

**“Art. 51. Dimensioni minime dei locali abitabili e delle aperture**

1. Sono considerati locali di abitazione permanente o locali abitabili, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà.
2. L'altezza utile, misurata da pavimento a soffitto, con esclusione dei piani adibiti ad attività ed usi collettivi di cui al comma 8 del presente articolo, non dovrà essere inferiore a m. 2,40;
3. La superficie di illuminazione ed aerazione, su spazi liberi esterni non dovrà essere inferiore a 1/12 della superficie del pavimento;
4. I locali abitabili, con esclusione della cucina, debbono avere una superficie netta minima di mq. 8;
5. Nelle nuove edificazioni la superficie utile netta del singolo alloggio non può essere inferiore a mq. 50.

Per superficie utile netta si intende quella misurata al netto di tutti gli elementi verticali (murature interne e perimetrali, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale esterne al servizio di piani oltre il primo), delle soffitte non abitabili, delle cantine, dei porticati e dei locali destinati a parcheggio.

Fanno eccezione al limite disposto al comma precedente:

- a) gli alloggi residenziali costruiti dal Comune o da altri Enti Pubblici istituzionalizzati, per i quali la superficie utile non potrà essere inferiore a mq. 35, fatte salve le superfici minime previste dalle norme per l'edilizia agevolata;
- b) gli alloggi ricavati all'interno della perimetrazione dei nuclei storici come definita dal P.G.T.I.S., nonché gli alloggi esistenti alla data del 28/04/2002 o recuperati da porzioni di edifici già adibiti ad uso diverso per i quali la superficie utile minima non può essere inferiore a mq. 40.
- c) per ogni singolo edificio è consentito realizzare al suo interno una sola unità abitativa non inferiore a mq. 35,00 di superficie utile calpestabile.

Le disposizioni del presente comma non si applicano agli alloggi situati in esercizi alberghieri e residenze turistico alberghiere.

6. Per i locali abitabili ricavati in sottotetti delimitati anche parzialmente dalla falda del tetto avente una inclinazione minima del 35% è consentita in tutte le zone una altezza media ponderale di m. 2,20 riferita almeno alla superficie minima dei locali di cui al comma precedente.
7. Per le mansarde la superficie di illuminazione ed aerazione non dovrà essere inferiore a 1/12 della superficie del pavimento.
8. Per i piani adibiti ad attività ed usi collettivi è prescritta una altezza minima di m. 2,70. Per quelli adibiti ad abitazione, valgono le norme di cui ai precedenti commi. 2, 3 e 4, fatte salve le prescrizioni di cui all'articolo 43.
9. Per i negozi alti almeno m. 5,20 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% del pavimento del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di m. 2,20.
10. Nell'effettuazione di opere di restauro o di risanamento di fabbricati compresi negli agglomerati di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale, o comunque soggetti alla disciplina delle case di interesse artistico o storico, è consentito derogare alle norme di cui ai precedenti commi 2), 3), 4), 6) e 7), purché l'Autorità sanitaria comunale accerti espressamente la sufficienza igienica dei locali abitabili.”