

**DISPOSIZIONI PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI
DEI SOTTOTETTI ESISTENTI**

(Legge Regionale 30.05.2014 n. 5)

1 - 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 sono 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.

2 – DEFINIZIONI

Definizione di sottotetto

Per sottotetto si intende lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante, ossia, i volumi sovrastanti l'ultimo piano abitabile degli edifici e comunque direttamente a contatto con la copertura dell'edificio stesso.

Definizione di sottotetto esistente

Per sottotetto esistente, e pertanto recuperabile a fini abitativi ai sensi della L.R. n. 5/2014, si intendono le *soffitte* e le *mansarde* di cui al successivo comma, che presentino i requisiti richiesti dal comma 1 art. 1 della L.R. n. 5/2014 rappresentati nello stato legittimo in pianta e/o in sezione e che siano provvisti del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità (Circolare prot.n. 22188/DPA del 01/10/2001 della Regione Emilia-Romagna).

Tipologie di sottotetti

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

1. "*camera d'aria*": vano di qualsiasi altezza, collegato o meno con il piano sottostante, sprovvisto di solaio idoneo a supportare il peso di persone e cose (controsoffitto o solaio non strutturale), e destinato essenzialmente a preservare l'ultimo piano dell'edificio dagli agenti atmosferici oppure destinato ad occultare il passaggio di impianti tecnologici leggeri (quali canaline, faretti a soffitto ecc.);
2. "*soffitta*": vano provvisto di solaio strutturalmente portante, collegato o meno con il piano sottostante, che non presenta i requisiti igienico-sanitari minimi di abitabilità di cui al D.M. n. 05/07/1975, utilizzabile pertanto solo come spazio accessorio o come vano tecnico (deposito, stenditoio, ecc.). In questa fattispecie rientrano anche i vani di altezza inferiore a 2,40 mt.
3. "*mansarda*": vano provvisto di solaio strutturalmente portante, collegato o meno con il piano sottostante, che presenta i requisiti igienico-sanitari minimi di abitabilità di cui al D.M. n. 05/07/1975, utilizzabile come locale abitabile (stanza, studio, ecc.).

Vano

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.

3 – APPLICAZIONE DELLA NORMA

Sintesi

La L.R. n. 05/2014 è 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*".

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.

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 (2,20 per le zone montane) 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.

Parametro	Indicazioni applicative
Destinazioni d'uso ammesse per il recupero	Esclusivamente residenziale
Sottotetti ammessi al recupero (1) (2)	Sottotetti esistenti in edifici destinati a residenza per almeno il 25% della superficie utile, che risultino iscritti al catasto alla data del 31/12/2013 e provvisti del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità rilasciato o tacitamente assentito prima del 31/12/2013 collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile.
Autonomia immobiliare (3)	Possibilità di creazione di unità immobiliari funzionalmente autonome
Altezza utile media minima per ogni vano, per i locali abitativi principali (4)	2,40 mt. (2,20 mt. Per le Municipalità di Savigno, Castello di Serravalle e Monteveglio)
Altezza utile media minima per ogni vano, per i locali accessori (corridoi, disimpegno, bagni e ripostigli) (4)	2,20 mt.
Calcolo dell'altezza utile media di ogni vano (4)	L'altezza media utile è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 mt. Per la relativa superficie utile.
Obbligo di delimitazione fisica degli spazi con altezza inferiore a 1,80 mt.	No
Rapporto illuminante richiesto	1/8 se ottenuto tutto a parete – 1/16 se ottenuto in falda
Rapporti ventilanti (5)	Vedi Circolare Regionale n. 22188/2010
Deroghe (11)	Solo relativamente alle altezze utili medie ed ai rapporti illumino-ventilanti (rispetto a quanto stabilito in via generale dal D.M. 05/07/1975) e agli indici urbanistici.
Rendimento energetico (13)	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 alla sagoma del fabbricato	Non consentite.
Abbassamento del solaio dell'ultimo piano abitabile (6)	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	Ammessa
Limitazioni locali (RUE) (7)	Nessuna limitazione
Estensioni locali (RUE) (8)	Nessuna estensione
Adeguamento sismico	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	Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico.
Titolo edilizio richiesto	Segnalazione Certificata di Inizio Attività
Onerosità dell'intervento	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 (9)	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 (10)	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, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali per mancata disponibilità di spazi idonei.
Necessità del certificato di conformità edilizia ed agibilità (12)	Sì

Note esplicative in riferimento alla tabella:

(1) 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.

Il campo di applicazione della L.R. n. 5/2014 riguarda solo gli edifici collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, come perimetrati dal piano strutturale comunale (PSC). Tale limitazione non consente quindi

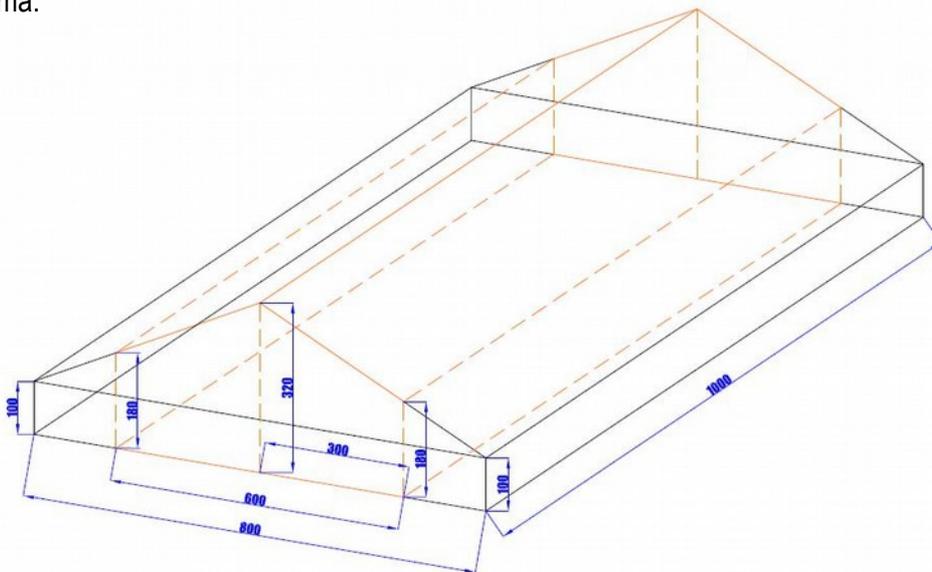
di fruire della possibilità del recupero non solo relativamente ai fabbricati rurali abitativi, ma anche a tutti i fabbricati esterni al perimetro del territorio urbanizzato e non previsto dal PSC come urbanizzabile.

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 o tacitamente assentito prima del 31.12.2013.

- (2) La 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.
- (3) Viene prevista espressamente la possibilità, 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.
- (4) L'altezza utile media minima ai fini del recupero, deve essere calcolata per ogni singolo vano. 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.



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

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

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

- (5) 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.
- (6) L'altezza minima da garantire per l'ultimo piano abitabile sottostante il sottotetto, ai fini della sua agibilità è pari a 2,70. 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*).
- (7) Non sono state individuate tipologie edilizie e ambiti nei quali non sia concessa l'applicazione della norma.
- (8) Non è possibile usufruire delle facoltà di ampliamento concesse dalla nuova norma.

- (9) La disciplina della monetizzazione delle dotazioni territoriali viene applicata come da art. 3.1.5 RUE Norme e secondo le tariffe vigenti.
- (10) L'impossibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali per mancata disponibilità di spazi idonei, è soggetto al 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, secondo le tariffe vigenti.
- (11) 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.
- (12) Per poter essere utilizzati i sottotetti recuperati ai fini abitativi dovranno essere dotati di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità, della Legge Regionale n. 15/2013.
- (13) Secondo quanto previsto dall' art. 3 comma 3 della DGR 20/07/2015 n. 967 *“Approvazione dell'atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici”*:
I requisiti di prestazione energetica del presente Atto si applicano altresì agli ampliamenti degli edifici esistenti, ovvero ai nuovi volumi climatizzati, realizzati anche mediante il cambio di destinazione d'uso di locali esistenti che ne comporti il mutamento da locali non climatizzati a locali climatizzati. L'ampliamento può essere connesso funzionalmente al volume pre-esistente o costituire, a sua volta, una nuova unità immobiliare. Per consentire una graduale applicazione dei requisiti minimi di prestazione energetica, con particolare riferimento alle valutazioni tecniche ed economiche di convenienza, gli interventi di ampliamento si distinguono in:
i. realizzazione di nuovi volumi climatizzati con un volume lordo superiore al 15% di quello esistente, o comunque superiore a 500 m³: alla nuova porzione realizzata si applicano i medesimi requisiti previsti per gli edifici di nuova costruzione di cui al comma 2 lettera a);
ii. altri ampliamenti, ai quali si applicano i medesimi requisiti previsti per le ristrutturazioni importanti di secondo livello di cui al comma 2 lett. b) punto ii.

