


Regione Emilia-Romagna

Giunta Regionale

Direzione Generale Programmazione Territoriale e Sistemi di Mobilità

Il Direttore Generale*Prot. n 22188 / DPA*

01 OTT. 2001

ai Sindaci dei Comuni
della Regione Emilia-Romagna

ai Presidenti delle
Amministrazioni Provinciali della
Regione Emilia-Romagna

ai Presidenti delle Comunità
Montane
della Regione Emilia-Romagna

al CO.RE.CO. della
Regione Emilia-Romagna

Ai Presidenti degli Ordini dei
Dottori Agronomi, Architetti,
Geologi, Ingegneri e del
Collegio dei Geometri e dei
Periti Industriali della
Regione Emilia-Romagna

Ai Direttori Generali
delle ASL della Regione
Emilia-Romagna

OGGETTO: Chiarimenti per l'applicazione della L. r. 6 aprile 1998, n.11 "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti".

Per aderire a richieste di enti e di ordini professionali si trasmettono alcuni chiarimenti interpretativi per l'applicazione della L. r. in oggetto.

Previsione da parte del Regolamento Edilizio Comunale (art.2 e art.4)

La legge subordina la possibilità di attuare il recupero abitativo dei sottotetti all'espressa previsione da parte del Regolamento Edilizio Comunale. Il Regolamento è chiamato a determinare le condizioni ed i limiti cui subordinare tali interventi di recupero e può escluderne l'applicazione per

determinate tipologie edilizie (art. 2, commi 1 e 3). Il Consiglio comunale può poi stabilire, con apposita deliberazione, l'esclusione di tali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti per talune parti del territorio comunale, ad es. per esigenze connesse alle funzionalità del tessuto urbano o alla carenza di dotazioni territoriali nell'ambito interessato (art. 4).

La variante al Regolamento Edilizio, prima di essere approvata dal Comune, deve essere sottoposta alla Commissione Edilizia comunale ai sensi del primo comma, art. 16 della L.r. 33/90 e s.m.ed all'AUSL competente ai sensi del secondo comma, art.18 della L.R.33/90 e s.m., le quali sono tenute ad esprimersi solo sugli aspetti non direttamente regolamentati dalla L.r. 11/98.

Motivazione (art.1)

La legge regionale 11/1998 intende promuovere il recupero a fini abitativi dei sottotetti degli edifici per l'utilizzo dei volumi esistenti, allo scopo di contenere il consumo del territorio: le superfici e i volumi recuperati ai sensi della presente legge non vanno perciò computati ai soli fini del rispetto degli indici urbanistico-edilizi.

Campo di applicazione (art.2)

Il recupero esclusivamente a fini abitativi dei sottotetti può avvenire solo per gli edifici esistenti destinati in prevalenza a residenza.

Per fabbricati esistenti si intendono quelli che alla data di entrata in vigore della legge (23 aprile.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.

Gli edifici a prevalente destinazione residenziale, se non definiti diversamente dal Comune, possono essere individuati in quelli aventi una Superficie residenziale complessiva $S_c = (S_u + 0,60 S_{nr})$ superiore a quella per altre attività.

Nelle zone agricole, il recupero degli edifici con originaria funzione abitativa è possibile solo quando le norme del PRG vigente abbiano dato attuazione all'art. 17 della L.r. 6/95.

Deroghe parametriche (art.2)

La L. r. 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 superficie di 16 m^2 richiede una superficie finestrata in falda di 1 m^2 ; se a parete è esistente od è prevista in progetto una finestra con superficie pari ad 1 m^2 , in falda sarà sufficiente una finestra avente superficie di $0,5 \text{ m}^2$).

La superficie illuminante così definita, 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 di prestazione del Requisito Cogente R.C.3.10 del Regolamento Edilizio Tipo Regionale.

La L. r. 11/1998 non impedisce ai Comuni di determinare le tipologie di aperture; perciò i Regolamenti Edilizi potranno prevedere particolari condizioni per la tutela paesistica e delle tipologie edilizie, per il benessere degli occupanti (ad es. la visione di elementi di paesaggio dagli spazi destinati a soggiorno), per l'igiene edilizia (es. la collocazione di parte delle aperture a parete per migliorare il riscontro dell'aria) e per la funzionalità (es. infissi termoregolati per lo scioglimento della neve accumulata o con dispositivo automatico di chiusura in caso di pioggia).

Considerata la varietà di possibili soluzioni per le aperture aeroilluminanti dei sottotetti, è opportuno che le suddette prescrizioni siano espresse in termini prestazionali non solo dai Comuni che sono già dotati di un Regolamento edilizio conforme alla L.R.33/90 e s.m., ma da tutti i Comuni. Si vedano in proposito i requisiti recentemente aggiornati con le delibere di Giunta regionale n. 268/2000 e n. 21/2001.

Vanno ovviamente rispettate le norme per la sicurezza statica: il solaio di sottotetto che si vuole rendere abitabile deve comunque risultare idoneo a sopportare carichi e sovraccarichi previsti dalla nuova destinazione, potendo individuare il Regolamento Edilizio gli interventi ammissibili per garantire detti risultati.

Devono comunque rimanere immutate le altezze del colmo e di gronda del tetto e la pendenza delle falde.

Si rammenta che nei Comuni ricadenti in zona sismica dovranno 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. 11/98 non prevede incrementi volumetrici, né aumento del numero dei piani.

Si richiama infine quanto previsto dagli artt. 3 e 4 in merito alla disciplina urbanistica cui sono soggetti gli interventi in esame.

Il Direttore Generale
Programmazione Territoriale
e Sistemi di Mobilità

