

NUOVE NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

(Legge Regionale 30.05.2014, n. 5)

Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 35/2014)

(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n. 15/2013)



PREMESSA:

Sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 157, del 30 maggio 2014 è stata pubblicata la **Legge Regionale n. 5, del 30.05.2014 "Modifiche alla legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 (recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti)**.

Le nuove disposizioni entreranno in vigore dal 14 giugno 2014.

L'evidente scopo della nuova norma è quello di mirare a reperire nuove abitazioni, ma allo stesso tempo a limitare il consumo di suolo.

La L.R. n. 5/2014 amplia decisamente la possibilità del recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti rispetto a quanto consentiva la L.R. n. 11/1998 originaria.

In Allegato alla presente DTO si riporta il testo della L.R. n. 11/1998 come modificato dalla L.R. n. 5/2014.

Sul piano strutturale va rilevato come il sottotetto, a seconda dell'altezza, della praticabilità del solaio, delle modalità di accesso e dell'esistenza o meno di finestre, possa distinguersi in:

1. *"camera d'aria"*: vano sprovvisto di solaio idoneo a sopportare il peso di persone e cose, e destinato essenzialmente a preservare l'ultimo piano dell'edificio dagli agenti atmosferici;
2. *"soffitta"*: vano inabitabile ma utilizzabile soltanto come deposito, stenditoio ecc.;
3. *"mansarda"*: locale abitabile.

IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI NELLE VARIE REGIONI:

Riportiamo di seguito i riferimenti, Regione per Regione, sui provvedimenti approvati in tema di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Dal prospetto si evince come la Regione Emilia Romagna era stata originariamente la quinta Regione (unitamente alla Valle d'Aosta) a legiferare in materia (dopo il Friuli Venezia Giulia, la Provincia Autonoma di Bolzano, la Lombardia e la Basilicata).

Regione	Norme Regionali	Destinazioni d'uso consentite ed immobili ammessi	Altezza media ponderale richiesta	Rapporto aero illuminante
ABRUZZO	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Legge regionale 26.4.2004, n. 15 (art. 85); ▶ Legge regionale 23.8.2011, n. 35; ▶ Legge regionale 10.1.2012, n. 1 	Residenziale per edifici esistenti al 31 dicembre 2013	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 2,4 metri in pianura; ▶ 2,1 metri per i Comuni montani Altezza minima: 1,40 per locali abitativi e servizi. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi	1/8
	<p>È consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio sottostante il sottotetto a condizione che questo non comporti una modifica del prospetto del fabbricato, che vengano rispettati i requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti nonché le norme sismiche. È consentita l'apertura di porte, finestre, lucernai e abbaini a condizione che si rispettino i caratteri formali e strutturali dell'edificio conformemente ai regolamenti comunali edilizi.</p> <p>Definizione di sottotetto: Il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o di parti di esso ricompreso nella sagoma di copertura realizzato almeno nella parte strutturale Come si calcola l'altezza media: Rapporto tra il volume complessivo e la superficie del sottotetto</p>			
BASILICATA	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Legge regionale 26.1.1998, n. 5; ▶ Legge regionale 22.2.2000, n. 10; ▶ Legge regionale 4.1.2002, n. 8; ▶ Legge regionale 30.1.2007, n. 1; ▶ Legge regionale 30.12.2009, n. 42 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Residenziale per i sottotetti; ▶ Terziario/Commerciale per gli scantinati; ▶ In tutti i casi si applica per i fabbricati esistenti al 31 dicembre 2006 sottotetti di edifici realizzati od oggetto di titolo edilizio all'entrata in vigore della legge (23/01/2002). E' da tenere presente che la Basilicata, in un primo tempo, con la legge regionale n. 5 del 26.1.1998 aveva consentito il recupero volumetrico dei sottotetti di edifici legittimamente realizzati alla data di approvazione della legge stessa; in un secondo tempo, con la legge regionale n. 10 del 22.2.2000, aveva già "ritoccato" i termini di riferimento, prevedendo la possibilità di recuperare i sottotetti di edifici legittimamente realizzati od oggetto di concessione edilizia alla data di approvazione della nuova legge	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 2,4 m per i sottotetti (locali abitativi e servizi); ▶ 2,7 m per gli scantinati Altezza della parete minima: 1,40 per locali abitativi e servizi	1/10
	<p>Gli interventi devono avvenire senza alcuna modificazione delle quote di colmo e di gronda e senza alterazione delle originarie pendenze della falde di copertura.</p> <p>È consentita la realizzazione di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi con superficie complessiva non superiore al 15% della falda di tetto interessata.</p> <p>Recupero subordinato all'esistenza di parcheggi se volume trasformabile superiore al 15% del volume urbanistico</p>			

	<p>dell'edificio. Per volume trasformabile si intende il prodotto di tutte le superfici recuperabili moltiplicate per le relative altezze misurate all'estradosso del solaio di copertura. Per volume urbanistico si intende il volume totale fuori terra dell'edificio calcolato al momento del rilascio del titolo edilizio. Ammissa deroga ai parametri ed indici urbanistici. Possibile delibera comunale, entro 180 g. entrata in vigore legge, di esclusione totale o parziale di zone territoriali omogenee e/o di limitazioni incrementi volumetrici ammissibili. Definizione di sottotetto: locali sovrastanti ultimo piano abitabile di edifici compresi nel perimetro urbano e destinati in tutto o in parte a residenza e/o a ad attività commerciale e terziaria. Come si calcola l'altezza media: Rapporto tra il volume della porzione sottotetto di altezza maggiore ad 1,40 m per la superficie relativa</p>			
PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Legge provinciale 97/1997 (art. 127); ▶ D.g.p.g. 23.2.1998, n. 5; ▶ D.g.p.g. 4.3.2013, n. 362 	Residenziale (ammesso se utilizzato per residenti in Alto Adige)	▶ 2,4 m (sottotetti)	1/15
CALABRIA	<p>Legge regionale 16.4.2002, n. 19 (art. 49 modificato dalle leggi regionali 14/2006, 15/2008 e 35/2012)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Residenziale (sottotetti); ▶ Terziario/Commerciale (scantinati); ▶ Valido per gli edifici esistenti al 2002 <p>Sottotetti in edifici siti nelle zone A e B del dm 1444/1968</p>		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 2,2 m in pianura (locali abitativi e servizi); ▶ 2 m per i Comuni sopra gli 800 m s.l.m. per locali abitativi e servizi; <p>Altezza della parete minima: 1,50 per locali abitativi e servizi</p>	1/15
	<p>Gli interventi devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di colmo e di gronda e senza alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura e con l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti che non può essere ridotta ad un valore inferiore a 2,70 m. È consentita la realizzazione di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi se consentiti, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale. Amnesso conferimento diretto o monetizzazione di superfici idonee a compensare standards urbanistici mancanti, se volume trasformabile superiore al 25% del volume urbanistico. Non ammessa deroga ai parametri ed indici urbanistici. Possibile delibera comunale, entro 180 g. entrata in vigore legge, di esclusione totale o parziale di zone territoriali omogenee e/o di limitazioni incrementi volumetrici ammissibili. Definizione di sottotetto: I locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto. Come si calcola l'altezza media: Rapporto tra il volume della porzione sottotetto di altezza maggiore ad 1,40 m per la superficie relativa</p>			
CAMPANIA	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Legge regionale 28.11.2000, n. 15; ▶ Legge regionale 28.12.2009, n. 19; ▶ Legge regionale 5.1.2011, n. 1 	Residenziale per edifici esistenti al 5 dicembre 2000	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 2,4 m in pianura (locali abitativi e servizi); ▶ 2,2 m per i Comuni sopra i 600 m s.l.m. per locali abitativi e servizi <p>Altezza minima: 1,40 per locali abitativi e servizi. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi</p>	1/8
	<p>Il recupero non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde. Ai fini del raggiungimento dell'altezza media è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti. È consentita l'apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini purché siano rispettati i caratteri formali e strutturali</p>			

	<p>dell'edificio. Possibile deroga, per sottotetti esistenti al 17/10/2000, alle Ir indicate nella legge, ai ptu, ai ptp, ai provvedimenti regionali sui parchi, agli strumenti urbanistici comunali ed ai regolamenti edilizi. Possibile esclusione di parti del territorio comunale da parte Consiglio comunale. Definizione di sottotetto: Il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o di sue parti compreso nella sagoma di copertura. Come si calcola l'altezza media: Rapporto tra il volume interno lordo per la superficie interna lorda. Per i locali con soffitti a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5%.</p>			
EMILIA ROMAGNA (PRIMA DELLA L.R. 5/2014)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Legge regionale 6.4.1998, n. 11; ▶ Circolare 1.10.2001, n. 22188 	Sottotetti in edifici esistenti e legittimi al 23 aprile 1998, destinati in prevalenza a residenza	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 2,4 per locali abitabili; ▶ 2,2 per servizi ▶ Comuni montani: 2,2 per locali abitabili e servizi Altezza minima ma solo ai fini del calcolo dell'altezza media: 1,80 per locali abitativi e per servizi.	1/16
	<p>Sono ammesse modifiche senza alcuna alterazione delle altezze di colmo e di gronda e senza modificare le pendenze delle falde di copertura. Recupero subordinato a reperimento spazi per parcheggi pertinenziali, salvo monetizzazione negli ambiti individuati da delibera comunale. Il regolamento edilizio determina condizioni e limiti per recupero, deroga agli strumenti urbanistici non ammessa. Possibile delibera comunale di esclusione di parti del territorio comunale e possibile esclusione di tipologie edilizie da parte regolamento edilizio. Come si calcola l'altezza media: Rapporto tra il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 m per la superficie utile relativa</p>			
FRIULI VENEZIA GIULIA	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Legge regionale 44/1985; ▶ Legge regionale 31/1996; ▶ Legge regionale 11.11. 2009, n. 19 (art. 49) 	Residenziale per edifici esistenti al 30 novembre 2009	Centri storici: <ul style="list-style-type: none"> ▶ 2,20 per locali abitativi; ▶ 2,0 m per servizi altrove: <ul style="list-style-type: none"> ▶ 2,20 per locali abitativi; ▶ 2,2 m per servizi Per comuni sopra i 400 m s.l.m.: <ul style="list-style-type: none"> ▶ 2,0 per locali abitativi e servizi; Altezza minima: 1,50 per locali abitativi e 1,40 per servizi. Comuni montani: 1,0 m per locali abitativi e servizi	1/10
			1/12 per i comuni montani	
<p>Per il recupero del sottotetto sono previsti interventi agli corpi edilizi esistenti anche in deroga ai parametri e agli indici urbanistici ed edilizi, con conseguente innalzamento della quota di colmo, aperture varie di finestre e lucernari, pendenze, abbaini e terrazzi</p>				
LAZIO	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Legge regionale 16.4.2009, n. 13; ▶ Legge regionale 13.8.2011, n. 10; ▶ Legge regionale 6.8.2012, n. 12 	Residenziale per edifici esistenti al 31 dicembre 2011	2 m (sottotetti)	1/16
	<p>Per assicurare i parametri stabiliti dalla legge, sono consentiti interventi che prevedono modifiche alle pendenze delle falde, ed alle quote di colmo e di gronda, oltre all'abbassamento dell'ultimo solaio calpestabile, per il raggiungimento dell'altezza media con modifica della quota d'imposta dello stesso. Tutto ciò a condizioni che l'intervento non incida negativamente sui prospetti dell'edificio, sulla staticità e rispettando i minimi requisiti dell'abitabilità dei locali sottostanti</p>			
LIGURIA	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Legge regionale 6.8.2001, n. 24; ▶ Circolare 16.1.2002, n. 8135/40; ▶ Circolare 16.11.2005, n. 160220/504 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Residenziale o Turistico ricettivo (art. 7 legge regionale 24/2001) per edifici esistenti al 6.9.2001; ▶ altri volumi edifici esistenti al 30.6.2009. Sottotetti in edifici esistenti all'entrata in vigore della legge o	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 2,3 m per locali abitativi; ▶ 2,1 m per servizi ▶ 2,1 m per locali abitativi e 2,0 m per servizi nei Comuni montani Altezza minima: 1,50 per	1/16

		nel caso di interventi edilizi in corso di realizzazione sulla base di titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge (06/09/2001)	locali abitativi e 1,30 per servizi. Nei comuni montani: 1,3 per locali abitativi e 1,1 per servizi. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi, come sopra definiti, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva.	
	<p>Gli interventi possono avvenire anche con modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico. Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di terrazzi a pozzetto, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari.</p> <p>Nel caso di nuove unità autonome residenziali obbligatorio reperimento spazi per parcheggi pertinenziali od a corrispondente versamento al comune.</p> <p>Possibile delibera comunale, entro 180 g. entrata in vigore legge, di esclusione parti del territorio ove gli interventi comportino nuove unità abitative o di introduzione prescrizioni a tutela dei caratteri architettonici degli edifici.</p> <p>Definizione di sottotetto: I volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura. Come si calcola l'altezza media: L'altezza media interna netta, nel caso in cui il solaio sovrastante, o una sua porzione, non sia orizzontale, si intende come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio sovrastante stesso, Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5%.</p>			
LOMBARDIA	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Legge Regionale 15/07/1996, n.15; ▶ Legge Regionale 19.11.1999, n. 22; ▶ Legge Regionale 22.11.2001, n. 18; ▶ Legge Regionale 11/03/2005, n.12 ; ▶ Legge Regionale 27/12/2005 n. 20 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Residenziale (sottotetti); ▶ Terziario/Commerciale (scantinati) per edifici esistenti al 1996 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 2,4 m per locali abitativi e servizi; ▶ 2,1 m per locali abitativi e servizi nei Comuni montani (sopra i 1.000 m s.l.m.) <p>Altezza minima: 1,50 per locali abitativi e servizi</p>	1/8
	<p>Gli interventi possono comportare, ove lo strumento urbanistico generale comunale vigente risulti approvato dopo l'entrata in vigore della LR 51/1975, modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico.</p> <p>Si possono aprire finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione. Possibile deroga alle norme regionali indicate nella legge, agli indici o parametri urbanistici ed edilizi.</p> <p>Possibile delibera comunale, entro 180 g. entrata in vigore legge e limitatamente alle zone C e D del dm 1444/1968, di esclusione parti del territorio.</p> <p>Definizione di sottotetto: volumi sovrastanti ultimo piano di edifici destinati in tutto o in parte a residenza di cui sia stato eseguito il rustico e completata la copertura. Come si calcola l'altezza media: Rapporto tra il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 m per la superficie relativa.</p>			
MARCHE	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Legge regionale 18.7.2008, n. 25; ▶ Legge regionale 19.2.2009, n. 6; ▶ Legge regionale 2.8.2010, n. 15 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Residenziale (porticati e sottotetti); ▶ Terziario/Commerciale (porticati e scantinati) per edifici esistenti al 2008 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 2,2 m in pianura; ▶ 2 m nei Comuni montani (sottotetti); ▶ 2,7 m (scantinati), nessun limite per i porticati 	1/10
MOLISE	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Legge regionale 18.7.2008, n. 25; ▶ Legge regionale 19.2.2009, n. 6; ▶ Legge regionale 2.8.2010, n. 15 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Residenziale (porticati e sottotetti); ▶ Terziario/Commerciale (porticati e scantinati) per edifici esistenti al 2008 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 2,2 m in pianura; ▶ 2 m nei Comuni montani (sottotetti); ▶ 2,7 m (scantinati), nessun limite per i porticati 	1/10
Sono ammesse modifiche senza alcuna alterazione delle altezze di colmo e di gronda e senza modificare le pendenze				

delle falde di copertura del progetto originariamente approvato						
PIEMONTE	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Legge regionale 6.8.1998, n. 21; ▶ Circolare 25.1.1999, n. 1/PET; ▶ Legge regionale 2.3.2011, n. 1 	Residenziale per edifici esistenti al 31 dicembre 2010	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 2,4 m locali abitativi e servizi; ▶ 2,2 m per locali abitativi e 2,0 m per servizi per Comuni montani Altezza minima: 1,60 per locali abitativi e 1,40 per servizi. Comuni montani: 1,4 per locali abitativi e 1,2 per servizi. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva.	1/8		
	<p>Gli interventi edilizi avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti.</p> <p>È consentita la previsione di apertura, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali.</p> <p>Definizione di sottotetto: I volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici.</p> <p>Come si calcola l'altezza media: Rapporto tra il volume interno lordo per la superficie interna lorda degli spazi ad uso abitazione (vuoto per pieno, senza tener conto degli ingombri degli elementi strutturali) Per i locali con soffitto a volta, media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5% a seconda del tipo di volta</p>					
PUGLIA	Legge regionale 15.11.2007, n. 33	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Residenziale (sottotetti); ▶ Terziario/Commerciale (scantinati) per edifici esistenti al 15 novembre 2007 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 2,4 m (sottotetti); ▶ 2,7 m (scantinati e porticati) 	1/8		
	E' ammesso senza alcuna alterazione delle altezze di colmo e di gronda e senza modificare le pendenze delle falde di copertura					
SARDEGNA	Legge regionale 23.10.2009, n. 4	Residenziale per edifici esistenti al 2009	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 2,4 m in pianura; ▶ 2,1 nei Comuni montani (scantinati); ▶ 2,4 m (seminterrati, piani pilotis, piani terra) 	1/8		
	Solo nelle zone B, è ammessa l'alterazione delle altezze di colmo e di gronda e delle pendenze delle falde di copertura, al fine di assicurare l'altezza media ponderale					
SICILIA	Legge regionale 16.4.2003, n. 4	Residenziale ammessi tutti gli immobili	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 2 m per locali abitativi e servizi; ▶ 2,4 m (scantinati) Altezza minima: 1,50 per locali abitativi e servizi	1/8		
	<p>Gli interventi devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.</p> <p>È consentita la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione.</p> <p>Definizione di sottotetto: Il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.</p> <p>Come si calcola l'altezza media: Rapporto tra il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 m per la superficie relativa.</p>					
S	C	A	Legge regionale 8.2.2010, n. 5	Residenziale per edifici esistenti all'8 febbraio 2010	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 2,3 m in pianura ▶ 2,1 m per i Comuni 	1/16

			montani (sottotetti)	
	E' ammesso senza alcuna alterazione delle altezze di colmo e di gronda e senza modificare le pendenze delle falde di copertura.			
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Legge provinciale 4.3.2008, n. 1; ▶ Dgp 3.9.2010, n. 2023; ▶ Legge provinciale 3.3.2010, n. 4; ▶ Dgp 25.6.2010, n. 1531 	Residenziale edifici esistenti	2,4 m in pianura	-
UMBRIA	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Legge regionale 18.2.2044, n. 1 (artt. 34-36, 41); ▶ R.R. 3.11.2008, n. 9 	Residenziale o Turistico ricettiva per edifici esistenti dal 2004	2,2 m con coperture lineari, comperso tra 1,2 e 2,4 m in caso di coperture inclinate (sottotetti)	1/16
Sono consentiti interventi modificando la quota di imposta, di colmo e delle falde di copertura, purchè la loro pendenza sia contenuta tra il 25% ed il 35% per il solo fine di raggiungimento dell'altezza minima interna				
VALLE D'AOSTA	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Legge regionale 20.1.2005, n. 1 (di modifica dell'art. 35 della legge regionale 11 del 6.4.1998), ▶ Legge regionale 4.8.2009 n. 24; ▶ Dgr 9 marzo 2012, n. 514 	Residenziale per edifici esistenti	Località sopra i 400 m s.l.m.: <ul style="list-style-type: none"> ▶ 2,55 m per locali abitativi; ▶ 2,40 per servizi Località sopra i 1.100 m s.l.m.: <ul style="list-style-type: none"> ▶ 2,4 m per locali abitativi e servizi 	1/8
			Centri storici e zone vincolate: <ul style="list-style-type: none"> ▶ 2,20 m per locali abitativi e servizi 	1/32
VENETO	Legge regionale 6.4.1999, n. 12	Residenziale esistenti al 31 dicembre 1998	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 2,4 per locali abitativi; ▶ 2,2 per servizi ▶ 2,2 per locali abitativi e per servizi nei Comuni montani Altezza minima: 1,80 per locali abitativi e servizi. Comuni montani: 1,6 per locali abitativi e servizi	1/16
<p>Gli interventi devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.</p> <p>Recupero subordinato a reperimento spazi per parcheggi pertinenziali, salvo monetizzazione negli ambiti individuati da delibera comunale.</p> <p>Il regolamento edilizio determina condizioni e limiti per recupero, deroga non ammessa.</p> <p>Possibile delibera comunale di esclusione di parti del territorio comunale e possibile esclusione di tipologie edilizie da parte regolamento edilizio.</p> <p>Definizione di sottotetto: volume sovrastante ultimo piano di edifici destinati in tutto o in parte a residenza.</p> <p>Come si calcola l'altezza media: Rapporto tra il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 m ridotto a 1,60 m per i comuni montani, per la relativa superficie utile</p>				

LE NUOVE DISPOSIZIONI REGIONALI DELL'EMILIA ROMAGNA:

In sintesi:

La disposizione in commento è, al pari di tutte le altre emanate dalle varie Regioni, una disposizione derogatoria alla norma statale generale dettata dall'articolo 1 del Decreto Ministeriale Sanità, 5 luglio 1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione", il quale stabilisce che "L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli".¹ Norma che, in assenza di alcuna ulteriore specificazione di carattere derogatorio, vale anche relativamente ai locali sottotetto.

Le modifiche introdotte sono volte a consentire negli edifici destinati a residenza per almeno il 25% della superficie utile ed iscritti al Catasto alla data del 31.12.2013, il recupero dei locali sottotetto a fini abitativi, anche con creazione di unità immobiliari autonome a condizione che l'intervento assicuri il rispetto dei requisiti di rendimento energetico (si veda in proposito la DTO n. 11/2014 "La certificazione energetica degli edifici").

A tal fine è prevista la possibilità di ispessire verso l'esterno le falde di copertura per migliorare l'isolamento termico e la coibentazione. Inoltre, al fine di assicurare il rapporto illuminante di un sedicesimo, la norma ammette l'apertura di nuove finestre, lucernai, abbaini e terrazzi in falda (possibilità già peraltro contenuta nel testo originario della norma).

Ogni vano deve avere un'altezza media di m 2,40 ridotta a m 2,20 per i locali adibiti a servizi.

L'intervento è qualificato di ristrutturazione edilizia, assoggettato a SCIA ed alla corresponsione del contributo di costruzione parametrato all'intervento di ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico.

Confronto punto per punto:

Nella tabella seguente si mettono a confronto, punto per punto, le disposizioni della L.R. n. 11/1998 nel suo testo originario ed in quello modificato a seguito della L.R. n. 5/2014.

Parametro	Vecchio testo	Nuovo testo (norma vigente)
Definizione di sottotetto (1)	-	Per sottotetto si intende lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante
Finalità della norma (19)	Contenere il consumo di nuovo territorio attraverso un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità	Contenere il consumo di nuovo territorio attraverso un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti, di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici , nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienicosanitarie riguardanti le condizioni di agibilità
Destinazioni d'uso ammesse con il recupero	Esclusivamente residenziale	Esclusivamente residenziale
Immediata applicabilità delle disposizioni	NO. Era subordinata al recepimento da parte del Regolamento Edilizio.	SI, limitatamente alle fattispecie di cui ai commi 2, 2-bis e 2-quater, dell'art. 2 e fatte salve le possibili successive modifiche assegnate al RUE in sede di recepimento della norma
Sottotetti ammessi al	In edifici esistenti alla data di entrata in	In edifici che risultino iscritti al catasto alla

¹ Nei comuni montani al di sopra dei m 1000 sul livello del mare può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m 2,55.

recupero (2) (3)	vigore della legge, ovvero il 23.04.1998	data del 31 dicembre 2013, collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, come perimetrati dal piano strutturale comunale (PSC),
	In edifici destinati in prevalenza a residenza	In edifici destinati a residenza per almeno il 25 per cento della superficie utile
Autonomia immobiliare (4)	-	Possibilità di creazione di unità immobiliari funzionalmente autonome
Altezza utile media minima (ponderale) locali abitativi (5)	2,40 m (2,20 m per Comuni montani)	2,40 m (2,20 m per Comuni montani)
Altezza utile media minima (ponderale) locali di servizio (corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli) (5)	2,20 m	2,20 m
Calcolo dell'altezza utile media	L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la superficie utile relativa	L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la superficie utile relativa
Obbligo per eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, di chiusura mediante opere murarie o arredi fissi (6)	NO	SI
Rapporto illuminante	1/8 (se ottenuto tutto a parete)	1/8 (se ottenuto tutto a parete)
Rapporto illuminante se ottenuto tutto in falda (7)	1/16	1/16
Rapporti aeranti	La superficie illuminante come sopra richiesta, misurata al lordo degli infissi, deve anche essere apribile, per garantire un'adeguata ventilazione dei locali e deve essere integrata da ventilazione continua naturale mediante prese d'aria o da ventilazione continua meccanica, variabile in funzione della destinazione dei locali, al fine di assicurare almeno il livello prescritto dal Requisito Cogente n. 3.10	Si ritengono ancora valide le indicazioni fornite con la Circolare Regionale n. 22188/2010, ovvero che la superficie illuminante come sopra richiesta, misurata al lordo degli infissi, deve anche essere apribile, per garantire un'adeguata ventilazione dei locali e deve essere integrata da ventilazione continua naturale mediante prese d'aria o da ventilazione continua meccanica, variabile in funzione della destinazione dei locali, al fine di assicurare almeno il livello prescritto dal Requisito Cogente n. 3.10 (tuttavia oggi, con la L.R. n. 15/2013, non più previsto, e quindi si veda la DTO n. 26/2014 "Aerazione e ventilazione naturale degli ambienti")
Deroghe igienico-sanitarie	Solo relativamente alle altezze utili medie (rispetto a quanto stabilito in via generale dal D.M. 5/7/1975) ed ai rapporti aeroilluminanti in falda	Solo relativamente alle altezze utili medie (rispetto a quanto stabilito in via generale dal D.M. 5/7/1975) ed ai rapporti aeroilluminanti in falda
Requisiti di rendimento energetico (8)	-	Secondo la normativa vigente. E' ammesso l'ispessimento verso l'esterno delle falde di copertura, in applicazione dell'articolo 11, comma 2, della legge regionale n. 15 del 2013
Modifiche di sagoma del fabbricato (11)	Nessuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenze delle falde	SI, ma solo dopo l'approvazione della deliberazione di cui all'articolo 13, comma 4, della legge regionale n. 15 del 2013
Abbassamento del solaio dell'ultimo piano abitabile (9)	NO	Per il raggiungimento dell'altezza media minima prevista è ammesso l'abbassamento dell'ultimo solaio sottostante il sottotetto, a condizione che l'intervento non comporti una modifica del prospetto del fabbricato e che

		vengano rispettati i requisiti minimi di agibilità dei locali sottostanti
Apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi in falda (10)	-	Ammessa
Aspetti paesistici, ambientali e monumentali dell'edificio oggetto d'intervento	Disciplina demandata al Regolamento Edilizio	-
Limitazioni locali (12)	Il Regolamento Edilizio può determinare tipologie edilizie per le quali è precluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti	Il Regolamento Urbanistico Edilizi può stabilire gli ambiti territoriali e le tipologie edilizie per i quali è precluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti
Estensioni locali (13)	-	Il RUE può prevedere che gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possano comportare, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di metri 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di metri 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati.
Adeguamento sismico	Nei Comuni ricadenti in zona sismica devono essere rispettate tutte le previsioni della vigente normativa di settore, collegate a diverse condizioni quali la distanza del fabbricato oggetto di intervento dal ciglio opposto della strada su cui prospetta, la variazione dei carichi e dei sovraccarichi, ecc., per cui vanno accuratamente verificate le ipotesi alle quali ricondurre l'intervento, tenuto conto che la L.R. n. 11/1998 non prevedeva incrementi volumetrici, né aumento del numero di piani.	Il recupero a fini abitativi dei sottotetti richiede obbligatoriamente: 1) qualora sia attuato senza opere, la verifica dei solai esistenti rispetto ai nuovi carichi; 2) qualora sia attuato con opere, il miglioramento o l'adeguamento sismico dell'intera costruzione nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni. In presenza di edifici in aggregato edilizio il progetto dovrà tener necessariamente e sempre conto delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti.
Tipologia di intervento edilizio (14)	Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia	Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia
Titolo edilizio richiesto	Concessione edilizia (originariamente, poi DIA e poi SCIA)	Segnalazione Certificata di Inizio Attività
Onerosità dell'intervento (15)	Corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione	Corresponsione del contributo di costruzione, da quantificare in base alle tariffe per la ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico. Sono fatti salvi i casi di riduzione ed esonero dal contributo di costruzione previsti dall'articolo 32 della L.R. n. 15 del 2013.
Dotazioni territoriali (16)	In luogo della cessione delle aree per opere di urbanizzazione è ammessa la monetizzazione delle stesse	In luogo della cessione delle aree da adibire a parcheggi pubblici e verde pubblico, è ammessa la monetizzazione delle stesse, nei casi previsti all'articolo A-26 dell'Allegato alla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20
Parcheggi pertinenziali (17)	Gli interventi sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e	Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti con o senza creazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi

	<p>successive modificazioni ed integrazioni. Il Consiglio Comunale, con apposita deliberazione, poteva disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della legge nonché individuare ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento era consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici.</p>	<p>pertinenziali, fatta salva la possibilità di eseguire l'intervento previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici, negli ambiti del territorio comunale individuati dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali per mancata disponibilità di spazi idonei.</p>
<p>Variante di adeguamento al RUE (18)</p>	<p>Doveva essere sottoposta al parere della Commissione Edilizia, ai sensi del primo comma dell'art. 16 della L.R. n. 33/1990 ed al parere AUSL ai sensi del secondo comma dell'art. 18 della L.R. n. 33/1990 e solo per gli aspetti non direttamente regolamentati dalla L.R. n. 11/1998.</p>	<p>Non è richiesto il parere né della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio e neppure dell'AUSL</p>
<p>Necessità del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità (20)</p>	<p>SI</p>	<p>SI</p>

NOTE:

- (1) la norma previgente non dettava alcuna definizione di "sottotetto", che pertanto era lasciata alla discrezionalità comunale attraverso il Regolamento Edilizio (oggi Regolamento Urbanistico Edilizio). A questo proposito il RUE vigente, al comma 10, dell'art. 71/V, detta la seguente definizione: "Si definiscono come sottotetti, ai fini del presente articolo, i volumi sovrastanti l'ultimo piano abitabile degli edifici e comunque direttamente a contatto con la copertura dell'edificio stesso", evidentemente diversa da quella oggi imposta dalla norma e che pertanto si provvederà ad aggiornare in sede di variante al RUE.
- (2) La Circolare della Regione Emilia Romagna n. 22188, del 01.10.2001, ha chiarito che per fabbricati "esistenti", nel quadro della norma originaria, dovevano intendersi quelli che, alla data di entrata in vigore della legge, fossero provvisti di certificato di abitabilità o conformità edilizia (oggi Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità) o, in caso di edifici vetusti o privi di certificato, fossero stati denunciati all'Ufficio Tecnico Erariale entro tale data.

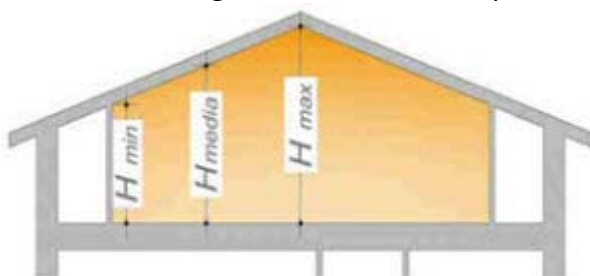
Rispetto al campo di applicazione della norma si assiste oggi, da una parte, ad una sua limitazione, sotto l'aspetto spaziale, e, dall'altra invece, ad un notevole ampliamento sotto l'aspetto temporale.

Il campo di applicazione oggi riguarda infatti solo gli edifici collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, come perimetrati dal piano strutturale comunale (PSC), mentre nel testo originario tale limitazione non era presente e pertanto potevano fruire del recupero tutti i fabbricati del territorio comunale (che, ovviamente, rispettassero le altre condizioni imposte) e pertanto, ad esempio, anche i fabbricati rurali o i fabbricati in territorio rurale facenti parte del patrimonio edilizio extraurbano e non più a servizio dell'attività agricola. Tale limitazione oggi non consente quindi di fruire della possibilità del recupero non solo relativamente ai fabbricati rurali abitativi, ma anche a tutti i fabbricati esterni al perimetro del territorio urbanizzato e non previsto dal PSC come urbanizzabile. Possibilità che invece era espressamente prevista dalla Circolare n. 22188/2001 con la norma previgente.

Non si comprende la ragione dell'aver limitato il campo di applicazione della norma, oltre che al territorio urbanizzato anche a quello urbanizzabile. Infatti, verosimilmente, i casi di fabbricati residenziali presenti all'interno del territorio urbanizzabile saranno estremamente limitati, dal momento che, generalmente, si tratta di aree destinate a nuovi insediamenti.

Il notevole ampliamento riguarda invece la data di riferimento, che passa dal 23.04.1998 al 31.12.2013. Si ritiene che, in assenza di ulteriori chiarimenti regionali, debbano comunque valere ancora i criteri indicati dalla citata Circolare, e pertanto i sottotetti dovranno essere collocati in edifici:

- a) iscritti al Catasto entro il 31.12.2013;
 - b) e provvisti di certificato di conformità edilizia ed agibilità rilasciato prima del 31.12.2013.
- (3) La nuova norma ritiene sufficiente, ai fini di avvalersi della norma derogatoria sul recupero abitativo dei sottotetti, la condizione che la funzione residenziale degli edifici oggetto di recupero abitativo dei sottotetti, sia pari almeno al 25% della complessiva Superficie Utile, per la cui definizione si rimanda alla DTO n. 5/2014 *"I nuovi parametri urbanistico-edilizi"*. In precedenza era invece richiesto il principio della *"prevalenza"* residenziale, ovvero che più del 50% della Superficie Utile dell'edificio fosse destinato a tale funzione. Il comma 9, dell'articolo 71/V del RUE si è occupato di definire con precisione tale concetto di prevalenza, stabilendo, in conformità a quanto suggerito con la Circolare Regionale n. 22188/2001, che si intende *"per edificio a prevalente destinazione residenziale, quello avente una superficie residenziale complessiva $S_c = (S_u + 60\% S_{nr})$, superiore a quella per altre attività"*. Anche tale disposizione sarà oggetto di una necessaria revisione all'interno del RUE. Resta inteso ovviamente che la definizione di *"prevalenza residenziale"* come sopra formulata, resta valida in tutti i casi in cui essa viene richiamata nel RUE. Solo ai fini dell'applicabilità della norma sul recupero abitativo dei sottotetti si utilizzerà il nuovo criterio.
- (4) Viene oggi prevista espressamente la possibilità, peraltro invece non negata altrettanto espressamente, e quindi da intendersi ammessa, dal vecchio testo, che con l'attività di recupero del sottotetto possano essere ricavate una o più unità immobiliari funzionalmente autonome. Pertanto, secondo le definizioni catastali, potranno essere ricavate nuove unità immobiliari, le quali potranno avere autonomia funzionale (di conseguenza anche autonomia reddituale, ovvero capaci di produrre un reddito proprio), ciò significa che dovranno avere almeno un accesso e dovranno essere complete di ogni accessorio così da poter essere vendute o affittate autonomamente. Ovvero, in sintesi, una unità immobiliare funzionalmente autonoma è quella dotata di completa autonomia, indipendenza ed autosufficienza.
- (5) Nel vecchio testo l'altezza utile media minima era calcolata in riferimento all'intera unità immobiliare. Nel nuovo testo invece viene richiesta per ogni singolo vano. Ai sensi dell'Allegato 1 al RUE *"Glossario"*, per *"vano edilizio"* si intende: uno spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, in legno, vetro, ecc.), qualcuna delle quali può non raggiungere il soffitto. La parete interrotta da una notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio essere parte integrante dell'altro. Il vano edilizio è quindi un elemento che si identifica con una porzione di spazio fruibile destinata ad accogliere, interamente o parzialmente, una o più attività umane.



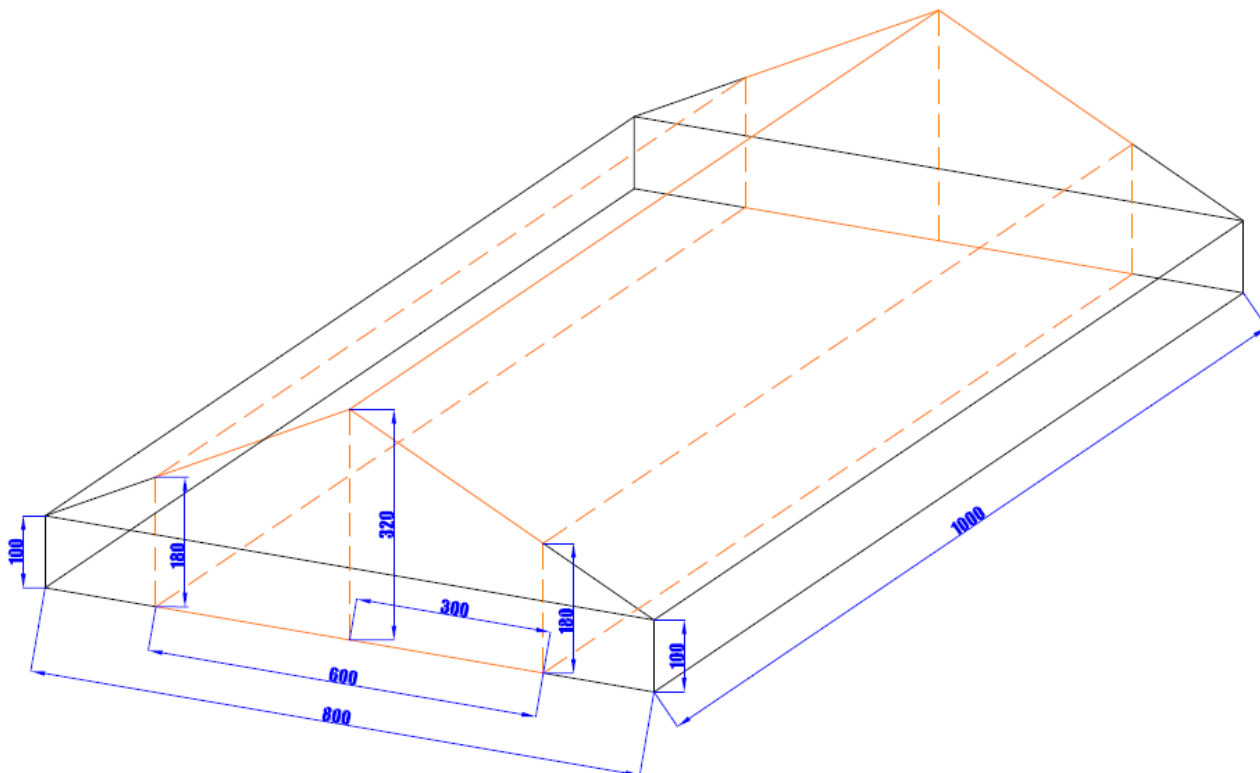
Sostanzialmente quindi, con il vecchio testo, la condizione per accedere alla norma derogatoria andava verificata sullo stato di fatto del sottotetto, ovvero bastava che, nella situazione iniziale, prima dei lavori, l'altezza media, calcolata come media ponderale e tenendo conto solo degli spazi aventi un'altezza almeno pari a 1,80 m, fosse pari a 2,40. Non era richiesta alcuna ulteriore condizione di carattere progettuale. Oggi invece il riferimento è anche alla situazione di progetto,

ovvero quella ad esito dei lavori, in quanto l'altezza media minima richiesta è riferita ai singoli vani che si otterranno con il recupero.

A questo link è possibile scaricare un software gratuito per la determinazione dell'altezza media ponderale: [sottotetto_volume-altezza.ZIP](http://wiki.professionearchitetto.it/images/uploads/delli/sottotetto_volume-altezza.ZIP)

(indirizzo: wiki.professionearchitetto.it/images/uploads/delli/sottotetto_volume-altezza.ZIP).

Nello schema seguente si illustra il calcolo dell'altezza media ponderale (H_{mp}) di un sottotetto esistente. La superficie S (quella delimitata da un'altezza almeno pari a 1,80 m, sarà quella oggetto del mutamento d'uso secondo la nuova norma ed andrà delimitata con pareti (vedi nota successiva). Nella situazione previgente il mutamento d'uso riguardava invece l'intera superficie complessiva del sottotetto, anche riguardo alla parte che riguardava altezze inferiori ad 1,80 m. Oggi il mutamento d'uso sarà limitato solo ai vani con altezza media netta ponderale almeno pari a 2,40 m.



$S = 10,00 \text{ m} \times 6,00 \text{ m} = 60,00 \text{ mq}$ (superficie utile determinata da un'altezza minima pari a 1,80 m)

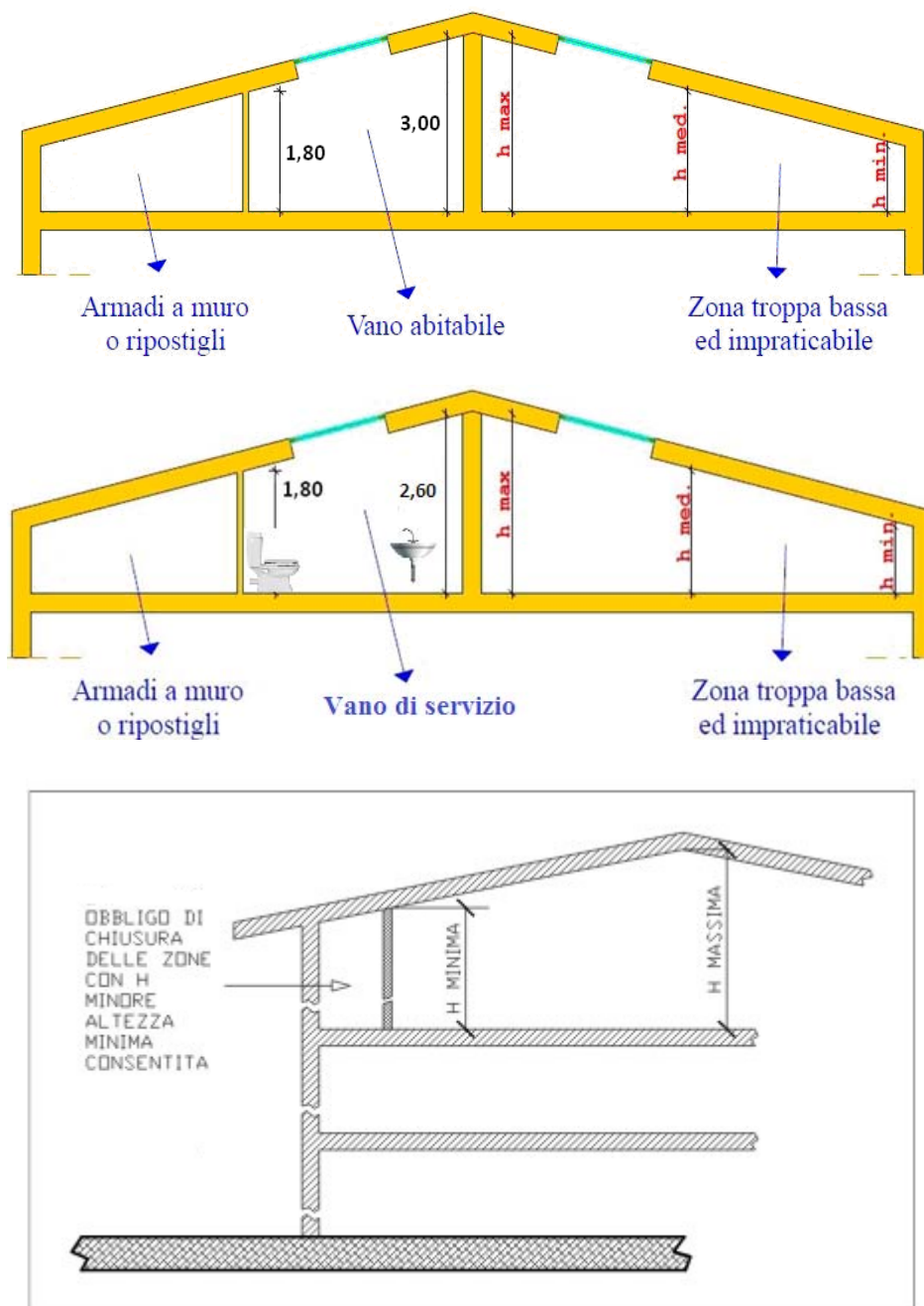
$V = [(1,80 \text{ m} + 3,20 \text{ m})] \times 3,00 \text{ m} \times 10,00 \text{ m} \times 2 = 150,00 \text{ mc}$ (volume afferente ad S)

$H_{mp} = V/S = 150,00 \text{ mc}/60,00 \text{ mq} = 2,50 \text{ m} > 2,40 \text{ m}$ minimo richiesto

S con mutamento d'uso con il vecchio testo: 80,00 mq

S con mutamento d'uso con il nuovo testo: 60,00 mq

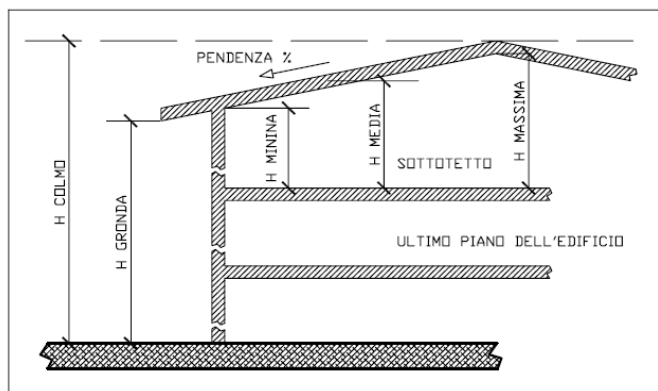
- (6) Tale obbligo oggi, come in passato, non è espressamente richiesto. Tuttavia, dal momento che oggi l'altezza utile media netta minima è da riferirsi ad ogni singolo vano e non all'intera unità immobiliare, di fatto tale obbligo sussiste e la parete di altezza minima sarà pari a 1,80 m.



- (7) Si vedano la DTO n. 25/2014 “L’illuminazione naturale degli ambienti” e DTO n. 27/2014 “Sintesi tabellare della soluzione conforme sui rapporti aeroilluminanti”.
- La Circolare regionale 22188/2001, disciplina anche il caso “misto” ovvero illuminazione del sottotetto parte a parete e parte in falda (zenitale).
- “La L.R. n. 11/1998 consente solo le deroghe alle norme igienico edilizie espressamente indicate (altezze utili medie e rapporti illuminanti se le aperture sono in falda): tutte le norme igienico edilizie contenute nel Regolamento edilizio comunale vanno rispettate. Se le aperture aeroilluminanti sono ricavate nella falda del tetto, il rapporto di illuminazione può essere ridotto fino ad 1/16 della superficie del locale in quanto in genere le aperture in falda possono ricevere la quantità di luce proveniente dall’intera volta celeste, senza alcuna ostruzione esterna: pertanto, qualora le finestre siano ubicate sia in falda che a parete, va inteso che queste ultime concorrono al raggiungimento di 1/16 solo in ragione della metà della loro superficie (ad es. un locale avente una superficie di 16 mq richiede una superficie finestrata di 1 mq; se a parete è esistente od è prevista in progetto una finestra con superficie pari a 1 mq, in falda sarà sufficiente una finestra avente superficie di 0,5 mq”.

- (8) Si veda la DTO n. 11/2014 *“La certificazione energetica degli edifici”*. Il Comma 2, dell’art. 11, della L.R. n. 15/2013 stabilisce:
“2. Al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente trovano applicazione le seguenti misure di incentivazione, in coerenza con quanto disposto dall'articolo 11, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE):
a) *i maggiori spessori delle murature, dei solai e delle coperture, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dalla normativa vigente, non costituiscono nuovi volumi e nuova superficie nei seguenti casi:*
1) *per gli elementi verticali e di copertura degli edifici, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino a un massimo di ulteriori 25 centimetri;*
....”.
- (9) Nel vecchio testo l’abbassamento del solaio dell’ultimo piano abitabile sottostante il sottotetto non era ammesso, e, di fatto quindi, la presenza dell’altezza media minima prescritta era condizione cogente che doveva essere presente già nel fabbricato nello stato di fatto. L’altezza minima da garantire per l’ultimo piano abitabile sottostante il sottotetto, ai fini della sua agibilità è pari a 2,70 m (si veda la DTO n. 29/2014 *“Dimensionamento degli spazi edilizi”*). In ogni caso debbono essere rispettate le norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008) e la restante disciplina dell’attività edilizia di cui all’articolo 9, comma 3, della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (*Semplificazione della disciplina edilizia*).
- (10) La vecchia norma demandava ai singoli Regolamenti Edilizi la disciplina relativa alle tipologie di aperture nelle falde. La nuova norma (che si scorda di cassare il vecchio comma 3 dell’art. 2, in quanto la disposizione viene nuovamente introdotta con la lettera a., del comma 2-ter, del nuovo articolo 2) demanda al Regolamento Urbanistico Edilizio l’eventuale definizione delle tipologie di aperture nelle falde (ad es. collocazione obbligatoria di parte delle aperture a parete per migliorare il riscontro dell’aria; infissi termoregolati per lo scioglimento della neve accumulata o con dispositivo automatico di chiusura in caso di pioggia; ecc.) e ogni altra condizione per il rispetto degli aspetti paesistici e monumentali dell’edificio oggetto d’intervento (ad es. visione degli elementi del paesaggio dagli spazi di destinati a soggiorno). Fino alla modifica del RUE in tal senso non sono previste disposizioni particolari in proposito.
- (11) Viene stabilito dal nuovo testo di legge che fino all’approvazione della deliberazione di cui all’articolo 13, comma 4, della legge regionale n. 15 del 2013, gli interventi di cui al comma 2, lettera b) (ovvero l’apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi in falda), devono avvenire nei centri storici senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde. Tale delibera è stata approvata dal Consiglio Comunale con atto n. 47, del 20.12.2013 (si veda anche la DTO n. 3/2013 *“Ristrutturazione edilizia”*), e pertanto tale limitazione non trova applicazione.
- (12) Nel vecchio testo il Regolamento Edilizio poteva limitare le *“tipologie edilizie”* per le quali era precluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti. Il RE quindi poteva individuare le tipologie di fabbricati per i quali escludere la norma, ovvero: case in linea, a schiera, a ballatoio, a blocco, a torre, ecc. Nel nuovo testo, oltre alla individuazione delle tipologie edilizie, al RUE è affidato il compito di determinare, eventualmente, anche gli *“ambiti territoriali”* per i quali escludere l’applicabilità della norma (ovvero: zone storiche, zone sature, zone di nuovo insediamento, ecc.), per esigenze connesse alla funzionalità del tessuto urbano o alla carenza di dotazioni territoriali nell’ambito interessato. Naturalmente deve trattarsi di ambiti già ricompresi nell’ambito di applicazione generale della norma, ovvero territorio urbanizzato e territorio urbanizzabile.
- (13) Fino alla eventuale modifica del Regolamento Urbanistico Edilizio pertanto, non sarà possibile usufruire di tali facoltà di ampliamento concessa dalla nuova norma.
Si tratta di una norma di portata generale che, in assenza di qualsivoglia limitazione espressa, è da ritenersi valida anche per i fabbricati presenti nei centri storici.

Si noti come la facoltà di sopraelevazione è consentita solo agli edifici con altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, indipendentemente da quanto siano più bassi gli edifici rispetto a tale limite.



Si richiama comunque in proposito, soprattutto in riferimento ai centri storici, ove lo strumento urbanistico non fissa alcuna altezza massima di zona, quanto stabilito, e già in vigore, con la citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 47, del 20.12.2013 (si veda anche la DTO n. 3/2013 "Ristrutturazione edilizia"), laddove vengono stabilite, per gli interventi di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma, con totale demolizione o meno del fabbricato preesistente e sua ricostruzione, da effettuarsi sugli edifici dei centri storici comunali, le seguenti limitazioni:

- a) dovranno essere sempre mantenuti gli allineamenti preesistenti dei fronti degli edifici verso le pubbliche vie;
- b) per la modifica della sagoma che comporta in particolare l'aumento delle altezze dell'edificio preesistente, la nuova altezza dell'edificio non potrà eccedere quella strettamente necessaria per garantire i requisiti di abitabilità dell'ultimo piano del fabbricato.

(14) Si veda la DTO n. 3/2013 "Ristrutturazione edilizia".

(15) L'articolo 32 della L.R. n. 15/2013 è il seguente:

Art. 32: Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi di cui all'articolo 7 (Attività edilizia libera);
- b) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della L. 7 marzo 2003, n. 38), ancorché in quiescenza;
- c) per gli interventi di cui alle lettere a) e c) del comma 1 dell'articolo 13 (a: gli interventi di manutenzione straordinaria e le opere interne che non presentino i requisiti di cui all'articolo 7, comma 4; c: gli interventi restauro scientifico e quelli di restauro e risanamento conservativo);
- d) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- e) per la realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della legge n. 122 del 1989 e all'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), limitatamente alla misura minima ivi stabilita;
- f) per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento della superficie complessiva di edifici unifamiliari;
- g) per il frazionamento di unità immobiliari, qualora non sia connesso ad un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e qualora non comporti aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali; con delibera, da emanarsi entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta definisce le fattispecie oggetto della presente disciplina;
- h) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché

per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici, e i parcheggi pertinenziali nella quota obbligatoria richiesta dalla legge;

i) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

j) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.

2. L'Assemblea legislativa, nell'ambito dei provvedimenti di cui agli articoli 30 e 31, può prevedere l'applicazione di riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato nonché per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto ecologico, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue, in particolare per quelle collocate in aree ecologicamente attrezzate, nonché per edifici e loro aree pertinenziali resi totalmente ed immediatamente accessibili, usabili e fruibili tramite l'applicazione della domotica e della teleassistenza.

3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la SCIA si impegni, attraverso una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'articolo 33.

4. Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.

5. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

(16) La disciplina della monetizzazione delle dotazioni territoriali è dettata dall'articolo 68/III del RUE.

(17) L'art. 4 del vecchio testo, oggi abrogato (in quanto la nuova disposizione analoga è contenuta al nuovo comma 4 del nuovo art. 3), stabiliva:

“Il Consiglio comunale, con apposita deliberazione, può disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge nonché individuare ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi di cui all'art. 3, comma 2”.

La disciplina dei parcheggi pertinenziali è dettata dall'art. 44/I del RUE.

Fin tanto che Il Consiglio Comunale, nell'atto della modifica al RUE per il recepimento della nuova norma, non determinerà gli ambiti del territorio comunale laddove concedere la possibilità, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali per mancata disponibilità di spazi idonei, di eseguire l'intervento previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici, tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti con o senza creazione di nuove unità immobiliari, nessuno escluso, saranno subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali.

(18) Il parere della Commissione QAP non è più previsto dall'art. 6 della L.R. n. 15/2013 (si veda la DTO n. 33/2014 *“La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio”*; il parere AUSL non è più richiesto dall'art. 59 della L.R. n. 15/2013 (si veda la DTO n. 6/2014 *“Supporto tecnico dell'Azienda USL sui titoli edilizi”*).

(19) Sia nel vecchio sia nel nuovo testo, le superfici ed i volumi recuperati non sono computati in alcun modo ai fini del rispetto degli indici urbanistico-edilizi e neppure ai fini del dimensionamento degli strumenti urbanistici.

In tal senso deve ritenersi superata la giurisprudenza precedente. Ad es.: *“La trasformazione del locale sottotetto in locali abitabili incide, tra l'altro, sugli standard urbanistici nella misura in cui modifica, almeno potenzialmente, il numero degli abitanti dell'edificio con riflessi sul piano dei parcheggi, dei servizi pubblici e, più in generale, delle infrastrutture urbanistiche, a nulla rilevando che detta trasformazione si limiti a semplici opere interne che non determini un incidenza sulle*

volumetrie complessive dell'edificio, in quanto ciò implica l'incremento degli indici abitativi di zona (Cons. Stato, Sez. V, 2 marzo 1999, n. 216)".

- (20) Per poter essere utilizzati i sottotetti recuperati ai fini abitativi dovranno essere dotati di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità, per espressa previsione dell'art. 13, comma 1, lettera d), della Legge Regionale n. 15/2013 (si veda anche la DTO n. 3.01/2014 "*Il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità*").

RAPPORTO TRA LE NUOVE DISPOSIZIONI ED IL RUE VIGENTE:

Si riporta il testo attuale dell'articolo 71/V del Regolamento Urbanistico Edilizio, che disciplina il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Esso è pienamente applicabile salvo dove in contrasto con le nuove disposizioni introdotte dalla L.R. n. 5/2014.

In **grassetto** si evidenziano le parti non più applicabili o comunque soggette a prossima revisione.

Sarà oggetto di adeguamento e recepimento delle nuove norme.

ART. 71/V SOTTOTETTI E RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.

1. Fermo restando quanto previsto dal punto 2.7 dell'Allegato 9 al presente Regolamento, nelle nuove costruzioni i vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono, se non abitabili,:

a) avere altezze medie eccedenti i m 2,00;

b) essere dotati di finestre (o lucernari complanari alle falde) di superficie maggiore a mq 0,40, in numero di uno ogni 20,00 mq di pavimento; (per superfici inferiori ai 20,00 mq la superficie finestrata potrà essere pari comunque a 0,40 mq, per superfici superiori ai 20,00 mq la superficie finestrata sarà dimensionata proporzionalmente).

2. Il piano sottotetto può essere collegato ai piani sottostanti attraverso scala di tipo fisso o retrattile.

3. In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici (vani comandi ascensori e uscita del corpo scala in corrispondenza di coperture a terrazze), sono ammessi lucernari di dimensioni maggiori di quelle sopraddette.

4. Tali locali potranno essere utilizzati esclusivamente come depositi occasionali o stenditoi di uso collettivo in fabbricati plurifamiliari.

5. Sono ammesse suddivisioni di locali di sottotetto, da adibirsi a deposito occasionale o stenditoio collettivo, purché gli stessi siano tutti raggiungibili attraverso la scala comune.

6. I locali di sottotetto destinati a deposito occasionale non debbono essere dotati di impianto di riscaldamento o di erogazione di acqua e di gas ma possono essere pavimentati così come le loro pareti di delimitazione possono essere intonacate o rifinite.

7. Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione:

a) che l'altezza media sia non inferiore a 2,70 m, con la minima pari almeno a m 2,00, fermo restando il rispetto dei requisiti "R.C. 7.2 - Disponibilità di spazi minimi" e "R.C. 3.6 - Illuminazione naturale";

b) che le eventuali, intercapedini di isolamento, che debbono avere un'altezza non superiore a m 0,50, siano inaccessibili.

8. Ai sensi della L.R. **6.4.1998, n. 11**, è ammesso, ai fini di contenere il consumo di nuovo territorio attraverso un efficace riutilizzo dei volumi esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, salvo quanto disposto dai commi seguenti, il recupero ai fini abitativi dei **sottotetti esistenti**², negli edifici prevalentemente residenziali, purché in conformità alle disposizioni dettate dai commi seguenti.

9. Il recupero volumetrico può essere effettuato autonomamente oppure nell'ambito di un intervento di recupero dell'intero edificio ed è consentito purché gli edifici interessati siano già serviti di tutte le urbanizzazioni primarie e **siano già a prevalente destinazione residenziale. A tale proposito si intende per edificio a prevalente destinazione residenziale, quello avente una superficie residenziale complessiva $S_c = (S_u + 60\% S_{nr})$, superiore a quella per altre attività.** Il recupero volumetrico può essere consentito purché gli edifici interessati siano stati legittimamente realizzati o comunque legittimati con provvedimento di sanatoria.

10. Si definiscono come sottotetti, ai fini del presente articolo, i volumi sovrastanti l'ultimo piano abitabile degli edifici e comunque direttamente a contatto con la copertura dell'edificio stesso.

11. Il recupero volumetrico è consentito attraverso interventi edilizi, assoggettati a segnalazione certificata di inizio attività, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità stabilite dai requisiti tecnici cogenti riportati in Allegato 3 al presente Regolamento, salvo quanto disposto dal successivo comma.

12. Il recupero volumetrico è consentito purché sia assicurata **per ogni singola unità immobiliare** l'altezza media ponderale di m 2,40. Per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli, l'altezza media ponderale ammissibile è pari ad almeno 2,20 m. In entrambi i casi l'altezza media ponderale va calcolata dividendo il volume della parte la cui altezza superi 1,80 m per la superficie relativa.

13. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti dovranno avvenire **senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.** Tale recupero potrà effettuarsi anche

² Ai sensi della Circolare Regionale n. 22188 del 1.10.2001 "Chiarimenti per l'applicazione della L.R. 6.4.1998, n. 11", per fabbricati "esistenti" si intendono quelli che alla data di entrata in vigore della L.R. 11/98 (23.4.1998), sono provvisti di certificato di abitabilità o di conformità edilizia o, in caso di edifici vetusti privi di certificato, sono stati denunciati all'Ufficio Tecnico Erariale entro tale data.

mediante l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione prescritti dal requisito tecnico "R.C. 3.6 - Illuminazione naturale".

Il rapporto illuminante, se ottenuto completamente in falda, potrà essere pari o superiore a $1/16^3$, in tal caso è derogabile l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione prescritti dal requisito tecnico R.C. 3.6.

14. E' comunque raccomandata, ove possibile, la collocazione di parte delle aperture a parete, al fine di migliorare il riscontro dell'aria.

Le aperture ottenute in falda dovranno avere infissi muniti di dispositivi di termoregolazione per lo scioglimento della neve accumulata e dispositivi automatici di chiusura in caso di pioggia.

15. Gli interventi edilizi di cui al presente articolo devono rispettare le norme in materia di sicurezza statica ed in particolare il squisito cogente R.C. 1.1 "Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche d'esercizio, alle sollecitazioni accidentali e alle vibrazioni", riportato n Allegato 3 al presente Regolamento. In particolare il solaio di sottotetto che si vuole rendere abitabile deve comunque risultare idoneo a sopportare i carichi ed i sovraccarichi previsti dalla nuova destinazione.

16. Gli interventi edilizi di cui al presente articolo non richiedono adozione ed approvazione di alcun piano urbanistico attuativo e sono classificati come interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 6 del presente Regolamento.

Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili a quegli edifici per i quali gli strumenti urbanistici prevedono le categorie di intervento del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo.

17. Il recupero volumetrico è ammesso in deroga agli indici o parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti ed adottati.

18. Il progetto di recupero dei sottotetti deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici ed ai fini del rispetto del requisito tecnico "R.C. 3.8 - Temperatura dell'aria interna".

Le opere dovranno essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nel presente Regolamento, nonché alle norme nazionali e regionali vigenti in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

19. La presentazione della segnalazione certificata di inizio attività comporta la corresponsione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), ai sensi delle tabelle parametriche regionali vigenti, calcolato sulla superficie resa utilizzabile.

Per detti interventi è ammessa la monetizzazione della eventuale quota di cessione di aree per opere di urbanizzazione.

20. Gli interventi di cui al presente articolo sono comunque subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all'articolo 41-sexies della Legge n. 1150/1942.

E' consentito di derogare al reperimento delle aree pertinenziali di cui al capoverso precedente nel caso di limitatezza degli stessi o inopportunità della loro cessione al patrimonio comunale; in tali casi l'intervento edilizio verrà assentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, nella misura stabilita dall'Amministrazione Comunale.

21. Nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 16/01/96 si possono verificare i seguenti due casi:

a) il solaio del sottotetto è già adibito anche in parte ad uso abitativo oppure ad uso assimilabile (sottotetto praticabile). In tal caso il recupero ad uso residenziale del piano in questione avviene senza necessità di rafforzamento strutturale e non viene considerato aumento del numero dei piani ai sensi della normativa sismica, per cui l'intervento può essere effettuato senza il rispetto del punto C3 del D.M. 16/01/1996, senza necessità di adeguamento, ma con semplice miglioramento;

b) il solaio del sottotetto non è praticabile (struttura leggera di semplice orizzontamento) e quindi deve essere costruito un solaio ex-novo, posizionato alla stessa quota dalla attuale. L'intervento, essendo identificato nella costante interpretazione della normativa sismica, come aumento del numero dei piani, comporta l'adeguamento sismico in connessione a considerazioni di aumento dell'esposizione (aumento delle persone esposte al pericolo sismico) ed è inoltre ammissibile solo se compatibile con la larghezza della strada a cui si prospetta l'edificio ai sensi del punto C3 del D.M. 16/01/1996.

³ Tale deroga è consentita in quanto le aperture in falda possono ricevere, in genere, la quantità di luce proveniente dall'intera volta celeste, senza alcuna ostruzione esterna: pertanto, qualora le aperture siano ubicate sia in falda sia a parete va inteso che queste ultime concorrono al raggiungimento di $1/16$ solo in ragione della metà della loro superficie. La superficie illuminante così definita, misurata al lordo degli infissi, dee anche essere apribile per garantire un'adeguata ventilazione dei locali e deve essere integrata da ventilazione continua naturale mediante prese d'aria o da ventilazione continua meccanica, variabile in funzione della destinazione dei locali, al fine di assicurare almeno il livello di prestazione del requisito tecnico cogente R.C. 3.10 "Ventilazione".

RECUPERO AI FINI ABITATIVI DI UN SOTTOTETTO IN CONDOMINIO:

Per effetto della Legge 11 dicembre 2012, n. 220 *“Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici”*, i sottotetti sono stati inclusi tra le parti comuni dell’edificio nell’eventualità in cui, per le loro caratteristiche strutturali e funzionali, siano destinati all’uso comune.

Afferma, difatti, il novellato articolo 1117 del Codice Civile che *“Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell’edificio, anche se aventi diritto al godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo: (...) 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l’alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all’uso comune (...)”*.

Viene quindi precisato che sussiste una presunzione di condominialità di tale bene, in precedenza non compreso nella (oramai) vecchia formulazione del medesimo articolo. Tale presunzione opera in difetto di una diversa previsione nel titolo, cioè nel regolamento avente natura contrattuale (richiamato o allegato nei singoli atti di acquisto) oppure nel singolo atto di compravendita che ne assegna la proprietà in via esclusiva ad un condomino.

Spetta quindi al condomino che ritiene di avere la proprietà esclusiva dimostrare l’esistenza del titolo o l’assenza di caratteristiche strutturali e funzionali all’uso comune. E ciò soprattutto al fine di dimostrare, in sede di presentazione della SCIA per il recupero ai fini abitativi del sottotetto, la disponibilità del titolo ad intervenire.

Pertanto, per inglobare il sottotetto all’abitazione sottostante e adibirlo a unità residenziale è innanzitutto necessario essere certi che appartenga solo al condomino dell’ultimo piano e non a tutto il condominio. Occorre essere certi di disporre di titoli di proprietà e rogito notarile che certifichino la proprietà del sottotetto al condomino che lo vuole inglobare.

La legge regionale che disciplina il recupero dei sottotetti non può autorizzare automaticamente il singolo condomino a trasformare il sottotetto da deposito in abitazione.

Pertanto, nell’ipotesi in cui il sottotetto non sia accessibile, in assenza di diversa pattuizione, non è possibile considerarlo di pertinenza dell’unità immobiliare sottostante ma è parte comune (*App. Roma, Sez. I, 20 febbraio 2012*).

Ma anche nel caso di acclarata proprietà del sottotetto da parte di un condominio, occorre fare attenzione.

Infatti, come già sottolineato, la legge regionale che disciplina il recupero abitativo dei sottotetti non può autorizzare *sic et simpliciter* il singolo condomino a trasformare il sottotetto da deposito in abitazione, specie se il regolamento contrattuale di condominio vieta il cambio di destinazione degli immobili.

È noto, infatti, che le norme contenute nei regolamenti condominiali posti in essere per contratto possono imporre limitazioni al godimento ed alla destinazione di uso degli immobili in proprietà esclusiva dei singoli condomini, disposizioni che si risolvono nella compressione delle facoltà e dei poteri inerenti al diritto di proprietà dei singoli partecipanti ed in quanto costituiscono oneri reali o servitù reciproche (Cass. n. 7003 del 1990; Cass. n. 1681 del 1993) afferiscono immediatamente alla cosa (Cass. n. 16240 del 2003; Cass. n. 2683 del 1994), purché espressamente e chiaramente manifestate dal testo (o comunque risultanti da una volontà desumibile in modo non equivoco da esso) (cfr Cass. 31 luglio 2009 n. 17893).

Se il divieto di trasformazione del sottotetto è sancito nel regolamento contrattuale, l’amministratore deve intervenire per imporre il rispetto del regolamento, impedendo la trasformazione. Di fronte al divieto di trasformazione previsto nel regolamento, l’eventuale provvedimento amministrativo che autorizza i lavori (SCIA) non è legittimo e può essere revocato in autotutela da parte del Comune.

La previsione del riformulato articolo 1117 cod. civ. è apparsa fortemente riproductiva di affermazioni già contenute nei precedenti arresti giurisprudenziali in argomento, in quanto nessuno dubitava che l’appartenenza del sottotetto si determinasse in base al titolo e, in mancanza, in base alla funzione cui esso fosse destinato in concreto, a tal fine prendendo in considerazione l’ampiezza del medesimo, la sua

praticabilità e soprattutto l'accesso del vano scala (cfr. Cass. Civ., sez. VI, 23 luglio 2012, n. 12840; Cass. Civ., sez. II, 20 giugno 2002, n. 8968).

Questo chiarisce, peraltro, il motivo per cui in sede di discussione parlamentare il dibattito sul nuovo articolo 1117 cod. civ. sia stato di minima importanza, a dimostrazione dello scarso interesse ad innovare i concetti di bene comune ed a circoscriverne i limiti.

In forza della Legge n. 220/2012, pertanto, la natura del sottotetto continua ad essere determinata principalmente in base al summenzionato titolo o al regolamento contrattuale.

Del resto, il sottotetto è sicuramente un bene immobile, la cui proprietà deve essere provata con un atto solenne, una scrittura privata con firme autenticate, un atto pubblico o una sentenza costitutiva (ad esempio del riconoscimento di una intervenuta usucapione) e deve essere debitamente trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari ai soli fini della pubblicità-notizia del contenuto dell'atto stesso.

In genere, il titolo a cui si fa riferimento è il contratto di compravendita dell'appartamento sito all'ultimo piano, il testamento dell'unico proprietario dello stabile che lo fraziona tra diversi suoi eredi o il regolamento di condominio di origine o di natura contrattuale che sia stato trascritto come atto autonomo.

Unicamente nell'ipotesi in cui manchi qualsivoglia indicazione nei summenzionati titoli, la natura suddetta può ritenersi "comune" a condizione che il sottotetto risulti in concreto – per le caratteristiche strutturali e funzionali – destinato oggettivamente, anche solo potenzialmente, all'uso in comune ovvero all'esercizio di un servizio comune.

Pertanto, qualora il sottotetto sia costituito da un vano destinato unicamente a servire da protezione dell'appartamento dell'ultimo piano – isolandolo e proteggendolo dal caldo, dal freddo e dall'umidità – deve essere considerato pertinenza di quest'ultimo, nonché di proprietà esclusiva del relativo proprietario (in senso conforme si era espressa (Cass. Civ., sez. VI, 12 agosto 2011, n. 17249).

Lo stesso discorso può essere fatto in relazione a quegli spazi cui sia possibile accedere esclusivamente dagli appartamenti sottostanti, per mezzo della creazione di una specifica apertura; essi devono essere considerati di proprietà esclusiva del proprietario dell'unità condominiale sita all'ultimo piano dello stabile, ovvero dei vari proprietari dell'ultimo piano in proporzione alla superficie di ogni singolo alloggio interessato dal sottotetto.

Ed ancora, se nell'atto di compravendita il sottotetto non risulti incluso, ma anzi venga indicato quale piano autonomo nella descrizione dell'edificio, allora il proprietario dell'unità abitativa sottostante non potrà essere considerato anche proprietario esclusivo del sottotetto. In tale circostanza, difatti, è dallo stesso titolo di acquisto dell'appartamento che emerge la natura condominiale dell'area dell'edificio contesa fra le parti (Cass. Civ., sez. VI, ordinanza n. 4083 del 19 febbraio 2013).

Nell'eventualità in cui si tratti di vano utilizzabile per usi comuni, esso rientra a pieno titolo nella previsione di cui al novellato articolo 1117 cod. civ.

È fondamentale sottolineare come la decisione del giudice eventualmente adito possa essere condizionata da ulteriori elementi da cui presumere la proprietà comune ovvero la destinazione all'uso comune (Cass. Civ., sez. VI, ord. n. 4083 del 19 febbraio 2013) quali, a titolo esemplificativo:

1. la dimensione del sottotetto;
2. la presenza nei locali di impianti comuni come: il vano macchina dell'ascensore condominiale, il passaggio delle antenne e degli sfiati delle cucine, la possibilità di essere impiegato come ripostiglio o stenditoio da tutti i condomini (Cass. Civ., sez. II, n. 23448/2012).

Esaminando fattispecie particolari di proprietà comune del sottotetto, si è affermato che esso realizza una funzione diversa dalla mera camera d'aria quando sia destinato all'uso comune di tutti i condomini, come nel caso in cui sia dotato di una comunicazione diretta con il vano scale comune e di un lucernario per l'accesso al tetto comune; inoltre, quando il sottotetto sia accessibile da botole poste nel vano delle scale condominiali e a tale strutturazione si aggiunga la circostanza che ivi passano le tubazioni dei servizi condominiali, il sottotetto deve considerarsi di proprietà comune.

In definitiva, per poter stabilire la natura del sottotetto di un edificio occorre:

1. in primo luogo far riferimento ai titoli (atti di acquisto, regolamento contrattuale);
2. solo in difetto di questi ultimi, si potrà ritenere comune se esso risulti in concreto per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune.

Pertanto, al fine di accertare la proprietà del sottotetto, è necessario distinguere due ipotesi:

1. se il sottotetto assolve ad una funzione servente solo rispetto al piano più elevato del fabbricato, si presume di pertinenza dell'appartamento o degli appartamenti collocati all'ultimo piano;
2. se per la sua struttura e funzione risulta oggettivamente destinato in concreto - anche solo potenzialmente - all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, dovrà invece considerarsi ente comune dell'edificio.

Al fine di stabilire in quale delle due situazioni indicate (ente comune o proprietà esclusiva del sottotetto) si versi, è necessario infatti valutare quale fonte primaria il titolo di acquisto o il regolamento condominiale. In altre parole, se da questi atti emerge che il sottotetto è condominiale ex art. 1117 c.c., non potrà riconoscersi alcuna proprietà esclusiva in capo al condomino - proprietario dell'appartamento all'ultimo piano e viceversa. Solo ove tali atti non disponessero nulla al riguardo si potrà ricorrere al criterio della oggettiva destinazione del bene desunta dalle dimensioni o dalla funzione svolta dal sottotetto, piuttosto che dalla presenza di scale comuni o botole che consentano l'accesso.

In passato, i locali sottotetto non destavano alcuna particolare attenzione dal punto di vista della legittimazione edilizia, essendo considerati, dal punto di vista civilistico, meri "*locali di servizio*" e, dal punto di vista urbanistico, come dei volumi tecnici o utilizzabili solo come depositi occasionali o stenditoi di uso collettivo in fabbricati plurifamiliari (si veda il comma 4, dell'art. 71/V del RUE). La situazione, negli ultimi 20 anni, si è ribaltata e questa tipologia di immobili è finita sotto i riflettori. Il motivo è da rinvenire proprio nella possibilità di essere recuperati a scopo abitativo.

Di norma i sottotetti hanno un'altezza massima limitata, il che li rende non adatti a soddisfare esigenze abitative. Anzi, occorre tener presente, come già ricordato, che il D.M. Sanità del 5 luglio del 1975 prescrive che "*l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,70 m, riducibili a 2,40 m per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i corridoi ed i ripostigli*".

Come si è detto, il proprietario del sottotetto ha il diritto di trasformare tale bene da unità immobiliare non abitabile (ad esempio soffitta o ripostiglio) ad unità abitativa (mansarda), previa Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ove la legislazione regionale, in tema di urbanistica concorrente con quella statale, autorizzi una siffatta modificazione di destinazione d'uso e a determinate condizioni (appunto il caso, in Emilia Romagna, della L.R. n. 11/1998 modificata oggi dalla L.R. n. 5/2014).

Tale trasformazione non sempre comporta la necessità di modificare le tabelle millesimali del condominio. La superficie del sottotetto, pur non abitabile, difatti, normalmente viene conteggiata nella superficie virtuale per mezzo della quale è individuato il rapporto della suddetta unità con tutte le altre costituenti il condominio e, di conseguenza, i rispettivi millesimi di proprietà e, ove esistenti, di gestione. Spesso i servizi comuni dello stabile non sono usufruiti dal sottotetto che, ad esempio, rimane privo del riscaldamento centralizzato. Qualora il proprietario del sottotetto si sia allacciato ai servizi comuni, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1102 e 1121 cod. civ., la revisione delle tabelle di gestione è dovuta a sua cura e spesa.

Infatti le tabelle *de quibus* non attengono all'individuazione delle quote di comproprietà, ma solo alla specificazione dei criteri di suddivisione delle spese relative all'amministrazione e conservazione delle parti comuni del condominio e non vi è dubbio che il proprietario del sottotetto debba comunque parteciparvi, pur con millesimi differenti, sia che lo usi quale mero deposito, sia quale unità abitativa (Trib. Milano n. 12548/2002).

Le tabelle millesimali definiscono – ai fini del riparto delle spese condominiali – il valore proporzionale di ciascun piano o porzione di piano in relazione all'intero edificio. Queste tabelle sono comunemente definite della "*proprietà*".

La prassi condominiale, inoltre, ne conosce altre relative “*alla manutenzione e alla gestione dei servizi comuni*” destinati a essere usufruiti in modo diverso dai vari condomini: si pensi, a titolo esemplificativo, al servizio di riscaldamento centralizzato o a quello dell’ascensore o scale oppure alla ricostruzione e manutenzione dei lastrici solari.

Le tabelle sono suscettibili di revisione in caso di mutamenti nella struttura dell’edificio che alterino il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Si tenga infine presente che quando la trasformazione comporta un intervento di sopraelevazione (che il nuovo testo della L.R. n. 11/1998 consente, ma solo dopo l’adeguamento del RUE), i condomini possono opporsi se tale innovazione pregiudica l’aspetto architettonico o se comunque determina una diminuzione dell’aria e della luce a danno di coloro che stanno sotto ai piani inferiori.

L’autore della sopraelevazione ammessa sarà tenuto a corrispondere agli altri condomini una indennità pari al valore attuale dell’area che occupa la nuova costruzione diviso per il numero dei piani dell’edificio, compreso il piano del sottotetto e detratta la quota che spetterebbe al condomino proprietario del sottotetto recuperato con l’innalzamento del colmo del tetto comune.

Castel San Giovanni, giovedì 12 maggio 2016



Firmato digitalmente da
SILVANO GALLERATI
Responsabile del Settore Sviluppo Urbano



⁴ Questo documento è sottoscritto sul file originale (in formato .p7m) con firma digitale. Il documento originale, in formato elettronico, è conservato presso l’archivio informatico del Settore IV – Sviluppo Urbano – Sportello Unico dell’Edilizia del Comune di Castel San Giovanni. Ogni duplicazione del documento originale, anch’essa sottoscritta con firma digitale, costituisce originale. Ogni rappresentazione cartacea del presente documento non costituisce originale.

ALLEGATO

LEGGE REGIONALE 6 aprile 1998, n. 11 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

Testo coordinato con le modifiche apportate da:
L.R. 30 maggio 2014, n. 5

Art. 1

Finalità e definizioni

(sostituito da art. 1 L.R. 30 maggio 2014, n. 5)

1. La presente legge promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio attraverso un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti, di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità, salvo quanto disposto dall'articolo 2.
2. Per sottotetto si intende lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Art. 2

Ambito di applicazione, requisiti tecnici e interventi ammissibili

(inserita rubrica articolo, sostituita alinea comma 1, modificata lett. a) e aggiunta lett. b bis) al comma 1;
sostituito comma 2 e aggiunti commi 2 bis., 2 ter. e 2 quater da art. 2 L.R. 30 maggio 2014, n. 5)

1. Negli edifici collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, come perimetrati dal piano strutturale comunale (PSC), destinati a residenza per almeno il 25 per cento della superficie utile e che risultino iscritti al catasto alla data del 31 dicembre 2013, è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla stessa data, anche con la creazione di unità immobiliari funzionalmente autonome, nel rispetto di quanto previsto dalla presente legge. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurato per ogni singolo vano il rispetto dei seguenti parametri:

- a) l'altezza utile media di m. 2,40 per i locali, adibiti ad abitazione, ridotta a m. 2,20 per i comuni facenti parte delle zone montane, di cui all'articolo 1, comma 5, lettera b), della legge regionale 20 gennaio 2004, n. 2 (Legge per la montagna), e di m. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie utile relativa;
- b) il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16;
- b bis) i requisiti di rendimento energetico degli edifici, secondo la normativa vigente.

2. Fino all'approvazione delle previsioni del regolamento urbanistico edilizio (RUE) di cui al comma 2 ter, per il recupero a fini abitativi dei sottotetti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) per il raggiungimento dell'altezza media minima prevista dal comma 1, lettera a), è ammesso l'abbassamento dell'ultimo solaio sottostante il sottotetto, a condizione che l'intervento non comporti una modifica del prospetto del fabbricato e che vengano rispettati i requisiti minimi di agibilità dei locali sottostanti, le norme tecniche per le costruzioni e la restante disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia);
- b) per assicurare l'osservanza del rapporto illuminante previsto dal comma 1, lettera b), è ammessa l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi in falda;
- c) per soddisfare i requisiti di rendimento energetico previsti dal comma 1, lettera b bis), è ammesso l'ispessimento verso l'esterno delle falde di copertura, in applicazione dell'articolo 11, comma 2, della legge regionale n. 15 del 2013.

2 bis. Fino all'approvazione della deliberazione di cui all'articolo 13, comma 4, della legge regionale n. 15 del 2013, gli interventi di cui al comma 2, lettera b), devono avvenire nei centri storici senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

2 ter. Il RUE può stabilire la seguente disciplina:

- a) determinare gli ambiti territoriali e le tipologie edilizie per i quali è precluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti;
- b) definire le tipologie di aperture nelle falde e ogni altra condizione per il rispetto degli aspetti paesistici e monumentali dell'edificio oggetto d'intervento;
- c) prevedere che gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possano comportare, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di metri 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di metri 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati.

2 quater. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti richiede: qualora sia attuato senza opere, la verifica dei solai esistenti rispetto ai nuovi carichi; qualora sia attuato con opere, il miglioramento o l'adeguamento sismico dell'intera costruzione nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni. In presenza di edifici in aggregato edilizio il progetto dovrà tener conto delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti.

3. Il regolamento edilizio può determinare tipologie edilizie per le quali è precluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti.

Art. 3

Classificazione dell'intervento, oneri e dotazioni

(sostituito da art. 3 L.R. 30 maggio 2014, n. 5)

1. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi della legge regionale n. 15 del 2013.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e comportano la corresponsione del contributo di costruzione, da quantificare in base alle tariffe per la ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico. Sono fatti salvi i casi di riduzione ed esonero dal contributo di costruzione previsti dall'articolo 32 della legge regionale n. 15 del 2013.

3. *In luogo della cessione delle aree da adibire a parcheggi pubblici e verde pubblico, è ammessa la monetizzazione delle stesse, nei casi previsti all'articolo A-26 dell'Allegato alla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio).*

4. *Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti con o senza creazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, fatta salva la possibilità di eseguire l'intervento previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici, negli ambiti del territorio comunale individuati dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali per mancata disponibilità di spazi idonei.*

Art. 4

(abrogato da art. 4 L.R. 30 maggio 2014, n. 5)