito internet\avvisi\Circolare-02-2003-area3.doc C dd/05/yyyy S dd/12/yyyy 11.35 P dd/12/yyyy

Per quanto riguarda la dotazione dell'alloggio di almeno un bagno con larghezza minima di cm 180 esso trova ragione nel disposto di cui all'art. 3 del D.M. n° 236/1989 dove è del tutto evidente, sol che si voglia leggerlo, che *"Ogni unità immobiliare, qualsiasi sia la sua destinazione, deve essere visitabile fatte salve le seguenti precisazioni: a) negli edifici residenziali non compresi nelle precedenti categorie il requisito di visitabilità si intende soddisfatto se il soggiorno o il pranzo, un servizio igienico ed i relativi percorsi di collegamento interni alle unità immobiliari sono accessibili;"* ... (art. 3.4).

Va, inoltre, ricordato che l'art. 3.1 prevede la accessibilità di almeno un percorso esterno e delle parti comuni.

Accertata la necessaria *visitabilità* di almeno alcuni ambienti e relativi percorsi e della *accessibilità* di almeno un percorso esterno e delle parti comuni si farà riferimento agli artt. 4 e 5 per dettagliare le necessità progettuali insite per il rispetto di tali requisiti.

L'art. 8 del Decreto Ministeriale (soluzioni **prescrittive**) fornisce una dettagliata serie di indicazioni, specifiche e soluzioni, anche con esempi grafici, cui è obbligatorio attenersi. Specificatamente, per quanto riguarda i bagni, l'art. 8.1.6 fornisce dettagliate informazioni che, se rispettate, non possono che portare alla progettazione di almeno un servizio igienico con un dimensione minima di cm 180, mentre la profondità non potrà che essere naturalmente maggiore.

Per le soluzioni alternative a quanto previsto dal D.M. n° 236/1989, ammesse dall'art. 7, risulta obbligatorio dotare la dichiarazione di cui all'art. 1, comma 4, della Legge n° 13 del 9 gennaio 1989 di una relazione e di dettagliati elaborati grafici che illustrino le diverse soluzioni che i progettisti possono proporre *purché rispondano alle esigenze sottintese dai criteri di progettazione.*

Per quanto riguarda le dimensioni minime di alcuni vani si richiama il Requisito Cogente 7.2 che nel soggiorno pranzo, della dimensioni minima di mq 14 (D.M. Sanità 05.07.1975), ammette le cucine in nicchia o le zone di cottura **purché realizzate in superficie aggiuntiva**. La superficie aggiuntiva sarà individuata come quella occupata dai mobili della zona cottura (profondità cm 60) più un corridoio anteriore di almeno cm 80, se la cucina è lineare, o dal perimetro rettangolare in cui rimangono iscritti i mobili della zona cottura nel caso di composizioni non lineari, come quelle a L, a C, con penisola, ecc., e comunque con un minimo di mq 4.00.

La necessità di almeno una camera di mq 14 per ogni alloggio deriva dalla Legge Regionale n° 48/1984 che, nell'allegato B1, richiede sia dotato di una camera matrimoniale. Ai sensi dell'art. 2, comma 2, della stessa legge si richiama la applicabilità delle norme riportate (che a ben leggere sono molto interessanti sotto molteplici aspetti) nei programmi regionali che ne danno esplicita indicazione: è il caso del regolamento edilizio che richiama tale legge nel requisito cogente 7.2. E ciò risulta del tutto naturale in quanto le dimensioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono considerate requisiti minimi di abitazione.

Si richiama perciò la **obbligatorietà** del rispetto delle normative citate sia per quanto riguarda l'abbattimento delle barriere architettoniche sia per quanto riguarda la dotazione di spazi minimi degli alloggi.

Si informa che è intendimento di questo Servizio evidenziare detta obbligatorietà proponendo prestazioni minime, scritte in forma semplificata, nella prossima revisione del Regolamento Edilizio che si renderà necessaria a seguito della emanazione della Legge

Regionale n° 31/2002, anche al fine di orientare la qualità urbana ed edilizia degli interventi proposti.

Ciò non esime comunque i professionisti dalle responsabilità che si assumono con la sottoscrizione delle asseverazioni necessarie, in modo particolare con le nuove procedure previste dalla Legge Regionale n° 31/2002.

*Il Responsabile del Servizio
arch. Carlo Palmerini*