



CITTÀ DI MONOPOLI

(Provincia di Bari)

Ripartizione Urbanistica e Pianificazione Territoriale

Prot. nr. 29205

Data 07/12/2006

Al Sig. Sindaco
Al Sig. Assessore all'Urbanistica
SEDE

OGGETTO. Agibilità ed uso dei locali seminterrati ed interrati.

1. PREMESSA.

Questo Ufficio viene spesso interessato da richieste o quesiti circa la possibilità di utilizzazione, a scopi non residenziali, di locali seminterrati ed interrati. Di recente, poi, è emerso che in questo Comune vi sono alcune palestre che utilizzano da diverso tempo questa tipologia di locali. Ma l'uso di locali interrati, anche per attività ed insediamenti non residenziali, è chiaramente illegittimo, atteso che le norme comunali del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene non lo consentono.

2. CONSIDERAZIONI.

È, però, parere dello scrivente che l'uso non residenziale di locali seminterrati ed interrati, non consentito sotto il profilo normativo, non appare del tutto improprio sotto i profili della tecnica e della corretta usabilità ed agibilità.

Da non poco tempo si vanno sempre più affermando criteri costruttivi derivanti dagli studi in materia di edilizia biologica ed ecosostenibile; e fra questi primeggiano quelli relativi al contenimento dei consumi energetici conseguibili con scelte costruttive che rendano più confortevoli gli ambienti, sia d'estate che d'inverno, riducendo i costi di climatizzazione degli edifici.

Un maggior comfort degli ambienti si ottiene facilmente (e semplicemente) interrando parzialmente gli edifici e prevedendo sulla copertura giardini pensili con un

consistente strato di terreno, che garantisce un ottimo isolamento termico. Tali scelte, peraltro, in alcuni casi consentono anche la sempre auspicabile salvaguardia di aree di particolare pregio paesaggistico, nonché la fruibilità di spazi esterni sottratti all'edificazione.

A quest'ultimo riguardo, non si può dimenticare la costruzione del complesso residenziale realizzato nel 1968 ad Ivrea, su committenza Olivetti, dagli architetti Roberto Gabetti e Aimaro Oreglia d'Isola. Il complesso, costituito da minialloggi destinati ad ospitare dipendenti Olivetti, fu realizzato in sotterraneo, proprio al fine di conseguire gli obiettivi di cui sopra; più noto con il nome di "Talponia", costituisce ancor oggi uno dei più apprezzati esempi della cosiddetta *land architecture*.

A Milano, poi, dove il "consumo" degli spazi esterni è divenuto - come in ogni altra grande città - problema vitale, è nato negli anni '80 COCIS, acronimo di "Comitato Città Sotterranea", che vanta tra i suoi sostenitori grandi architetti italiani e stranieri. COCIS ha proposto interessanti progetti di uso del sottosuolo per molte attività, variamente propagandati ed oggetto di numerose pubblicazioni.

Come si vede, l'idea di uso del sottosuolo, e quindi di locali interrati, non è peregrina e viene (vedi il caso Ivrea) anche da molto lontano.

Si deve, inoltre, considerare che le particolari disposizioni normative, solitamente di origine comunale, consentono in questo e, si deve presumere, nella quasi totalità dei comuni italiani, lo svolgimento quasi esclusivamente a piano terra di attività diverse da quelle residenziali e direzionali. C'è, però, da chiedersi: è più salubre un locale a piano terra, non dotato di condizionamento dell'aria e magari con affaccio diretto su una strada quotidianamente intasata da un intenso traffico automobilistico e perciò inquinata, o un locale interrato dotato di moderni sistemi di condizionamento e pulizia dell'aria? A tale riguardo, si deve ricordare che i regolamenti sanitari prima, e quelli (conseguenti) edilizi poi, nascono nella Londra ottocentesca afflitta da una forte conurbazione prodotta dallo sviluppo industriale; conurbazione per di più connotata da una densità edilizia e da una carenza di igiene, tali da richiedere l'intervento della mano pubblica. Ma, ancora ci si chiede: i nostri regolamenti sanitari ed edilizi, comunque figli dei primi regolamenti sanitari londinesi, devono ancora conservare lo stesso rigore, pur in presenza sia di un'edilizia "più ariosa" (per norma), sia di moderne apparecchiature

di condizionamento e purificazione dell'aria?

Né si deve dimenticare, ad ulteriore titolo esemplificativo, che negli alberghi di una certa classe risulta, sempre più frequentemente, praticamente impossibile aprire le finestre delle stanze, che sono bloccate al fine di garantire il mantenimento delle condizioni di climatizzazione e purificazione dell'aria.

Per tutto quanto sopra rilevato e considerato, è quindi parere dello scrivente che vadano certamente riviste le norme comunali sull'uso dei locali interrati e seminterrati, a condizione che le conseguenti varianti dei regolamenti comunali edilizio e sanitario non confliggano con specifiche norme sovraordinate.

3. NORMATIVA NAZIONALE.

La normativa nazionale di riferimento, che potrebbe confliggere con nuove norme comunali nella materia in discorso, non appare molto ricca, almeno per quanto a conoscenza dello scrivente.

Il testo unico delle leggi sanitarie di cui al Regio Decreto 27/7/1934 n. 1265, ancora vigente, non sembra dettare particolari disposizioni sul legittimo uso dei locali in discorso. Dispone genericamente (art. 218) che i regolamenti locali di igiene e sanità contengano norme dirette ad assicurare che nelle abitazioni (si badi bene: abitazioni) “*non vi sia difetto di aria e luce*”; detta indirizzi per la costruzione di stalle; dispone norme per dormitori collettivi (art. 213, peraltro specifico per risaie). Non vi si trovano, però, specifiche norme sulla usabilità ed agibilità dei locali interrati e seminterrati.

Altra normativa nazionale di riferimento, per quanto qui ci occupa, potrebbe essere il Decreto Ministeriale 5 luglio 1975, che stabilisce i requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione. Ma proprio questo decreto sembra corroborare le convinzioni dello scrivente. Infatti, pur trattandosi di norme per locali ad uso residenziale, non vi si trova alcun divieto espresso sull'uso di locali interrati e seminterrati. Il decreto detta norme in materia di altezze interne dei locali, della loro superficie minima, a seconda degli usi, e della loro vivibilità. In particolare (art. 5) dispone che tutti i locali fruiscano di “*illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso*”, con un rapporto minimo pari ad 1/8 tra “*superficie finestrata apribile*” e pavimento; deve ritenersi che la “*superficie finestrata apribile*” possa essere costituita anche da un lucernario. Ma c'è di più: l'art. 6 consente espressamente il

ricorso alla “*ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti*”, nel caso in cui si renda impossibile fruire di ventilazione naturale. Ma, allora: se già dal 1975 - si badi bene, anche qui per locali ad uso abitativo - non si dispone alcun espresso divieto all’uso di locali interrati e si consente la ventilazione meccanica degli ambienti (anche diversi da quelli di servizio), ha ancora senso vietare l’uso di locali interrati per attività non residenziali?

Ma, al di là di queste ulteriori considerazioni, si può confermare quanto qui premeva rilevare: e cioè, che una diversa regolamentazione comunale per l’uso dei locali in discorso non confligge con specifiche norme nazionali.

4. PROPOSTE.

In conclusione, per tutto quanto sopra evidenziato, rilevato e considerato, è parere dello scrivente che si renda, se non necessario, quantomeno opportuno procedere alla modifica dei regolamenti comunali, al fine di consentire l’uso di locali interrati e seminterrati per qualsiasi attività artigianale, commerciale, industriale, turistica e quant’altro, alle seguenti condizioni:

- che i locali non abbiano destinazione residenziale, lasciando a questa le non modeste possibilità già offerte dalla normativa citata;
- che i locali non abbiano destinazione direzionale, considerato che, in questo caso, troppo spesso si procede all’abusiva conversione ad uso residenziale;
- che i locali siano dotati di sistemi di illuminazione e sistemi di ventilazione e purificazione dell’aria, tutti espressamente approvati dall’autorità sanitaria locale.

A disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti, porgo distinti saluti.

Il Dirigente della Ripartizione Urbanistica
(dott. Ing. Andrea Lorusso)