



## QUESITO

Posso ubicare un luogo di lavoro dove si svolge attività di ufficio (impiegati amministrativi) in un immobile che ha destinazione (sia urbanistica che catastale) diversa dall'ufficio (tipicamente A10). Nel caso specifico l'immobile ha destinazione catastale (e anche urbanistica) "D8" - Attività commerciale? Anche in caso in cui l'immobile dovesse rispettare i requisiti indicati nell'allegato IV del D.Lgs 81/08 (salubrità, illuminazione, ricambi d'aria, ecc).

## RISPOSTA

[Avv. Elena Chiefa](#)

Il quesito è diretto a verificare la legittimità giuridico-amministrativa della destinazione a uffici del personale amministrativo all'interno di un immobile con categoria catastale D/8.

*Il quesito muove dal presupposto che i locali garantiscano la piena conformità ai requisiti di sicurezza, salubrità, illuminazione e aerazione prescritti dall'Allegato IV del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81.*

La questione richiede una preliminare distinzione tra la disciplina in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro e la disciplina urbanistico-edilizia relativa alla destinazione d'uso degli immobili. Sotto il profilo della tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, l'insediamento di personale con mansioni amministrative è subordinato alla verifica dei requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti dall'art. 63 e dal richiamato Allegato IV del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81. Tale normativa si applica a prescindere dalla classificazione catastale del fabbricato, avendo come focus esclusivo la protezione del lavoratore nello svolgimento della propria attività.

Con specifico riferimento alle attività di ufficio, l'Allegato IV del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 impone il rispetto dei seguenti parametri minimi:

- Altezze, Cubatura e Superficie (Punto 1.2): i locali richiedono, di norma, un'altezza minima di 2,70 metri (salvo deroghe regionali o locali) e una superficie calpestabile di almeno 2 m<sup>2</sup> per ciascun lavoratore;
- Microclima e Aerazione (Punto 1.9): deve essere garantita la presenza di aria salubre in quantità sufficiente, prioritariamente mediante aerazione naturale. La temperatura deve essere adeguata all'organismo umano durante il tempo di lavoro, attestandosi indicativamente tra i 21 e i 23 °C per le attività di tipo sedentario;
- Illuminazione (Punto 1.10): i luoghi di lavoro devono disporre di una sufficiente luce naturale; l'illuminazione artificiale deve essere idonea a evitare riflessi o abbagliamenti, specialmente in presenza di videoterminali;
- Servizi Igienici (Punto 1.13): devono essere previsti gabinetti e lavandini in numero adeguato rispetto al personale, opportunamente separati per sesso e dotati di acqua corrente.

Si precisa, tuttavia, che l'idoneità igienico-sanitaria e la conformità al D.Lgs. 81/2008 costituiscono una condizione necessaria ma non autosufficiente per la legittimazione dell'attività. Resta infatti impregiudicata la verifica della compatibilità urbanistico-edilizia della destinazione direzionale rispetto alla categoria catastale D/8 e alle Norme Tecniche di attuazione del piano urbanistico comunale vigente.



In conclusione, qualora l'insediamento degli uffici risponda a criteri di stretta funzionalità e complementarità accessoria rispetto all'attività commerciale principale esercitata nell'immobile, tale utilizzo deve ritenersi urbanisticamente compatibile con la categoria D/8, non configurando un mutamento della destinazione d'uso rilevante.

Al contrario, laddove l'attività direzionale e amministrativa assuma carattere esclusivo, autonomo o prevalente, slegato dalle dinamiche commerciali del compendio, si configurerà un mutamento di destinazione d'uso strutturale. In tale seconda ipotesi, l'utilizzabilità dei locali rimarrà subordinata alla preventiva verifica di compatibilità con le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico locale e all'eventuale presentazione del necessario titolo abilitativo edilizio, ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001.

In linea del tutto generale, è possibile affermare che ogni Comune possiede la propria regolamentazione edilizia e urbanistica, alla quale fare specifico riferimento