



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ
IL RESPONSABILE
DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI
NELLA SEGNATURA ALLEGATA
REG PG/2021/204957
DEL 09/03/2021

Al Comune di XXX
c.a. XXX

Al Comune di XXX
c.a. XXX

Oggetto: requisiti tecnici igienico-sanitari dei sottotetti abitativi in edifici ricostruiti e in edifici di nuova costruzione.

Si risponde a due richieste di chiarimenti relative ai requisiti igienico-sanitari dei locali abitativi collocati nei sottotetti e realizzati attraverso interventi di ricostruzione di edifici (nella fattispecie si tratta della ricostruzione post sisma 2012), nonché attraverso interventi di nuova costruzione.

1. Sottotetti abitativi in edifici ricostruiti.

Da tempo questa Regione è dotata di una propria legge, n. 11 del 1998, che ha regolato il recupero a fini abitativi degli spazi esistenti nei sottotetti, disciplinando i presupposti urbanistici (art. 2), i requisiti tecnici minimi di altezza, di illuminazione, di ventilazione e di rendimento energetico (art. 2), le dotazioni pubbliche e pertinenziali (art. 3), che condizionano la trasformazione e la destinazione residenziale degli stessi spazi.

La legge regionale in questione ha poi classificato il recupero abitativo dei sottotetti nella categoria della RE che, per effetto di ripetute modifiche normative, ha assunto un'ampia portata, comprendendo la ricostruzione e il ripristino edilizio degli edifici demoliti o crollati.

Pertanto, la classificazione del recupero abitativo dei sottotetti nella RE, comporta che le disposizioni della LR n. 11 del 1998 trovino applicazione anche con riguardo agli interventi di ricostruzione di edifici crollati e/o danneggiati dal terremoto.

La stessa legge regionale condiziona il recupero abitativo alla sussistenza di due presupposti:

- l'edificio deve risultare iscritto al catasto alla data del 31.12.2013 e

la superficie adibita a residenza deve essere almeno pari al 25% della superficie utile dell'intero edificio.

Il primo requisito ha, sostanzialmente, l'obiettivo di non consentire l'utilizzo di tale disciplina speciale per gli edifici realizzati e accatastati successivamente alla presentazione della legge regionale che ha novellato la disciplina del 1998 (cioè la L.R. 30 maggio 2014, n. 5).

Si ritiene pertanto che nei Comuni colpiti dagli eventi calamitosi del 2012 tale requisito sia rispettato anche per gli edifici crollati o demoliti a causa di detti eventi, per i quali si potrà provvedere al ripristino applicando la disciplina in esame (ove ricorra anche l'ulteriore presupposto relativo alla percentuale minima di superficie residenziale, appena richiamato).

2. Sottotetti abitativi in edifici di nuova costruzione.

Recentemente questa Regione, anche in attuazione di un'intesa con lo Stato, ha assunto le definizioni tecniche uniformi (DTU) con l'obiettivo di costituire un lessico comune e di standardizzare e semplificare l'attività urbanistica ed edilizia, attraverso la definizione dei parametri più diffusi da utilizzare in tutto il territorio regionale per la formazione dei piani, l'acquisizione dei titoli abilitativi, l'esercizio dei compiti di vigilanza.

Tra tutte le DTU, di frequente uso vi sono le definizioni di superficie utile (DTU n. 18) e di superficie accessoria (DTU n. 19), che hanno la finalità di classificare secondo criteri oggettivi e misurabili le caratteristiche dei locali idonei e di quelli non idonei all'uso abitativo, indipendentemente dall'utilizzo concreto degli stessi.

Pertanto, con le suddette definizioni e le relative esemplificazioni, si è stabilito che, laddove gli spazi dei sottotetti presentino i requisiti igienico sanitari di altezza, di illuminazione, di ventilazione e di rendimento energetico degli edifici nella misura minima fissata dalla LR n. 11 del 1998, le corrispondenti superfici sono da considerare utili e i corrispondenti vani possono acquisire l'agibilità.

In risposta al quesito trasmesso, si ritiene che i requisiti edilizi stabiliti dall'art. 2 della LR n. 11 del 1998, relativi al recupero abitativo dei sottotetti negli edifici esistenti alla data del 31.12. 2013, siano applicabili anche ai sottotetti abitativi posti in edifici di nuova costruzione.

E' chiaro che, mentre il recupero abitativo dei sottotetti negli edifici esistenti al 31.12.2013 può avvenire anche superando gli indici urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti comunali, la nuova realizzazione di locali abitativi nei sottotetti può essere abilitata in quanto prevista e conforme agli stessi strumenti urbanistici. Non trovano inoltre



applicazione le disposizioni di favore, di cui all'art. 3 della LR n. 11 del 1998, relative alle dotazioni pubbliche e private

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

RV

Firmato digitalmente