



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/2020/269526
DEL 03/04/2020

A XXX

p.c. Al Comune XXX

Oggetto: recupero di sottotetto ad uso abitativo con innalzamento dell'altezza di gronda.

Si risponde al quesito relativo ad un intervento di recupero ad uso abitativo di un sottotetto con un innalzamento di 90 cm. dei muri perimetrali, e dunque dell'altezza di gronda, e senza alterare l'altezza del colmo. La variazione della copertura è determinata in attuazione del paragrafo 8.4.3. delle NTC 2018, con l'inserimento del cordolo sommitale (40 cm.), e in applicazione dell'art. 2, comma 2 ter, della LR n. 11 del 1998, che consente di alzare il tetto per una misura massima di 50 cm. in gronda (oltre che di un metro al colmo) nell'ambito del recupero abitativo dei sottotetti.

L'immobile in questione non è soggetto a vincoli, non ricade nel centro storico e sotto l'aspetto urbanistico l'intervento, secondo quanto specificato nella richiesta di parere, sarebbe consentito dagli strumenti comunali.

Il dubbio sollevato riguarda, dunque, la qualificazione dell'intervento che potrebbe ricadere nella ristrutturazione edilizia (RE) ovvero nella nuova costruzione (NC), per effetto dell'aumento di volume (inferiore al 10%) determinato dalla mutata pendenza delle falde.

2. Profilo edilizio

E' noto che il recupero abitativo dei sottotetti è qualificato dalla legge regionale come intervento di RE. La legge regionale richiede che il sottotetto abbia caratteristiche dimensionali tali da poter essere abitabile, eventualmente anche grazie alle opere indicate all'art. 2 della LR n. 11 del 1998, volte al raggiungimento dei requisiti specifici richiesti per l'agibilità di detti locali. Tra tali opere è previsto anche un aumento volumetrico purché rientrante nella definizione di RE cosiddetta pesante. Sia l'art. 10 del DPR 380 del 2001 sia l'allegato alla LR n. 15 del 2013 ammettono infatti modifiche della volumetria complessiva nei lavori di RE di tipo conservativo¹.

Le modifiche volumetriche ammissibili nel caso di recupero abitativo dei sottotetti sono state indicate dall'art. 2, comma 2 ter, della LR n. 11 del 1998 e consistono, come abbiamo visto, nella variazione dell'altezza della copertura per un massimo di 50 cm. alla gronda e di un metro al colmo. Tale agevolazione prevista dalla norma regionale non è direttamente operante, **ma per usufruirne occorre che la stessa sia stata recepita nel regolamento comunale**, il quale è chiamato ad individuare gli edifici in cui ammettere l'innalzamento del tetto, o per raggiungere gli indici di altezza in conformità ai piani urbanistici o per consentire l'abitabilità del sottotetto. In quest'ultimo caso, la previsione del regolamento edilizio comunale può stabilire una eccezione alle disposizioni di piano sulle altezze massime di zona.

La legge regionale non esclude che all'ampliamento volto al riutilizzo degli spazi esistenti si possano aggiungere altri interventi finalizzati a conseguire ulteriori obiettivi, come avviene nel caso dell'inserimento del cordolo sommitale finalizzato alla messa in sicurezza dell'intero edificio.

Pertanto, qualora la facoltà relativa all'aumento delle altezze previste dalla LR n. 11 del 1998 sia stata disciplinata dal regolamento comunale, non si riscontrano nel testo legislativo disposizioni che pongano un divieto di realizzare anche il cordolo sommitale a tutela dell'incolumità pubblica. Laddove gli interventi sopra descritti intervengano in sottotetti che nello stato di fatto presentano dimensioni tali da essere già praticabili, gli aumenti di altezza e volumetria dovuti alla diversa pendenza delle falde, non essendo finalizzati a creare un piano aggiuntivo (risultato

che farebbe qualificare l'intervento come una nuova costruzione), rientrano nella nozione di RE con aumento di superficie/volume abitabile (che per i sottotetti è quella avente altezza superiore a m. 1,80).

3. Profilo sismico

Si precisa che la variazione della copertura con innalzamento dell'altezza dell'edificio per effetto della realizzazione del cordolo sommitale e dell'aumento in gronda costituisce un intervento di sopraelevazione ai fini sismici (si veda la deliberazione della Giunta regionale n. 1179 del 2011). Ciò comporta l'obbligo di adeguamento dell'intero organismo strutturale alle NTC 2018 e l'acquisizione dell'autorizzazione sismica, ai sensi dell'art. 11 della LR n. 19 del 2008.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

Firmato digitalmente

RV

¹ La ristrutturazione che appunto conserva l'immobile senza demolirlo integralmente e ricostruirlo.