

**Decreto Salva Casa: nuove regole per il recupero dei
sottotetti a mansarde ad uso abitativo**

Allegato il Dossier di Ance



Il decreto "Salva Casa" (D.L. n. 69/2024), diventato Legge dal 24 luglio, propone un'interessante valutazione riguardante il **recupero dei sottotetti come abitazioni**.

Fondamentalmente, vengono concesse, in determinate circostanze, **deroghe alle norme sulla distanza tra gli edifici**, al fine di semplificare e ampliare le possibilità di trasformare i sottotetti in spazi abitabili. Questa misura fa parte di un intervento più ampio che mira a rendere utilizzabili gli spazi non sfruttati, aumentando l'offerta di alloggi senza consumare nuovi terreni.

Tuttavia, il recupero dei sottotetti richiede comunque il rispetto delle **norme regionali**, che possono essere più o meno permissive a seconda dei casi.

Vediamo quali sono le novità.

In generale, il sottotetto è un ambiente situato sotto il tetto, che ha la funzione di proteggere le stanze dell'ultimo piano dal caldo, dal freddo e dall'umidità. È essenzialmente una "camera d'aria", delimitata nella parte superiore dalla struttura del tetto e nella parte inferiore dal solaio o dalle volte che coprono gli spazi dell'ultimo piano. *Per la sua intrinseca natura, il sottotetto di solito non è destinato a essere utilizzato come spazio abitabile.* In passato, queste stanze suscitavano scarsa attenzione e venivano considerate semplicemente come "locali di servizio" o, dal punto di vista urbanistico, come volumi tecnici.

Tuttavia, oggi la situazione è cambiata. Sempre più spesso i proprietari decidono di sfruttare gli **ex sottotetti**, convertendoli in confortevoli **mansarde ad uso abitativo**, ideali per attività come i B&B o piccoli alloggi per un nucleo familiare minimo.

Da ora in poi, la trasformazione del sottotetto in uno spazio abitabile potrebbe essere più agevole.

Il decreto Salva Casa inserisce un nuovo comma 1-quater all'articolo 2-bis del Testo Unico Edilizia (D.P.R. 380/2001), che prevede importanti deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati.

Si stabilisce, infatti, che **il recupero dei sottotetti è comunque permesso, nei limiti e secondo le procedure previste dalla legge regionale**, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, **alle seguenti condizioni:**

- che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio;
- che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali;
- che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ha previsto la costruzione dello stesso.

Le norme regionali

La nuova disposizione fa espressamente salve le leggi regionali che prevedono norme più favorevoli. Si tratta di un aspetto da considerare con attenzione, perché le norme del "Salva Casa" dovranno essere necessariamente coordinante con le diverse norme già in vigore a livello regionale.

In effetti, quasi tutte le Regioni, già da anni, hanno stabilito delle regole per il recupero dei sottotetti. In un recente *dossier pubblicato il 26 giugno scorso*, l'Associazione nazionale costruttori edili (**ANCE**)

riassume lo “**stato dell’arte**” facendo il punto sulle leggi regionali vigenti in materia. (Il dossier è allegato al presente opuscolo).

Dallo studio emerge che le Regioni risultano più permissive sul requisito dell’altezza minima dei locali ai fini del riconoscimento dell’abitabilità dei sottotetti.

Cambiano le altezze minime

Su questo specifico aspetto, va ricordato che, prima del “Salva Casa”, un locale poteva essere considerato abitabile con un’altezza minima di 2,70 metri.

Con il decreto Salva Casa, invece, questa soglia è stata abbassata a 2,40 metri per i locali situati in edifici sottoposti ad interventi di recupero per i quali sia previsto un progetto di ristrutturazione.

Molte norme regionali sul recupero dei sottotetti già prevedono, però, un’altezza minima di 2,40 metri. Altre Regioni, invece, consentono valori minimi dell’altezza media ancora più bassi. Ad esempio, il *Friuli Venezia Giulia* ed il *Lazio*, dove l’altezza media può scendere fino a 1,90 metri, o la *Sicilia*, che prescrive un’altezza media minima di 2 metri.

In *Basilicata*, *Campania* e *Molise*, l’altezza media può scendere fino a un minimo di 2,20 metri, mentre in *Liguria* e *Toscana* è consentita un’altezza media di 2,30 metri.

Alcune leggi regionali sul recupero dei sottotetti prevedono anche altre condizioni più restrittive rispetto a quelle introdotte a livello nazionale.

Ad esempio, quasi tutte le Regioni – ad eccezione della *Calabria* – fissano un limite legato alla data entro cui devono risultare realizzati i sottotetti da recuperare. Data che riflette l’entrata in vigore delle diverse norme regionali: in *Abruzzo*, i sottotetti devono risultare esistenti al 31 dicembre 2022, in *Campania* al 5 dicembre 2020.

Regole comunali

Prima di iniziare qualsiasi lavoro di recupero di un sottotetto è importante anche rivolgersi al Comune dove si trova l’immobile, per verificare tutte le relative leggi vigenti.

Le normative di alcune Regioni riservano, infatti, ai Comuni la possibilità di decidere quali lavori si possono fare su un sottotetto e dove si possono recuperare.

In *Liguria*, *Piemonte*, *Sicilia*, *Sardegna*, ad esempio, è necessario verificare se i Comuni hanno ristretto le aree o tipologie di immobili in cui i sottotetti non possono essere recuperati. Anche in

altre zone d'Italia, come l'*Emilia Romagna*, il *Molise*, l'*Umbria* o il *Veneto*, i sindaci possono imporre dei limiti o delle regolamentazioni riguardo alla possibilità di trasformare i sottotetti in dimore accoglienti.

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

Sottotetti: le discipline sul territorio

Dossier normativo

26 giugno 2024

Le leggi regionali sul recupero dei sottotetti

<i>Abruzzo</i>	Art. 1 L.R. 18/4/2011, n. 10
<i>Basilicata</i>	L.R. 4/1/2002, n. 8
<i>Calabria</i>	Art. 7 - L.R. 7/7/2022, n. 25 Art. 49 - L.R. 16/4/2002 n. 19
<i>Campania</i>	L.R. 28/11/2000, n. 15
<i>Emilia Romagna</i>	L.R. 6/4/1998, n. 11
<i>Friuli Venezia Giulia</i>	Art. 39 - L.R. 11/11/2009, n. 19
<i>Lazio</i>	L.R. 16/04/2009, n. 13
<i>Liguria</i>	L.R. 6/8/2001, n. 24
<i>Lombardia</i>	Artt. 63-64 - L.R. 11/03/2005, n. 12
<i>Marche</i>	Art. 13 - L.R. 20/4/2015, n. 17
<i>Molise</i>	L.R. 18/7/2008 n. 25
<i>Piemonte</i>	L.R. 4/10/2018, n. 16
<i>Puglia</i>	L.R. 15/11/2007, n. 33
<i>Sardegna</i>	Art. 123 L.R. 23/10/2023, n. 9
<i>Sicilia</i>	Art. 5 - L.R. 10/08/2016, n. 16
<i>Toscana</i>	L.R. 8/2/2010 n. 5
<i>Umbria</i>	Art. 156-157 - L.R. 21/1/2015, n. 1
<i>Veneto</i>	L.R. 23/12/2019, n. 51

Abruzzo art. 1 – LR n. 10/2011

DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO

Il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o di parti di esso, ricompreso nella sagoma di copertura.

CONDIZIONI

- I sottotetti devono essere esistenti al 31/12/2022.
- L'edificio dove è ubicato il sottotetto deve essere conforme alle normative comunali e regionali vigenti o condonato ovvero con richiesta di sanatoria in corso.
- Devono essere rispettate le norme sismiche.

ESCLUSIONI

Con apposita delibera di Consiglio comunale possono essere individuare parti del territorio comunale o singoli edifici da escludere.

ALTEZZA MEDIA PONDERALE

Non inferiore a 2,40 metri

Nei **comuni montani** non inferiore a 2,10 metri

Calcolata in rapporto tra il volume complessivo e la superficie del sottotetto.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e se ne consente l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba o ripostiglio. In corrispondenza di fonti di luce la chiusura di tali spazi non è prescrittiva.

ALTEZZA PARETE MINIMA

non inferiore a metri 1,40

Nei **comuni montani** non inferiore a 1,20 metri

RAPPORTO AEROILLUMINANTE

Al fine di assicurare i requisiti di fruibilità e aereo-illuminazione naturale dei locali, il recupero abitativo dei sottotetti può avvenire anche mediante l'apertura di porte, finestre, lucernai a condizione che si rispettino i caratteri architettonici e strutturali dell'edificio conformemente ai regolamenti edilizi comunali e nel rispetto dei vincoli imposti all'edificio.

DEROGHE

E' ammessa alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti. Fermo il rispetto parte II D. Lgs. 42/2004

In sede di ristrutturazione di edifici esistenti che abbiano sottotetti non conformi alle altezze previste è consentito, per il raggiungimento dell'altezza media minima, l'abbassamento dell'ultimo solaio sottostante il sottotetto a condizione:

- a) che non venga modificato il prospetto del fabbricato;

- b) che vengano rispettati i requisiti minimi di abitabilità o agibilità dei locali sottostanti;
c) che siano rispettate le norme sismiche ed igienico sanitarie.

Il recupero dei sottotetti non incide sul calcolo dell'altezza massima del fabbricato fatto salvo il rispetto del DM 1444/1968.

BENI TUTELATI

Nel caso di beni tutelati parte III D. Lgs. 42/2004 il recupero è ammesso soltanto nei casi e con i limiti previsti nel Piano paesaggistico

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO

Il progetto di recupero a fini abitativi deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche in conformità alle norme vigenti in materia di rendimento energetico degli edifici.

ONERI

Il costo di costruzione, va versato a congruaglio, se già in parte corrisposto, o per intero in caso contrario.

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in misura doppia.

Basilicata – LR n. 8/2002

DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO
I locali sovrastanti l'ultimo piano abitabile degli edifici.
CONDIZIONI
› Gli edifici devono essere destinati in tutto o in parte a residenza e/o ad attività commerciali, artigianali, terziarie › Gli edifici devono essere stati legittimamente realizzati al 31/12/2023 o condonati o sanati. › E' necessario l'abbattimento delle barriere architettoniche limitatamente al requisito dell'adattabilità. › Gli strumenti urbanistici comunali non devono vietare la ristrutturazione. › E' ammesso il recupero a fini residenziali e connessi.
ESCLUSIONI
L'esclusione totale o parziale di zone territoriali omogenee dall'ambito di applicazione della legge e/o limitazioni degli incrementi volumetrici ammissibili potevano essere disposte con delibera comunale entro i 180 giorni successivi all'entrata in vigore della legge.
ALTEZZA MEDIA
non inferiore a mt 2,20 Misurata all'intradosso del solaio di copertura calcolata dividendo il volume delle porzione sottotetto di altezza maggiore.
ALTEZZA PARETE MINIMA
non inferiore a mt. 1,40
RAPPORTO AEROILLUMINANTE
Rapporto pari ad almeno 1/10, tra superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione sottotetto di altezza maggiore e, comunque, non inferiore a mt. 1.40 E' consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerazione e di illuminazione dei sottotetti, la realizzazione di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi con superficie complessiva non superiore al 15% della falda di tetto interessata.
DEROGHE
E' ammessa la deroga ai parametri e agli indici urbanistici vigenti e adottati, qualora il volume trasformabile non ecceda il limite del 15% del Volume Urbanistico dell'intero edificio ovvero la volumetria da recuperare sia stata computata ai fini del calcolo del volume massimo ammissibile, in sede di rilascio di concessione edilizia. E' ammesso il superamento di 3.10 mt l'altezza max consentita dagli strumenti urbanistici vigenti. Gli interventi possono avvenire anche modificando le quote di colmo e di gronda e con alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura.
TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO
Ristrutturazione edilizia

Permesso di costruire

E' ammesso il collegamento diretto tra unità immobiliare e locali sottotetto da qualificarsi come opere interne.

ONERI

E' dovuto il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile.

Qualora sia superato il limite di incremento volumetrico (15%) il recupero è subordinato alla esistenza degli spazi da destinare a parcheggi ai sensi dell'art. 2 della legge n. 122/1989. Ammessa la monetizzazione.

Calabria – Art. 7 - L.R. 7/7/2022, n. 25, Art. 49 co. 6 – L.R. 16/4/2002 n. 19

DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO
Il locale sovrastante l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto.
CONDIZIONI
- Il recupero è consentito su edifici con stato legittimo ai sensi dell'articolo 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001. - Il piano sottotetto può essere recuperato, in coerenza con le destinazioni d'uso compatibili o complementari con quelle degli edifici interessati previste dallo strumento urbanistico comunale vigente, nel rispetto dei requisiti tecnici e igienico-sanitari richiesti dalle rispettive normative di settore. - Non ammessa alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, nonché quelli necessari all'efficientamento energetico e all'adeguamento sismico. - Se i vani sottostanti il sottotetto possiedano altezze interne superiori a quelle minime consentite è possibile riposizionare verso il basso l'ultimo solaio al fine di ottenere maggiore volumetria recuperabile. - Se i vani sottostanti il sottotetto possiedono altezze interne superiori a quelle minime consentite dal DM 5/7/1975 è possibile riposizionare verso il basso uno o più solai al fine di ottenere maggiore volumetria recuperabile.
ESCLUSIONI
ALTEZZA MEDIA
Non inferiore a mt 2,40 Misurata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda dei locali abitabili. Per gli spazi accessori e di servizio, l'altezza è riducibile a 2,20 metri. Nei comuni montani è ammessa una altezza media sino a 2,20 metri per i locali abitabili e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento a seconda del tipo di volta.
ALTEZZA PARETE MINIMA
In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,60 metri per i locali abitabili e a 1,40 metri per gli spazi accessori e di servizio, riducibili rispettivamente a 1,40 metri e a 1,20 metri per gli edifici siti nei comuni montani.
RAPPORTO AEROILLUMINANTE
E' consentita l'apertura, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale.
DEROGHE
In applicazione dell'articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001, negli ambiti urbani consolidati, gli interventi sono ammessi con indici o parametri urbanistici ed edilizi superiori a quelli

previsti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e dagli strumenti attuativi vigenti o adottati e, pertanto, non costituiscono variante con riferimento alla volumetria precedentemente assentita. Essi sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d), del D.P.R. 380/2001.

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO

Ristrutturazione

ONERI

E' dovuto il contributo di costruzione.

Gli oneri di urbanizzazione sono calcolati sulla volumetria virtuale per l'altezza di 3 metri, resa abitativa, mentre il costo di costruzione è determinato utilizzando il modello di cui al DM 10 maggio 1977 (Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici), assumendo il sottotetto quale manufatto a sé stante, virtualmente svincolato dal resto dell'edificio.

Il contributo è ridotto del 50% qualora il richiedente provveda a registrare e a trascrivere dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscono pertinenza dell'unità immobiliare principale.

Campania – LR n. 15/2000

DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO
Il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura
CONDIZIONI
› I sottotetti devono essere esistenti al 5/12/2000 (data di entrata in vigore della legge) › L'edificio deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza. › L'edificio deve essere stato realizzato legittimamente o preventivamente sanato. › Il recupero non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde › ai fini del raggiungimento dell'altezza media è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti, di cui al d.m. 5 luglio 1975
ESCLUSIONI
L'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della legge può essere disposta con delibera di Consiglio comunale.
ALTEZZA MEDIA
Non inferiore a mt. 2,20 Calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda.
Per i locali con i soffitti a volta l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5%.
Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, sono chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva.
ALTEZZA PARETE MINIMA
In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a mt. 1,40
RAPPORTO AEROILLUMINANTE
Al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aeroilluminazione naturale dei locali il recupero abitativo dei sottotetti può avvenire anche mediante l'apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini purché siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio
DEROGHE
Il recupero dei sottotetti può essere realizzato anche in deroga alle prescrizioni della LR 14/1982; LR 17/1982 e della LR 32/1985, dei piani territoriali urbanistici e paesistici, dei provvedimenti regionali in materia di parchi, con esclusione della zona A di cui all'art. 22 della LR 33/1993, nonché degli strumenti urbanistici comunali vigenti o in itinere e dei regolamenti edilizi vigenti.

.
TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO
Ristrutturazione edilizia Permesso di costruire
ONERI
Sono dovuti agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché il costo di costruzione calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tabelle approvate e vigenti in ciascun Comune per le opere di nuova costruzione.

Emilia Romagna L.R. n. 11/1998

DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO

Lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

CONDIZIONI

- › I sottotetti devono essere esistenti (accatastati) al 31/12/2013.
- › Deve trattarsi di edifici collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, come perimetrato dal PSC destinati a residenza per almeno il 25%.
- › Deve essere assicurato il rispetto dei requisiti di rendimento energetico degli edifici per ogni singolo vano.
- › Qualora il recupero sia attuato senza opere è richiesta la verifica dei solai esistenti rispetto ai nuovi carichi.
- › Qualora il recupero sia attuato con opere è richiesto il miglioramento o l'adeguamento sismico dell'intera costruzione nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni.
- › Fino all'approvazione delle previsioni del RUE per il recupero dei sottotetti sono ammessi i seguenti interventi:
 - per il raggiungimento dell'altezza media minima 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, le norme tecniche per le costruzioni e la restante disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9, comma 3, LR 15/2013;
 - per soddisfare i requisiti di rendimento energetico è ammesso l'ispessimento verso l'esterno delle falde di copertura, in applicazione dell'articolo 11, comma 2, LR 15/2013.
- › Il RUE può prevedere che gli interventi edilizi per il recupero dei sottotetti possano comportare, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di metri 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di metri 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati.

Il RUE può determinare tipologie edilizie per le quali è precluso il recupero dei sottotetti.

ESCLUSIONI

Il RUE può determinare gli ambiti territoriali e le tipologie edilizie per i quali è precluso il recupero dei sottotetti.

ALTEZZA MEDIA

Non inferiore a mt. 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e mt. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli.
Calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la superficie utile relativa.

comuni montani: altezza media ridotta a mt 2,20.

ALTEZZA PARETE MINIMA

RAPPORTO AEROILLUMINANTE

Rapporto, se in falda, pari o superiore a 1/16.

Fino all'approvazione delle previsioni del RUE per assicurare l'osservanza del rapporto illuminante è ammessa l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi in falda.

DEROGHE

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO

Ristrutturazione edilizia

SCIA

ONERI

E' dovuto il 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 LR 15/2013.

In luogo della cessione delle aree da adibire a parcheggi pubblici e verde pubblico, è ammessa la monetizzazione.

Gli interventi, con o senza creazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali. In alternativa è ammessa la monetizzazione.

Friuli Venezia Giulia – art. 39 LR n. 19/2009

DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO
CONDIZIONI
▸ I sottotetti devono essere esistenti al 4/12/2009 (data di entrata in vigore della legge). ▸ Non è ammessa la modifica della sagoma (salva più estensiva previsione degli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi comunali) ▸ Non è consentito aumentare il numero delle unità immobiliari. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo su immobili vincolati in base alla legge o allo strumento urbanistico possono comportare la modifica del numero delle unità immobiliari esistenti su parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo ▸ Il recupero è ammesso se contestuale a interventi di ristrutturazione edilizia, restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria dell'edificio o di parte dello stesso. ▸ Devono essere osservate le prescrizioni tipologico-architettoniche degli strumenti urbanistici vigenti e le preventive autorizzazioni dell'autorità preposta alla tutela del vincolo per gli interventi eseguiti su immobili vincolati.
ESCLUSIONI
ALTEZZA MEDIA
Non inferiore a mt 1,90 comuni montani: possibilità di altezze diverse
ALTEZZA PARETE MINIMA
Non inferiore a mt 1,30
RAPPORTO AEROILLUMINANTE
DEROGHE
E' ammessa la deroga ai limiti e ai parametri degli strumenti urbanistici vigenti e della LR 44/1985 (Altezze minime e principali requisiti igienico-sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati e alberghi). Al di fuori delle zone omogenee A e B0, o singoli edifici a esse equiparati, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, gli interventi di recupero del sottotetto di edifici esistenti sono ammessi in deroga agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi anche se prevedono innalzamento e/o modifica della copertura e apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, fino ad assicurare il rispetto dei parametri aeroilluminanti e delle altezze minime previsti dalla LR n. 44/1985. Tali interventi possono comportare l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti nel rispetto degli standard urbanistici.
TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO

ONERI
Ammessa la monetizzazione degli standard se non reperibili.

Lazio – LR n. 13/2009

DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO

I volumi sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio o di sue parti, compresi nella sagoma di copertura, che, all'atto del rilascio del relativo titolo abilitativo, non siano stati computati come volumi residenziali, ovvero turistico ricettivi.

Sono compresi, altresì, nella definizione di sottotetto i volumi sottostanti la copertura a falda degli edifici, anche se già computati nel volume residenziale, ovvero turistico ricettivo qualora siano suscettibili di una suddivisione mediante la realizzazione di un solaio intermedio che assicuri il rispetto delle altezze minime previste dai regolamenti edilizi comunali nonché delle caratteristiche geometriche e delle altezze minime previste.

CONDIZIONI

- I sottotetti possono essere recuperati a fini abitativi e turistico ricettivi.
- I sottotetti devono essere esistenti al 6/4/2009 (entrata in vigore della legge) o ultimati al 1/6/2017.
- Deve trattarsi di edifici legittimamente realizzati ovvero condonati.
- Deve essere assicurato il rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, tenuto anche conto della zona in cui lo stesso ricade, nonché le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità.
- E' necessario garantire l'isolamento termico, risparmio idrico, il ricorso a fonti energetiche rinnovabili e il di recupero delle tradizioni costruttive biosostenibili.

ESCLUSIONI

Eventuali esclusioni potevano essere disposte con delibera comunale entro 180 gg. dalla data di entrata in vigore della legge.

Gli interventi di recupero non sono in ogni caso attuabili nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.

ALTEZZA MEDIA

1,90 mt, ivi compresi i volumi tecnici con copertura piana.

Nel caso in cui il solaio sovrastante, o una sua porzione, non sia orizzontale, si intende come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio sovrastante ad esso; nei locali con soffitto a volta l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5%.

ALTEZZA PARETE MINIMA

In caso di soffitto non orizzontale, l'altezza non può essere inferiore a 1,50 mt per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 mt per gli spazi accessori o di servizio.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba o ripostiglio; in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescritta.

RAPPORTO AEROILLUMINANTE

Rapporto pari o superiore a 1/16.

Al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e di aeroilluminazione naturale dei locali, l'intervento di recupero del sottotetto a fini abitativi può essere realizzato

anche mediante l'apertura di finestre, lucernari, porte, nella salvaguardia delle caratteristiche strutturali e formali dell'edificio e nel rispetto dei requisiti minimi di agibilità dei locali sottostanti.

DEROGHE

Il recupero è consentito in deroga agli strumenti urbanistici comunali, adottati o vigenti, e ai regolamenti edilizi vigenti.

L'intervento di recupero, se in deroga ai limiti fissati dal DM 1444/1968, deve prevedere il conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standard urbanistici mancanti ovvero la loro monetizzazione in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata

Sono consentite modificazioni delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde esistenti, unicamente al fine di assicurare i parametri fissati dalla legge, a condizione che non comportino un aumento superiore al 20% della volumetria del sottotetto esistente.

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO

Ristrutturazione edilizia

ONERI

E' dovuto il contributo di costruzione calcolato sulla volumetria resa abitativa secondo le tabelle approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.

I comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del 20% da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.

In caso di realizzazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali. In alternativa è ammessa la monetizzazione. Non sono assoggettati al versamento gli interventi sugli immobili ERP.

Nei comuni destinatari del fondo regionale per il sostegno all'accesso alla locazione di cui alla LR 12/1999 il recupero, se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari, è subordinato all'obbligo di destinare la nuova unità immobiliare alla locazione a canone concordato per un periodo non inferiore a 8 anni, fatto salvo il caso in cui la medesima unità immobiliare sia utilizzata come prima casa da un parente in linea retta del proprietario, con l'obbligo di non alienarla per un periodo pari a 5 anni.

Liguria – LR n. 24/2001

DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO

Il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici, che sia compreso nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falda inclinata il quale sia costituito da locali la cui altezza interna nel punto più elevato sia pari ad almeno 1,40 metri e che siano privi dei requisiti per l'agibilità; sia collocato in edifici destinati in prevalenza a funzione residenziale o a funzione turistico-ricettiva.

CONDIZIONI

- › I sottotetti devono essere esistenti al 6/9/2001.
- › I locali devono essere stati legittimamente realizzati o comunque legittimati sotto il profilo urbanistico-edilizio.
- › Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche è richiesto il requisito di adattabilità.
- › E' necessario prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici dell'intero fabbricato che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.
- › L'intervento di recupero se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali e/o turistico-ricettive autonome è subordinato all'obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali. In alternativa è ammessa la monetizzazione.
- › I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi che non abbiano determinato la creazione di nuove unità immobiliari non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti, dai quali scaturiscano nuove unità immobiliari per un periodo non inferiore a 10 anni, salvo che tale possibilità sia espressamente prevista dagli strumenti urbanistici localmente vigenti.
- › E' obbligatorio garantire il rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio tenuto anche conto della zona in cui lo stesso ricade e del regime di tutela indicato dal Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP).
- › Non ammessa la demolizione e ricostruzione dell'edificio.

Gli interventi non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali.

DISCIPLINA URBANISTICA PER IL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI NEGLI EDIFICI ESISTENTI AL 29 NOVEMBRE 2014

- › Deve trattarsi di edifici esistenti al 29/11/2014 .
- › Gli interventi sono ammessi previa deliberazione del Consiglio comunale recante la pertinente disciplina urbanistica nel rispetto della definizione di sottotetto, dei parametri previsti all'articolo 2, commi 2 e 6 della legge regionale;
- › Gli interventi devono assicurare il rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle relative coperture.
- › Gli interventi che comportano la creazione di nuove unità immobiliari in numero superiore al doppio di quello esistente devono assicurare la realizzazione delle necessarie

opere di urbanizzazione primaria e secondaria da regolare in apposito atto convenzionale contenente gli impegni del soggetto attuatore, le modalità, i termini e le garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La deliberazione di Consiglio può stabilire gli eventuali ulteriori requisiti di prestazione energetica da soddisfare rispetto ai requisiti minimi stabiliti nella vigente normativa statale e regionale in materia.

Ove la disciplina urbanistica per il recupero dei sottotetti preveda incrementi del carico urbanistico rispetto a quello stabilito dagli strumenti e piani urbanistici comunali vigenti od operanti in salvaguardia, la deliberazione comunale deve essere corredata della documentazione tecnica LR 32/2012 (VAS) .

ESCLUSIONI

ALTEZZA MEDIA

mt 2,30 per gli spazi ad uso abitazione, mt 2,10 per gli spazi accessori o di servizio

E' intesa come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso delle falde della copertura.

Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5%.

ALTEZZA PARETE MINIMA

Non inferiore a 1,50 mt per gli spazi ad uso abitazione e a 1,30 mt per gli spazi accessori e di servizio.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai parametri minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio accessorio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva.

RAPPORTO AEROILLUMINANTE

Rapporto pari o superiore a 1/16.

Sono consentite all'interno della superficie di copertura, al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di terrazzi a pozzetto, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari e aperture a filo falda.

DISCIPLINA URBANISTICA PER IL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI NEGLI EDIFICI ESISTENTI AL 29 NOVEMBRE 2014

La deliberazione di Consiglio può stabilire le tipologie costruttive ammesse per l'apertura a filo delle falde, la realizzazione di abbaini e di eventuali terrazzi, al fine del rispetto del rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/16.

DEROGHE

E' ammessa la deroga alla disciplina prevista dagli strumenti e piani urbanistici comunali vigenti o operanti in salvaguardia e dai regolamenti edilizi fino alla previsione nel nuovo PUC della disciplina degli interventi di recupero o, nel caso di PUC e di strumenti urbanistici generali vigenti, fino all'approvazione della disciplina di tali interventi.

E' consentita la modifica delle altezze di colmo e di gronda al fine di assicurare l'osservanza del parametro dell'altezza media interna ma nel rispetto del limite di altezza massima degli edifici previsto dal vigente strumento urbanistico comunale e, in assenza di tale parametro, nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ad uso abitativo esistenti al contorno.

DISCIPLINA URBANISTICA PER IL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI NEGLI EDIFICI ESISTENTI AL 29 NOVEMBRE 2014

Gli interventi che comportano modificazioni delle h. di colmo e di gronda dei sottotetti non possono riguardare immobili:

- 1) vincolati come beni culturali;
- 2) ricadenti nei centri storici, salva la facoltà dei comuni di individuare porzioni dei medesimi o specifici edifici in cui, in ragione delle relative caratteristiche architettoniche e di localizzazione, è ammissibile il recupero dei sottotetti a fini abitativi;
- 3) ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta o in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in cui i piani di bacino precludono la realizzazione di interventi di ampliamento volumetrico o superficiale;
- 4) ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive;
- 5) ricadenti in ambiti soggetti ai regimi normativi "aree urbane con valori di immagine", "nuclei isolati" ed "aree non insediate" in regime di conservazione.

Gli interventi che comportano mod. delle h. di colmo e di gronda dei sottotetti sono ammessi entro i seguenti limiti:

- 1) l'ampliamento non può superare il 20% del volume geometrico dell'edificio esistente;
- 2) l'h. massima consentita per l'innalzamento della linea di gronda e di colmo della copertura non può superare 1 mt, fatta salva la maggiore h. prevista dal vigente PUC.

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO

Permesso di costruire se gli interventi comportano modificazioni della sagoma dell'edificio esistente;

SCIA se gli interventi non comportano tale modifica.

ONERI

E' dovuto il contributo di costruzione previsto per gli interventi di ristrutturazione edilizia oppure di nuova costruzione a seconda che l'intervento edilizio rientri o meno nei limiti volumetrici e superficiali stabiliti all'articolo 10, comma 2, lettera f), della L.R. n. 16/2008.

Il contributo è ridotto nella misura del 50 %, qualora l'intervento non determini la creazione di una nuova unità abitativa.

Il contributo è, in ogni caso, ridotto nella misura del 50% quando gli immobili interessati sono destinati ad edilizia residenziale pubblica di proprietà delle Aziende regionali territoriali per l'edilizia (ARTE) o all'ampliamento di strutture turistico-ricettive.

Lombardia – artt. 63-64 LR 12/2005

DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO

Il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

CONDIZIONI

- › Gli edifici devono essere destinati a residenza per almeno il 25% della S.L.P. complessiva e devono essere esistenti al 31/12/2005, o assentiti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31/12/2005, ovvero di Dia presentate entro 1/12/2005 oppure edifici realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati successivamente al 31/12/2005 o Dia presentate entro l' 1/12/2005.
- › E' necessario che gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie, o, in alternativa da impegno, da parte dei soggetti interessati, alla realizzazione delle suddette urbanizzazioni, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento ed entro la fine dei relativi lavori.
- › Devono essere rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti.
- › Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche sono richiesti i requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.
- › Devono essere garantite idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato.
- › I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal piano territoriale paesistico regionale.
- › I volumi di sottotetto recuperati ai fini abitativi anche in applicazione della LR 15/1999 non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

ESCLUSIONI

Il Consiglio comunale può disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge.

ALTEZZA MEDIA

mt 2,40

Calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa

comuni montani >600 mt : mt 2,10

Nei casi di deroga all'altezza massima, l'altezza minima abitabile non può essere superiore a metri 1,50.

All'interno dei centri storici e dei nuclei di antica formazione deve essere assicurato il rispetto dei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico; in assenza di limiti, l'altezza massima deve intendersi pari all'esistente.

ALTEZZA PARETE MINIMA

Nei casi di deroga all'altezza massima, l'altezza minima abitabile non può essere superiore a metri 1,50.

RAPPORTO AEROILLUMINANTE

E' consentita l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione e per garantire il benessere degli abitanti.

DEROGHE

Per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, sono ammesse modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'articolo 63, comma 6.

Gli interventi non richiedono la preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo e sono ammessi anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati.

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO

Ristrutturazione edilizia

SCIA

ONERI

Sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda resa abitativa.

I comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del 10% del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25mq per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

Ammessa la monetizzazione.

Sono esonerati dall'obbligo gli interventi realizzati in immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, di consorzi di comuni o di enti pubblici preposti alla realizzazione di tale tipologia di alloggi.

Il recupero dei sottotetti con superficie lorda fino a 40mq., costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, se prima casa, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione, dal reperimento degli spazi a parcheggi pertinenziali e delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o monetizzazione.

Marche – Art. 13 LR n. 17/2015

DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO
Il piano compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.
CONDIZIONI
› Gli interventi sono consentiti dalla data di entrata in vigore della LR 17/2015. › I sottotetti devono essere esistenti alla data del 30/6/2014, legittimamente realizzati o condonati. › Non è ammessa la modifica della sagoma dell'edificio; › Gli interventi sono consentiti purché prevedano e garantiscano il rispetto degli standard urbanistici di cui all'articolo 3 del D.M. n. 1444/1968 (in alternativa è ammessa la monetizzazione). I proventi derivanti dalla monetizzazione sono utilizzati dal Comune per l'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici o per aumentare gli standard esistenti; › I sottotetti recuperati non possono essere oggetto di successivi frazionamenti, fatto salvo l'eventuale accorpamento ad altre unità immobiliari abitative esistenti alla data del 30 giugno 2014. › Gli interventi sono consentiti anche su immobili aventi destinazione d'uso turistico-ricettiva, ubicati nelle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/1968; ›
ESCLUSIONI
ALTEZZA MEDIA
Non inferiore a mt 2,40 per gli spazi ad uso abitativo, riducibile a metri 2,20 per gli spazi accessori e di servizio.
Calcolata al netto dell'intera struttura costituente la falda di copertura.
ALTEZZA PARETE MINIMA
pari a mt 1,50 nei casi di copertura a falde inclinate e non inferiore a mt 2,40 per gli spazi ad uso abitativo, riducibili a metri 2,20 per gli spazi accessori e di servizio, nei casi di coperture piane.
RAPPORTO AEROILLUMINANTE
Rapporto non inferiore a 1/12 tra la superficie netta dei locali e la superficie finestrata apribile.
DEROGHE
Gli interventi sono ammessi anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali.
<i>Al fine di contenere il consumo di suolo mediante un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti e la valorizzazione del patrimonio edilizio, i Comuni possono consentire nelle zone territoriali omogenee A e B di cui al <u>D.M. 2 aprile 1968, n. 1444</u>, interventi di recupero dei sottotetti in deroga alle altezze previste, purché sia assicurata, al netto delle strutture</i>

necessarie all'isolamento termico dei locali, un'altezza media ponderata non inferiore a 2,20 metri nonché un'altezza minima pari a 1,40 metri nei casi di copertura a falde inclinate e un'altezza minima non inferiore a 2,20 metri nei casi di coperture piane. L'intervento di recupero deve prevedere idonee opere di isolamento termico, assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione di norme igienico - sanitarie statali e regionali e non può comunque determinare la creazione di unità immobiliari autonome.

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO

Permesso di costruire o SCIA.

ONERI

Contributo di costruzione, se dovuto.

Il Comune può subordinare la realizzazione degli interventi di recupero dei sottotetti al reperimento di spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione soggetta al recupero ovvero, in caso di accertata impossibilità di reperire spazi idonei, al pagamento di una somma equivalente al valore delle aree destinate a tali parcheggi.

Molise – LR n. 25/2008

DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO

Il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici o di loro parti, compreso nella sagoma di copertura, che non sia stato computati all'atto del rilascio del titolo abilitativo come volume residenziale.

CONDIZIONI

- Consentito negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza o ad attività commerciale o terziaria, per i quali gli strumenti urbanistici comunali non vietano la ristrutturazione;
- Gli edifici devono essere ultimati al 31/12/2019 nell'intera struttura portante, regolarmente certificata e realizzata nel rispetto delle normative vigenti o preventivamente sanata;
- Deve essere garantita la sicurezza statica e rispettati i requisiti minimi di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti di igiene, salvo quanto previsto dalla stessa normativa per l'altezza media;
- Gli edifici devono essere serviti da tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- Gli edifici devono essere situati in zona territoriale omogenea di piano regolatore generale con sufficiente dotazione di standard urbanistici;
- E' necessario l'abbattimento delle barriere architettoniche limitatamente al requisito dell'adattabilità;
- Deve essere assicurato il rispetto della normativa vigente in materia di consumi energetici, sicurezza del lavoro ed impiantistica antincendio;
- Non è ammessa la modifica delle quote di colmo e di gronda e l'alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura;
- Rimane fermo il rispetto delle disposizioni di cui alla Parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- Con riferimento ai beni tutelati ai sensi della Parte III del decreto legislativo n. 42/2004, gli interventi comportanti modifiche all'aspetto esteriore degli edifici sono ammessi soltanto nei casi e nei limiti previsti dai piani paesaggistici di cui agli articoli 135, comma 1, e 143, comma 2, ovvero dalla disciplina d'uso dei beni paesaggistici, di cui agli articoli 140, 141 e 141-bis, ovvero nei casi e nei limiti individuati mediante apposito accordo stipulato tra la Regione e il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, destinato a confluire nei piani paesaggistici. Nelle more dell'adozione di provvedimenti conseguenziali al predetto accordo e comunque fino al 30 aprile 2022 2023, sono ammessi gli interventi comportanti modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, anche nei territori assoggettati a tutela paesaggistica sulla base di decreti ministeriali ove vigenti;

ULTERIORI INTERVENTI AMMESSI

È ammesso il collegamento diretto tra l'unità abitativa e locali sovrastanti, sottostanti o contigui, tramite apertura di botole, scale ovvero la realizzazione di altra opera idonea a migliorare la fruibilità di tali locali o a favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici. Tali interventi sono subordinati a SCIA.

ESCLUSIONI

Gli interventi non sono ammessi:

- su edifici vincolati da cui derivi il divieto di incremento del carico urbanistico, salvo parere favorevole dell'ente preposto alla tutela del vincolo;
- su costruzioni esistenti in aree a rischio di inondazione.

ALTEZZA MEDIA

Non inferiore a mt 2,20 (anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali).

Calcolata dividendo il volume della complessiva porzione di sottotetto avente altezza superiore a metri 1,40 per la superficie relativa, senza tener conto dell'eventuale suddivisione in vani.

Per il raggiungimento dell'altezza media minima, è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio sottostante il sottotetto a condizione:

- a) che questo non comporti una modifica del prospetto del fabbricato;
- b) che vengano rispettati i requisiti minimi di abitabilità o agibilità dei locali sottostanti;
- c) che siano rispettate le norme sismiche.

comuni montani >500mt: altezza media ponderale ridotta a mt 2

ALTEZZA PARETE MINIMA

RAPPORTO AEROILLUMINANTE

Rapporto pari ad almeno 1/10 tra superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione sottotetto di altezza maggiore a m. 1,40, per la superficie relativa

È consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerazione e di illuminazione dei sottotetti, la realizzazione di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, nel rispetto dei diritti dei terzi.

DEROGHE

E' ammessa la deroga ai parametri e agli indici urbanistici vigenti e adottati.

In caso di deroga ai limiti fissati dal D.M. 1444/1968 è ammessa la facoltà di conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standard urbanistici mancanti, ovvero, in mancanza di superfici idonee, la loro monetizzazione in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area interessata dall'intervento ridotta del 50%. Le relative somme sono destinate dal comune alla realizzazione delle infrastrutture di cui al D.M. n. 1444/1968.

Nei limiti del suo ambito di applicazione temporale ed oggettivo, la legge prevale sulle disposizioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici comunali.

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO

Ristrutturazione edilizia

SCIA

ONERI

Sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il costo di costruzione calcolati sulla volumetria resa utilizzabile, secondo le tariffe vigenti in ciascun Comune per le opere di ristrutturazione.

Gli interventi di recupero, se volti alla realizzazione di nuove unità abitative, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenti alla misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale, con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma calcolata secondo il costo di costruzione per edilizia residenziale pubblica agevolata recepito dalla Regione per metro quadrato di spazio dei parcheggi da reperire ridotta del 50 per cento. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.

Piemonte – LR 16/2018

DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO

Lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante; in particolare si distinguono in ogni sottotetto, in base alla permanenza di tipo continuativa o limitata nel tempo, i seguenti spazi:

- locali abitabili: cucina abitabile, soggiorno, camera da letto, per studio, locali per attività lavorative;
- accessori e di servizio: servizi igienici, posto cottura, verande, tavernette, corridoi e disimpegni in genere, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli;
- rustici: i manufatti edilizi esistenti delimitati da tamponamenti almeno su tre lati individuati a catasto terreni o edilizio urbano e utilizzati a servizio delle attività agricole passate o presenti o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. Dalla definizione di rustici restano esclusi i manufatti edilizi costituiti da strutture prefabbricate di ogni tipo.

CONDIZIONI

- ▶ Consentito negli immobili legittimamente realizzati e alle relative aree di pertinenza esistenti alla data di approvazione della legge, e legittimi all'atto della presentazione della domanda di intervento di riuso e di riqualificazione. Legittimi = immobile realizzati legittimamente o per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo in sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Per l'accertamento dello stato legittimo degli immobili si applica l'articolo 9-bis del D.P.R. 380/2001
- ▶ Il recupero del sottotetto è consentito purché esistente alla data di entrata in vigore della legge, nonché legittimo all'atto della presentazione della domanda di intervento. Per gli edifici realizzati dopo tale data, il sottotetto è recuperabile decorsi tre anni dalla realizzazione o ad avvenuto perfezionamento delle pratiche di legittimazione.
- ▶ Il sottotetto può essere recuperato, in coerenza con le destinazioni d'uso compatibili o complementari con quelle degli edifici interessati previste dal PRG vigente, nel rispetto dei requisiti tecnici e igienico sanitari richiesti dalle rispettive normative di settore.
- ▶ Gli interventi possono prevedere modificazioni delle altezze di colmo e di gronda al fine di assicurare l'osservanza del parametro dell'altezza media interna, nel rispetto del limite di altezza massima degli edifici previsto dal vigente strumento urbanistico comunale e, in assenza di tale parametro, nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ricompresi in prossimità e nella stessa zona omogenea, purché le modificazioni della copertura siano riferite all'intero edificio e realizzate con un unico titolo abilitativo. L'intervento edilizio finalizzato al recupero di sottotetto esistente non costituisce incremento del numero di piani del fabbricato.
- ▶ Gli interventi devono rispettare le normative vigenti, in particolare in materia antisismica, sicurezza, antincendio, energetica, acustica, igienico-sanitaria, nonché le disposizioni contenute nel d.lgs.42/2004 e quanto previsto dalle specifiche prescrizioni del PPR.
- ▶ L'intervento edilizio finalizzato al recupero di sottotetto esistente non costituisce incremento del numero di piani del fabbricato.
- ▶ Nel caso in cui interessano edifici localizzati all'interno della Rete Natura 2000 sono soggetti alla verifica delle misure di conservazione generali e sito-specifiche o ai piani di gestione vigenti.
- ▶ Il recupero del volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici compreso nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falda inclinata, è ammesso per gli spazi la cui altezza interna nel punto più elevato sia pari ad almeno 1,40 metri.
- ▶ Consentiti solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti dalle urbanizzazioni primarie o da sistemi alternativi conformi alle disposizioni vigenti

- Non richiedono preliminare adozione e approvazione di piano attuativo né inserimento della relativa volumetria nel programma pluriennale di attuazione, ove previsto; essi sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettere c) e d), della L.R. n. 56/1977.

I locali sottotetto, collegati funzionalmente direttamente o indirettamente a locali abitabili, possono essere utilizzati e resi accessibili come spazi accessori e di servizio. Tali superfici sono considerate superfici usabili non residenziali

ESCLUSIONI

Le misure minime, di cui al presente articolo e di cui al decreto del Ministro della sanità del 5 luglio 1975, non si applicano, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera d bis), ai sottotetti esistenti, compresi quelli privi di agibilità, sottoposti ad interventi edilizi non eccedenti il restauro o risanamento conservativo, nel caso in cui, con tale intervento, si configuri un mantenimento o un miglioramento di anche solo uno dei requisiti tecnici o igienico-sanitari esistenti. La realizzazione del primo servizio igienico, anche con dimensioni inferiori a quanto stabilito dai regolamenti comunali, è consentita se produce un miglioramento dei requisiti igienico-sanitari esistenti.

Con motivata deliberazione del consiglio comunale, i comuni possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle norme di cui al presente capo, anche in relazione alle caratteristiche del contesto paesaggistico, nonché del tessuto urbanistico ed edilizio esistente, alle problematiche idrogeologiche, geomorfologiche, idrauliche e sismiche.

Gli interventi:

- non possono essere realizzati su edifici che, al momento della richiesta dell'intervento e fino alla loro regolarizzazione, risultano eseguiti in assenza o in difformità anche parziale dal titolo abilitativo o, comunque, siano oggetto di procedimenti di cui al titolo IV del D.P.R. n. 380/2001;
- non possono interessare edifici localizzati nelle fasce fluviali classificate A e B del piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI), nonché nelle aree individuate dai piani regolatori in classe di pericolosità IIIa), IIIc) e IIb4) ove indicata, , secondo le indicazioni della circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP dell'8 maggio 1996 e negli abitati da trasferire o da consolidare ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64 (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche) da tale limitazione sono esclusi gli interventi di recupero dei sottotetti di cui all'articolo 6 nelle aree in classe di pericolosità IIb4). È fatto divieto di aumentare le unità immobiliari residenziali e turistico ricettive nelle classi IIIa), IIIc), IIb4) ove indicata, secondo le indicazioni della citata circolare del Presidente della Giunta regionale e negli abitati da trasferire o da consolidare ai sensi della legge 64/1974;

nel caso in cui interessano edifici o ambiti localizzati all'interno delle aree naturali protette, rispettano le normative dei piani d'area vigenti se più restrittive, fatta eccezione per gli edifici non soggetti a tutela ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 42/2004 e non individuati quali edifici aventi valore storico-artistico, paesaggistico o documentario, per i quali sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 5, 6 e 7, ancorché non previsti dal piano d'area, purché provvisti di parere dell'ente di gestione dell'area protetta. Tali interventi non costituiscono variante ai piani d'area e rispettano le disposizioni tipologiche e costruttive definite dai piani d'area stessi e le prescrizioni del PPR.

ALTEZZA MEDIA

L'altezza media interna dei locali abitabili è calcolata per ogni singolo locale dividendo il volume interno netto per la superficie interna netta. Per il calcolo del volume interno netto l'altezza dei vani è misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura sovrastante senza tenere conto degli elementi strutturali emergenti e in tal caso il volume interno è misurato all'estradosso degli stessi.

La superficie interna netta è calcolata al netto delle murature, in deroga all'articolo 26 del regolamento edilizio tipo regionale.

L'altezza media: 2,20 metri.

Per gli spazi accessori e di servizio: 2,00 metri.

Nei territori al di sopra dei 1000 metri di altitudine è ammessa una riduzione della media sino a 2,00 metri sia per i locali abitabili sia per gli spazi accessori e di servizio.

Concorrono al calcolo delle altezze anche gli abbaini, esistenti o in progetto.

Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento a seconda del tipo di volta.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio; in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;

ALTEZZA PARETE MINIMA

RAPPORTO AEROILLUMINANTE

Il recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali, assicurando un rapporto pari o superiore 1/16. Le finestrature inclinate a filo copertura rilevano ai fini di tale computo.

Se i vani sottostanti il sottotetto possiedono altezze interne superiori a quelle minime consentite dal DM del 5 luglio 1975 è possibile riposizionare verso il basso uno o più solai al fine di ottenere maggiore volumetria recuperabile

DEROGHE

Sono sempre ammessi indipendentemente dagli indici o dai parametri urbanistici ed edilizi previsti dai PRG e dagli strumenti attuativi vigenti o adottati.

Le norme sul recupero dei sottotetti, nei limiti definiti dai comuni che hanno la facoltà di escludere parti del territorio dall'applicazione delle norme, prevalgono sulle disposizioni normative e regolamentari dei PRG e dei regolamenti edilizi vigenti.

Non possono essere derogate le norme vigenti in materia di commercio.

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO

ONERI

Corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni; il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla volumetria virtuale per l'altezza di 3 metri, resa abitativa, mentre la quota relativa al costo di costruzione è determinata utilizzando le modalità correnti per le nuove costruzioni.

Il contributo dovuto per il titolo abilitativo edilizio è ridotto al 50 per cento, qualora il richiedente avente titolo allegghi ai documenti presentati specifica richiesta nella quale dichiara che le parti rese abitabili costituiscono pertinenza funzionale all'unità preesistente e si obblighi a presentare, unitamente alle documentazioni per il conseguimento dell'agibilità, idoneo atto notarile trascritto ove risulti il vincolo di pertinenzialità delle porzioni recuperate conformi al titolo abilitativo edilizio preesistente. In assenza dell'atto notarile sopradetto è dovuto l'intero contributo. Tali pertinenzialità oggetto di atto di vincolo trascritto possono essere trasferite ad altra unità immobiliare dello stesso edificio.

Puglia – LR n. 33/2007

DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO

Valgono le definizioni uniformi di cui all'Allegato A del RET.

CONDIZIONI

- › I sottotetti devono essere esistenti alla data di entrata in vigore della legge, legittimamente realizzati ovvero se realizzati abusivamente per usi diversi da quello residenziale, sanati preventivamente.
- › L'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza e/o ad attività commerciale e terziaria, e negli strumenti urbanistici comunali vigenti non deve essere espressamente vietato l'intervento di ristrutturazione;
- › Gli edifici devono essere situati in zona territoriale omogenea dello strumento urbanistico generale serviti dalle urbanizzazioni primarie;
- › Deve essere assicurata la sicurezza statica degli immobili e le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità;
- › Il recupero abitativo dei sottotetti negli edifici condominiali è ammesso nel rispetto delle norme che disciplinano il condominio negli edifici. In particolare, se il sottotetto è parte comune, l'intervento sarà ammissibile previa deliberazione condominiale ai sensi dell'articolo 1117-ter del codice civile. Se il sottotetto è di proprietà individuale, l'intervento sarà ammissibile previo assolvimento dell'obbligo di comunicazione di cui all'articolo 1122, comma 2, del c.c.;
- › Non è ammessa la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde;
- › Il progetto di recupero deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

ESCLUSIONI

Il consiglio comunale può disporre motivatamente l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della legge in relazione a caratteristiche storico-culturali, morfologiche, paesaggistiche e alla funzionalità urbanistica. In ogni caso, sono esclusi interventi ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità sulla base di pianificazioni territoriali sovraordinate, in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica i cui piani precludono interventi di ampliamento volumetrico o di superficie.

ALTEZZA MEDIA

Non inferiore a mt 2,40.

Calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda. Per i locali con soffitti a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5%.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, devono essere chiusi mediante opere murarie e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta, la chiusura di tali spazi non è obbligatoria.

Ai fini del raggiungimento dell'altezza media è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti, di cui al DM 5 luglio 1975.

Zone > 300 mt slm : è ammessa una riduzione dell'altezza media sino a mt. 2,20.

ALTEZZA PARETE MINIMA

In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40.

RAPPORTO AEROILLUMINANTE

Al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aeroilluminazione naturale dei locali, il recupero abitativo dei sottotetti può avvenire anche mediante l'apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini purchè siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio. In particolare, per gli abbaini non può essere interrotta la linea di gronda ne può essere superata la linea di colmo.

DEROGHE

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO

Ristrutturazione edilizia

Permesso di costruire o Scia in alternativa

ONERI

E' dovuto il contributo per il rilascio del permesso di costruire.

Gli interventi di recupero dei sottotetti, se volti all'eventuale e successiva suddivisione in due o più unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa. In alternativa è ammessa la monetizzazione. Non sono assoggettati a tale versamento gli interventi realizzati in immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, di consorzi di comuni o di enti pubblici preposti alla realizzazione di tale tipologia di alloggi.

Sardegna – Art. 123 L.R. 9/2023

DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO

Lo spazio e il volume compresi tra l'estradosso della chiusura orizzontale superiore, anche non calpestabile, dell'ultimo livello agibile e l'intradosso delle falde della copertura a tetto, localizzati all'interno della sagoma dell'edificio regolarmente approvata con titolo abilitativo, ove prescritto.

In presenza di un unico livello agibile, è considerato sottotetto il volume compreso tra l'estradosso della chiusura orizzontale inferiore e l'intradosso delle falde di copertura a tetto, localizzato all'interno della sagoma dell'edificio regolarmente approvata con titolo abilitativo, se prescritto.

Costituiscono quindi sottotetti:

- a) gli spazi e i volumi delimitati inferiormente dall'ultimo solaio di chiusura di un volume urbanisticamente rilevante (residenziale o con altra destinazione compatibile con la destinazione della zona omogenea) e il solaio di copertura dell'immobile o dell'unità immobiliare, indipendentemente dall'attuale destinazione di tale spazio o volume come desumibile dall'ultimo titolo edilizio rilasciato per lo stesso;
- b) le terrazze coperte e aperte su uno, due, tre o quattro lati, non rilevanti ai fini volumetrici dalle vigenti disposizioni di legge regionali e regolamenti comunali;
- c) gli spazi e i volumi delimitati da altezza di imposta delle falde nulla.

CONDIZIONI

- › Nelle zone urbanistiche A, B, C, E ed F sono consentiti gli interventi di riuso dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo.
- › Il riuso dei sottotetti, con conseguente ottenimento dell'agibilità, è consentito purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti.
- › Ai fini del riuso dei sottotetti sono consentite modifiche interne consistenti nello spostamento o nella realizzazione di solai intermedi.

Il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti è consentito unicamente per i sottotetti che rispettino una delle seguenti condizioni:

- abbiano un'altezza interna alla gronda non inferiore a 0,60 metri e falde con una pendenza minima del 20 per cento;
- abbiano falde con una pendenza minima del 25 per cento.

Sono consentite modifiche esterne alle unità immobiliari esistenti, strettamente limitate al raggiungimento dei requisiti minimi di agibilità, nella misura massima di 50 centimetri di altezza all'imposta interna della falda, ferma restando la quota massima del colmo, e con pendenza massima ammissibile del 30 per cento.

Nelle zone urbanistiche A dotate di Piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale, e nelle zone B, C e F, sono consentiti gli interventi di recupero con

incremento volumetrico dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo. Il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti è consentito purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti.

Il volume urbanistico è determinato dal volume geometrico del sottotetto, misurato all'esterno delle pareti perimetrali e all'intradosso del solaio di copertura, ed è ammesso anche mediante il superamento degli indici volumetrici e dei limiti di altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali.

ESCLUSIONI

ALTEZZA MEDIA

Interventi di riuso di sottotetti esistenti per scopo abitativo:

Per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare, un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2,40 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,20 metri per spazi accessori e servizi.

Per i comuni posti a quote superiori a 600 metri di altitudine sul livello del mare è consentita, rispettivamente, la riduzione a 2,20 metri per spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per accessori e servizi.

Interventi di recupero con incremento volumetrico

Per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare, un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2,70 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,40 metri per spazi accessori e servizi; per i comuni posti a quote superiori a 600 metri di altitudine sul livello del mare è consentita rispettivamente la riduzione a 2,55 metri per spazi ad uso abitativo e a 2,25 metri per accessori e servizi.

L'altezza media ponderale è calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa; gli eventuali spazi di altezza inferiore a 1,50 metri devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e può esserne consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio; in corrispondenza delle fonti di luce la chiusura di tali spazi non è prescrittiva.

ALTEZZA PARETE MINIMA

RAPPORTO AEROILLUMINANTE

Sono consentite modifiche esterne consistenti nell'apertura di finestre e lucernari, necessari ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione dei nuovi vani. Nella zona urbanistica A tali modifiche devono essere tipologicamente compatibili con i caratteri costruttivi ed architettonici degli edifici interessati.

DEROGHE

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO
ONERI

Sicilia – art. 5 LR 16/2016

DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO

Il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici ed il volume compreso tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici.

CONDIZIONI

- Deve trattarsi di edifici esistenti al 31/12/2023, purché realizzati in forza di regolare titolo edilizio alla medesima data, inclusi quelli regolarizzati attraverso sanatorie edilizie, segnalazioni certificate di inizio attività in sanatoria.
- Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti, senza alterazione del volume complessivo preesistente.
- Gli interventi devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.
- Il progetto di recupero ai fini abitativi segue le prescrizioni tecniche in materia edilizia, contenute nei regolamenti vigenti, nonché le norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici. Resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) nonché del piano paesaggistico.

ESCLUSIONI

ALTEZZA MEDIA

Per ogni singola unità immobiliare mt 2.

E' calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa.

ALTEZZA PARETE MINIMA

RAPPORTO AEROILLUMINANTE

È consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerazione e di illuminazione dei sottotetti l'apertura di finestre, lucernari e terrazzi.

DEROGHE

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO

Ristrutturazione edilizia.

Permesso di costruire

ONERI

Sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché il costo di costruzione secondo le tariffe approvate in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento al comune di una somma pari al 10% del valore dei locali oggetto di recupero, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che risulta dalla perizia giurata allegata al titolo edilizio.

Toscana – LR n. 5/2010

DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO

Il volume soprastante l'ultimo piano degli edifici aventi destinazione residenziale, compreso nella sagoma di copertura, dove quest' ultima risulti prevalentemente inclinata.

CONDIZIONI

- › Gli interventi di recupero sono ammessi quando espressamente previsti dagli strumenti urbanistici comunali.
- › Deve trattarsi di volumi legittimamente esistenti al 27/2/2010 (data di entrata in vigore della legge o in via di realizzazione, aventi le seguenti caratteristiche tecniche.
- › Non è consentita la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.
- › I progetti di recupero devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, ad esclusione degli interventi di recupero relativi ai sottotetti già conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10.
- › I progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali. Gli strumenti urbanistici del comune contengono le prescrizioni obbligatorie definite per garantire tali livelli prestazionali, sentite le Ausl competenti per territorio.
- › Non è ammesso il successivo frazionamento.
- › Gli interventi di recupero dei sottotetti sono consentiti esclusivamente in ampliamento di unità immobiliari esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse;
- › Qualora espressamente previsto dagli strumenti urbanistici comunali, per i volumi legittimamente esistenti o in via di realizzazione alla data del 27 febbraio 2010 il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o l'abbassamento dei solai esistenti ferme restando le caratteristiche tecniche di cui all'articolo 3, comma 1 per i locali sottotetto e fermo restando il rispetto delle altezze minime stabilite dal decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 per i restanti locali.

Gli interventi non sono computati nella capacità edificatoria attribuita dagli strumenti urbanistici comunali.

Le superfici dei locali sottotetto derivanti dagli interventi di recupero di cui alla presente legge non sono computate ai fini del rispetto delle superfici minime e dei requisiti igienico-sanitari fissati dalla normativa vigente per le unità immobiliari residenziali.

ESCLUSIONI

ALTEZZA MEDIA

Non inferiore a mt 2,30 per gli spazi ad uso abitazione riducibile a 2,10 mt. per gli spazi accessori o di servizio.

Calcolata come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso.

comuni montani : altezza media mt 2,10 per gli spazi ad uso abitazione e a mt 2,00 per gli spazi accessori e di servizio.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva.

ALTEZZA PARETE MINIMA

In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio, riducibili rispettivamente a 1,30 metri e ad 1,10 metri per gli edifici siti nei territori montani.

RAPPORTO AEROILLUMINANTE

Rapporto pari o superiore 1/16

Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari.

DEROGHE

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO

Ristrutturazione edilizia conservativa

SCIA, salvo quanto previsto dall'art. 135, comma 5, *L.R. 65/2014*.

Qualora consentita dagli strumenti urbanistici comunali, la destinazione d'uso residenziale può essere conseguita anche contestualmente alla realizzazione degli interventi di cui alla presente legge, fermo restando quanto previsto all'articolo 3, comma 4-bis. In tal caso gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono soggetti:

- a permesso di costruire ai sensi dall'articolo comma 1, lettera e-bis), della *L.R. 65/2014*, fermo restando quanto disposto dall'articolo 134, comma 2-bis, della medesima legge regionale, ove ricadenti all'interno delle zone omogenee "A" di cui al D.M. lavori pubblici 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica
- a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) nei casi diversi da quelli di cui alla lettera a).

Si applicano le disposizioni di cui al titolo VII della L.R. 65/2014

ONERI

Sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché il costo di costruzione calcolati come per le nuove costruzioni.

Umbria – art. 156-157 LR n. 1/2015

DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO
CONDIZIONI
- Deve trattarsi di edifici esistenti o autorizzati alla data del 31/12/ 2009, destinati in tutto o in parte a residenza o a servizi. - Sono consentiti interventi con cambio di destinazione d'uso dei vani sottotetto. - Devono essere previste idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'edificio.
ULTERIORI INTERVENTI AMMESSI
Gli interventi che prevedono l'incremento dell'altezza dell'edificio limitato alla dimensione di ml. 0,40, finalizzato alla realizzazione del cordolo armato per il miglioramento sismico o per opere di prevenzione sismica della struttura, non costituiscono sopraelevazioni ai fini dell'applicazione della normativa per le costruzioni in zona sismica. Tali interventi sono consentiti in deroga ai limiti di densità edilizia e di altezza massima previsti dagli strumenti urbanistici generali o attuativi, a condizione che gli interventi medesimi siano compatibili con le caratteristiche storiche e architettoniche dell'edificio.
ESCLUSIONI
ALTEZZA
Per i vani con coperture inclinate l'altezza massima interna deve essere non inferiore a mt. 2,40 e l'altezza minima interna non inferiore a mt 1,20. Per i vani con coperture in piano, l'altezza interna non deve essere inferiore a metri 2,20, al netto delle necessarie strutture atte all'isolamento termico dei locali. Per il raggiungimento delle altezze interne minime è consentita la modifica, anche parziale, delle quote di imposta e del colmo delle falde di copertura purché la loro pendenza, in valore percentuale, sia contenuta tra il venticinque e il trentacinque per cento.
ALTEZZA PARETE MINIMA
RAPPORTO AEROILLUMINANTE
Tutti i vani interessati dall'intervento debbono essere provvisti di finestra apribile, la cui superficie non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie di pavimento, ovvero, in caso di superfici inferiori, debbono avere un ricambio d'aria favorito dall'impiego di appositi impianti di ventilazione meccanizzata e un'adeguata illuminazione artificiale. Gli interventi possono comportare l'apertura di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aereoilluminazione, a condizione che siano curate le soluzioni progettuali in funzione dell'aspetto e della qualità architettonica e tipologica dell'edificio.
DEROGHE
Le altezze minime possono essere derogate su specifico parere della ASL che comunque accerti l'idoneità dei vani alla destinazione prevista, compresi i servizi igienici.

Gli interventi di recupero sono consentiti in deroga ai rapporti tra superficie di pavimento e le superfici finestrate.

Nel caso di ampliamento planimetrico di edifici esistenti alla data del 31 marzo 2003 le altezze minime dei nuovi locali possono uniformarsi a quelle dei vani contigui posti allo stesso piano dell'edificio esistente oggetto di ampliamento, ancorché non conformi ai limiti imposti dal decreto del Ministero della sanità 5 luglio 1975, purché rispettino le condizioni minime di cui all'articolo 156, comma 1, lettere a), b), c), o comma 2.

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO

SCIA

ONERI

E' dovuta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione determinati con riferimento alla data di presentazione della SCIA.

Veneto – LR n. 51/2019

DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO

Il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza

CONDIZIONI

- I sottotetti devono essere legittimamente realizzati alla data del 6 aprile 2019;
- Il regolamento edilizio comunale determina le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti;
- i progetti di recupero devono prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche ed energetiche ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia
- il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse.
- Il recupero dei sottotetti deve avvenire senza alcuna modificazione della sagoma dell'edificio esistente, delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde, fatta salva la necessità di inspessire verso l'esterno le falde di copertura per garantire i requisiti di rendimento energetico. Il regolamento edilizio comunale determina le tipologie di apertura nelle falde e ogni altra condizione al fine di rispettare gli aspetti paesistici, monumentali e ambientali dell'edificio sul quale si intende intervenire.

ESCLUSIONI

Fatte salve le diverse previsioni del PRG per gli edifici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 13 e 17 Lr 11/2004 e della parte II del D.lgs. 42/2004, nel regolamento edilizio può essere prevista la ulteriore esclusione di determinate tipologie edilizie dal recupero a fini abitativi dei sottotetti con delibera del Consiglio comunale. In particolare, sono esclusi interventi ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità sulla base di pianificazioni territoriali sovraordinate, in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica i cui piani precludano interventi di ampliamento volumetrico o di superficie.

Il Consiglio comunale può disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della legge, nonché individuare ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi.

ALTEZZA MEDIA

mt. 2,40 per i locali adibiti ad abitazione

mt. 2,20 per i Comuni montani

mt. 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni.

E' calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,60 metri, ridotto a 1,40 metri per i comuni montani, per la relativa superficie utile; gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento.

ALTEZZA PARETE MINIMA
RAPPORTO AEROILLUMINANTE
Il rapporto illuminante deve essere pari o superiore a 1/16.
DEROGHE
TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO
Ristrutturazione edilizia SCIA (* La Corte costituzionale, con sentenza 53/2021 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 3, comma 2, limitatamente alle parole <i>"sono soggetti a segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e"</i>)
ONERI
E' dovuta la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.
I comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del venti per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare preferibilmente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.
Gli interventi di recupero dei sottotetti restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione.