



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

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI  
NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA  
PG/2019/708944 DEL 18/09/2019

XXXX

**Oggetto: sanatoria di sottotetto abitativo.**

Si risponde al quesito relativo alla regolarizzazione di un intervento eseguito con difformità interne ed esterne che hanno comportato la realizzazione di un sottotetto avente i requisiti di abitabilità.

Le difformità edilizie hanno riguardato l'abbassamento del solaio posto tra il piano del sottotetto e il piano sottostante e la maggiore altezza della copertura sia in gronda che al colmo.

All'epoca della loro realizzazione (2005) le opere eseguite in difformità non erano contemplate nella LR 11 del 1998 sul recupero dei sottotetti a scopo abitativo, mentre, a seguito delle modifiche apportate dalla LR n. 5 del 2014, le modalità del recupero sono state ampliate (anche per effetto delle riforme statali alla definizione di ristrutturazione edilizia) includendo:

- l'abbassamento del solaio sottostante il sottotetto, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari per l'agibilità dei locali inferiori (art. 2, comma 2, lettera a);
- l'innalzamento della copertura fino a 50 cm. in gronda e fino a 1 m. al colmo, purché tale facoltà sia ammessa dal regolamento urbanistico edilizio comunale (art. 2, comma 2 ter, lettera c).

Se sotto il profilo legislativo, le difformità realizzate rientrano nelle trasformazioni inquadrabili nella ristrutturazione edilizia finalizzata all'uso abitativo dei sottotetti, occorre tuttavia valutare se sussiste la conformità delle opere anche rispetto:

- al profilo urbanistico ed edilizio. L'acquisizione del titolo in sanatoria è, infatti, condizionato dalla conformità dell'intervento abusivo agli strumenti urbanistici ed edilizi attualmente vigenti;

- al profilo sismico <sup>(1)</sup>.

Considerando che le difformità eseguite hanno interessato la parte strutturale dell'edificio (il solaio) con modifica della classe d'uso del sottotetto in vano abitabile e che l'art. 2, comma 2 quater, della LR 11/1998 richiede l'osservanza delle NTC, occorre quanto meno una valutazione di sicurezza del solaio esistente rispetto ai nuovi carichi. Se le mutate condizioni d'uso del sottotetto modificano anche la risposta di altri elementi strutturali (oltre al solaio) o dell'intera struttura anche questi devono essere sottoposti a valutazione di sicurezza<sup>2</sup>.

Nel caso siano necessari lavori per la stabilità e per la sicurezza antisismica dell'immobile, gli stessi devono essere completati prima della sanatoria edilizia<sup>3</sup>.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

RV

*Firmato digitalmente*

---

<sup>1</sup> L'art. 22 della LR 19 del 2008 nel disciplinare il raccordo con la sanatoria edilizia subordina il titolo edilizio in sanatoria:

- 1) all'asseverazione del professionista abilitato che le opere realizzate non hanno comportato modifiche alle parti strutturali rispetto al progetto all'epoca autorizzato, ipotesi che non ricorre nel caso di specie;
- 2) all'asseverazione del professionista che le opere difformi di natura strutturale rispettano la normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della loro realizzazione;
- 3) all'istanza di autorizzazione sismica in sanatoria se le opere di natura strutturale, non essendo conformi alle NTC vigenti all'epoca della costruzione, necessitano di nuovi lavori da eseguire in osservanza delle NTC 2018 (NTC vigenti alla data della sanatoria edilizia).

<sup>2</sup> Si veda in proposito il parere del Comitato Tecnico Scientifico (CTS) n. 40 del 21 maggio 2015 consultabile al seguente indirizzo

[http://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/geologia/sismica/lr-19-2008-norme-per-la-riduzione-del-rischio-sismico/l-r-19-2008-pareri-interpretativi-della-regione-emilia-romagna?b\\_start:int=40](http://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/geologia/sismica/lr-19-2008-norme-per-la-riduzione-del-rischio-sismico/l-r-19-2008-pareri-interpretativi-della-regione-emilia-romagna?b_start:int=40)

<sup>3</sup> Di seguito l'indirizzo del sito dove si può consultare il parere reso da questo Servizio sul procedimento amministrativo in caso di sanatoria edilizia a seguito di autorizzazione sismica in sanatoria che prescrive la realizzazione di lavori strutturali

<http://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/edilizia/pareri-espressi-in-materia-di-edilizia/procedimento-amministrativo-in-caso-di-sanatoria-edilizia-a-seguito-di-autorizzazione-sismica-in-sanatoria-che-prescrive-la-realizzazione-di-lavori-strutturali>