



*Ministero della Transizione Ecologica*

DIREZIONE GENERALE PER LA CRESCITA SOSTENIBILE  
E LA QUALITÀ DELLO SVILUPPO

DIVISIONE IV – QUALITÀ DELLO SVILUPPO



OGGETTO: RICHIESTA DI CHIARIMENTI IN MERITO ALL'APPLICABILITÀ DEI LIMITI PREVISTI DAL "DPCM 5.12.1997 DETERMINAZIONE DEI REQUISITI ACUSTICI PASSIVI DEGLI EDIFICI" IN CASO DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN UN SOTTOTETTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN LOCAZIONE TURISTICA. RISCONTRO.

Con riferimento alla richiesta pervenuta con comunicazione acquisita agli atti con prot. n. 47356/MATTM del 05/05/2021 inerente alla tematica in oggetto, questo Dicastero si è già espresso con diverse note esplicative, per ultima la nota prot. n. 52694/MATTM del 08/07/2020, correttamente richiamata dalla S.V., con la quale si è fornito un quadro di riferimento, per quanto possibile esplicativo, sull'applicazione del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5 dicembre 1997 alla ristrutturazione parziale o totale degli edifici.

Citando la richiamata nota prot. n. 52694/MATTM del 08/07/2020, *“il parere della scrivente Divisione è che, nel caso di edifici realizzati antecedentemente all'entrata in vigore del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5 dicembre 1997, la ristrutturazione parziale degli elementi di separazione tra unità immobiliari differenti e contermini può essere derogata dall'applicazione del decreto stesso. [...] nel caso di ristrutturazione parziale va comunque assicurato il miglioramento, o quantomeno il mantenimento, dei requisiti acustici passivi preesistenti degli elementi sui quali si interviene, anche se in deroga ai valori limite normativi. Nel caso di ristrutturazione totale degli elementi di separazione tra unità immobiliari differenti e contermini, o nel caso di realizzazione di nuovi elementi, ad esempio nel caso di frazionamento di unità immobiliari, [...] ad essi si applica il richiamato decreto anche qualora l'edificio sia stato realizzato antecedentemente all'entrata in vigore dello stesso.”*

In base a quanto risulta dalla richiesta in parola, l'intervento di cui trattasi non determina né la ristrutturazione totale della superficie di separazione tra le diverse unità immobiliari, in particolar modo del solaio di separazione tra gli ambienti denominati “A” e “B2” e della parete verticale di separazione degli ambienti denominati “A” e “B”, né determina il frazionamento di una singola unità immobiliare in più unità, fattispecie trattate nella nota prot. n. 14609/RIN del 18/10/2017 essendo le strutture di nuova realizzazione tutte interne all'ambiente denominato “B2”. Né tantomeno si può parlare di reale variazione di destinazione d'uso nel caso in esame, non essendo intercorsa alcuna variazione della categoria catastale dell'ambiente “B2”, bensì è variato semplicemente l'utilizzo che i proprietari fanno dello stesso.

ID Utente: 13186

ID Documento: CreSS\_04-Set\_06-13186\_2021-0069

Data stesura: 20/05/2021



Resp.Set: Guastadisegni E.

Ufficio: CreSS\_04-Set\_06

Data: 25/05/2021

*Tuteliamo l'ambiente! Non stampate se non necessario. 1 foglio di carta formato A4 = 7,5g di CO<sub>2</sub>*

Tutto ciò premesso, e considerati gli elementi forniti dalla S.V., si comunica che ad avviso della scrivente Divisione l'intervento oggetto della presente richiesta non rientra nel campo di applicazione del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5 dicembre 1997.

**Il Dirigente**

Paolo Cagnoli

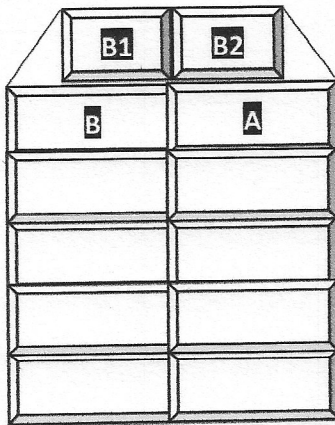
(documento informatico firmato digitalmente  
ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii)

Spett.le  
Ministero Ambiente, Tutela del  
Territorio e del Mare  
Direzione Generale per la Crescita  
Sostenibile e la qualità dello Sviluppo  
(CreSS)  
Via Cristoforo Colombo 44  
00154 Roma

Oggetto: Richiesta chiarimenti in merito alla applicabilità dei limiti previsti "DCPM 5.12.1997 – Determinazione di requisiti acustici passivi degli edifici" in caso di interventi di manutenzione straordinaria in un sottotetto con cambio di destinazione d'uso in 'Locazione Turistica'.

La situazione per la quale si richiedono i chiarimenti è la seguente :

- Edificio realizzato in data antecedente (**anno 1987**) all'entrata in vigore del Decreto composto da più unità immobiliari tra loro contermini.
- Unità immobiliari interessate: 5° piano e relativi sottotetti. Categoria catastale A2
- Due proprietari così distinti : Proprietà "A" : appartamento 5° piano 104mq; Proprietà "B" : appartamento 5° piano 126mq + n.2 sottotetti (B1 e B2) ricadenti su entrambe le proprietà del 5° piano



- La proprietà B (appartamento e n.2 sottotetti B1 e B2) è accatastata come unica unità catastale pur essendo due unità immobiliari differenti ed autonome, dotate di ingressi indipendenti.
- Il sottotetto B2 (sovrastante la proprietà A) è stato utilizzato come Studio di Architettura (forse a seguito di condono) fin dalla acquisizione da parte del proprietario. Con i lavori di manutenzione straordinaria (CILA presentata al Comune di Pescara con prot. 153697 del **21/08/2019**) l'unità immobiliare locale è passata da locale "open space" (quindi senza tramezzature interne e con impianto di riscaldamento radiante) a locale suddiviso in sala con cucina a vista, camera da letto, bagno e disimpegno con impianto di termoriscaldamento a pompa di calore con motore esterno.



- L'immobile è stato adibito a Locazione Turistica con cambio di ospiti con frequenza quasi giornaliera.
- Con la realizzazione della divisione e cambio di destinazione d'uso il locale viene utilizzato quindi in prevalentemente in orario di abitazione (giorno e notte soprattutto) anziché in orario di lavoro (8.00-20.00) come era in precedenza.
- Questa variazione di uso oltre ai lavori di manutenzione straordinaria effettuati hanno notevolmente peggiorato il comfort abitativo e profilo acustico della proprietà "A"

I chiarimenti richiesti sono i seguenti :

- A- Con riferimento alla nota RIN prot.n. 14609/RIN del 18/10/2017 ed essendo questo il caso in cui rientrano i lavori straordinari effettuati nel sottotetto B2, si chiede quali sono i limiti di legge (e quindi parametri misurabili) cui devono rientrare le trasmissioni del rumore di ambiente, di calpestio e degli impianti tecnologici.
- B- Con riferimento alla Nota MATTM prot. n. 052694 del 8/7/2020 in cui viene riportata la definizione di ristrutturazione edilizia come definita nella norma UNI 11367:2010 ed in particolare l'ultimo capoverso che riporta: *"Nel caso di ristrutturazione totale degli elementi di separazione tra unità immobiliari differenti e contermini, o nel caso di realizzazione di nuovi elementi, ad esempio nel caso di frazionamento di unità immobiliari, per il qual caso si rimanda alla nota prot. 14609/RIN del 18/10/2017 che si allega, ad essi si applica il richiamato decreto anche qualora l'edificio sia stato realizzato antecedentemente all'entrata in vigore dello stesso"*, si chiede se i parametri definiti nel DCPM 5/12/1997 possano essere applicabili al caso sopra descritto.

