

Leggi decentrate. Continue modifiche su presupposti, volumetrie e altezze. Recupero dei sottotetti a seconda della Regione

Autore: Rezzonico Silvio

In: Diritto amministrativo

Oramai nella maggior parte del territorio italiano sono state emanate norme sul recupero dei sottotetti, tanto che le altezze minime stabilite dal Decreto del ministero della Sanità 5 luglio 1975 per i locali abitativi sono derogate quasi dappertutto. Con regole che variano però a seconda delle Regioni e spesso anche a seconda delle altitudini del comune (vedi la tabella a fianco). Anche in Lombardia, dove una versione mal scritta della legge urbanistica aveva bloccato per sette mesi i lavori, la legge n. 20/2005 ha riparato al mal fatto. Tratto comune a quasi tutte le norme è porre come condizione che il sottotetto venga riutilizzato come abitazione (in Piemonte, anche solo in parte). Poi di concedere deroghe alle norme urbanistiche vigenti, quindi la possibilità di aggiungere superfici o volumetrie oltre quelle consentite. Si prevedono spesso eccezioni alle regole sull'eliminazione delle barriere a favore dei disabili previste per le nuove costruzioni o gli ampliamenti: è possibile accedere ai solai ricavati anche da scale ripide o comunque da passaggi assai stretti. Possono essere posti requisiti di coibentazione mentre è facilitata l'apertura di finestre e lucernari. Infine nei comuni nelle zone montane e (in qualche caso) nei centri storici, le altezze minime sono ulteriormente ridotte (tranne che in Basilicata, in Sicilia e in provincia di Bolzano). Tuttavia il concetto di "montano" varia da regione a regione, da un minimo di 400 a 1.100 metri d'altitudine.

Differenze. In Piemonte e in Liguria gli oneri di urbanizzazione sono ridotti a metà qualora le parti rese abitabili costituiscano pertinenza dell'unità immobiliare. Occorrerà però a trascrivere, presso la conservatoria dei registri immobiliari, una dichiarazione notarile in tal senso.

In Basilicata si distingue tra sottotetti collegabili a un'abitazione sottostante e quelli che vengono trasformati in un'unità immobiliare "ad uso residenziale autonomo". Nel primo caso si tratta di un recupero senza condizioni, per cui è resuscitata la semplice relazione asseverata per opere interne (abrogata dalle leggi nazionali). Si possono realizzare, inoltre, aperture, botole e scale per l'accesso, senza particolari permessi. Viceversa nuovi criteri di altezza media e di rapporto di areoilluminazione si applicano ai sottotetti che divengono abitazioni autonome. C'è da aggiungere che le abitazioni realizzate non debbono superare il 15% del volume urbanistico dell'intero edificio (volumi fuori terra, esclusi quelli tecnici, come casotto caldaia o per l'argano dell'ascensore) e che le finestre non possono superare in larghezza il 15% della falda del tetto.

In Liguria, quando il sottotetto abitabile diviene parte dell'abitazione, non è possibile per dieci anni frazionare l'appartamento stesso in più unità immobiliari (salvo diverse norme comunali). In Campania è possibile recuperare volume abbassando il piano di sotto, ma in tal caso i locali sottostanti debbono essere adeguati alle altezze minime stabilite dalle norme dello Stato.

Friuli, Val d'Aosta e provincia di Bolzano non hanno varato leggi specifiche sui sottotetti ma, avvalendosi della loro autonomia, hanno da sempre stabilito requisiti di altezze minime diversi dalle norme nazionali, che si riducono se l'edificio è situato in un centro storico e via via che cresce l'altitudine. In Val d'Aosta le altezze minime sono limitate anche quando è in ballo il recupero funzionale di edifici storico-monumentali.

In Friuli nel caso di altezze non uniformi dei piani, esse possono essere compensate l'una con l'altra abbassando soffitti o alzando pavimenti, purché non siano in alcun punto inferiori a metri 1,50 nei vani abitabili e a metri 1,40 nei vani accessori e purché l'altezza media dei vani abitabili non sia inferiore a metri 2,20.

Sopralzo e parcheggi

Solo due regioni (Lombardia e Liguria), consentono di modificare le altezze di colmo e di gronda, nonché le linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima previsti per gli edifici ed unicamente al fine di assicurare i parametri minimi di legge. Gli interventi debbono comunque garantire il rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'immobile e i piani paesistici. In Liguria tale facilitazione è concessa sia alle abitazioni che agli immobili turistici e ricettivi.

In condominio il diritto al sopralzo prevede però, che siano rispettate le regole dettata dall'articolo 1127 del codice civile. In particolare, va corrisposta agli altri condomini un'indennità pari al valore di mercato dell'area su cui sorge l'edificio, da dividersi per il numero dei piani (ivi compreso il sottotetto). Va detratta la quota spettante al proprietario dell'appartamento sottostante. La sopraelevazione può essere impedita se non lo consentono le condizioni statiche dell'edificio, se pregiudica il suo aspetto architettonico o diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti. Si tratta di valutazioni che, in caso di contrasti, solo perito nominato da un giudice può fare. Infine va ricordato che, secondo un'interpretazione delle Entrate, i lavori di sopralzo non hanno diritto alla detrazione del 36%, a meno che non si resti all'interno dei volumi originariamente assentiti per il palazzo (cosa che capita raramente).

Posti auto. L'aumento di volumetrie abitabili dovrebbe imporre, per le leggi nazionali, il fatto di reperire nuovi spazi a parcheggio, cosa che spesso può essere impossibile. Questa prescrizione è in effetti valida in Emilia-Romagna e Veneto che però danno come alternativa il pagamento di una somma (a patto che il consiglio comunale lo consenta). Liguria, Basilicata e Calabria seguono vie intermedie: parcheggi o monetizzazione sì, ma se si incrementa la volumetria oltre certi limiti. In Lombardia, Piemonte e Sicilia, nessun obbligo.

L'opera è in genere qualificata come "ristrutturazione edilizia" è occorre versare il relativo contributo di costruzione (che in Sicilia e Abruzzo viene incrementato).

Condizioni nazionali e regionali per ottenere l'abitabilità nei sottotetti

Regione e legge	Leggi di modifica	Altitudine	Altezza media		Altezze minime (1)		Rapporto areo-illuminante (2)	Edifici realizzati o con assenso edilizio richiesto entro il:
			locali abitativi	servizi	locali abitativi	servizi		
Legge nazionale n. 457/1978 art. 43, Dm Sanità. 5 / 7 / 75	Dm 9/6/1999	- di 1.000 m	2,7 m	2,4 m	-	1/8	-	
		+ di 1.000 m	2,55 m	2,4 m	-	1/8	-	
Abruzzo, L. 15/2004, art. 85	L. 6/2005, 33/2005, 41/2006	- di 1.000 m	2,4 m		1,4 m	1/8	31/10/2007	
		+ di 1.000 m	2,2 m		1,2 m	1/8	31/10/2007	
Basilicata, L. 8/2002	NO	qualsiasi	2,4 m		1,4 m	1/10	28/1/2002	
Bolzano, Dpgp n. 5/1998, art. 47 e 52	Dpgp. n. 39/1998, n. 40/1998,	qualsiasi	2,2 m		1,5 m	1/15	nessun limite	
Calabria, L. 19/2002, art. 49	NO	- di 800 m	2,2 m		1,5 m	1/15	nessun limite	
		+ di 800 m	2 m		1,5 m	1/15	nessun limite	

Campania, L. 15/2000	L. 19/2001	- di 600 m	2,4 m		1,4 m					1/8	5/12/2000
		+ di 600 m	2,2 m		1,4 m						
Emilia Romagna, L. 11/1998	NO	pianura	2,4 m	2,2 m	1,8 m					1/16	28/04/1998
		(3)	2,2 m		1,8 m						
Friuli, L. 44/1985	L. 26/1988, 37/1991, 37/1993, 31/1996, 12/2003, 18/2003, 26/2004	- di 400 metri	2,2 m		1,5 m	1,4 m	1/10				
		+ di 400 m	2 m		1 m		1/12		nessun limite		
		centri storici	2,2 m	2 m	1,5 m	1,4 m	1/10				
Liguria, L. 24/2001	NO	pianura	2,3 m	2,1 m	1,5 m	1,3 m				1/16	11/09/2001
		(3)	2,1 m	2 m	1,3 m	1,1 m					
Lombardia, L. n. 12/2005 art. 63-65	L. 20/2005	- di 600 m	2,4 m		1,5 m					1/8	1-31/12/2005
		+ di 600 m	2,1 m		1,5 m						
Piemonte, L. 21/1998	NO	pianura	2,4 m	2,2 m	1,6 m	1,4 m				1/8	12/08/1998
		(3)	2,2 m	2 m	1,4 m	1,2 m					
Sicilia, L. 4/2003, art. 18	L. 19/2005	qualsiasi	2 m		1,5 m		1/8				30/11/2005
Umbria, L. 1/2004, art. 34-35 (5)	L. 21/2004	qualsiasi	2,2-2,4 m		1,2 m		1/16				16/03/2004

		400-1.100 m	2,5 m	2,4 m	-		
Val d'Aosta,, L. 11/1998 art. 95	NO	+ di 1.100 m (4)	2,4 m		-	1/8	nessun limite
		centri storici	2,2 m	2 m	-	1/32	
		pianura	2,4 m	2,2 m	1,8 m		
Veneto, L. 12/1999	NO	(3)	2,2 m		1,6 m	1/16	31/12/1998

(1) Gli spazi inferiori vanno chiusi e utilizzati, tutt'al più come depositi o armadi.

(2) Rapporto minimo tra la superficie del pavimento (esclusi gli spazi sotto le altezze minime) e quella delle finestre

(3)) Comuni identificati singolarmente da una legge regionale
 (Emilia: 22/97; Liguria: 20/1996; Piemonte 16/1999, Veneto 19/1992)

(4) Norma valida per tutti i locali abitativi (non solo i sottotetti) nei comuni a più di 1.100 metri s.l.m

(5) In Umbria eccezioni sono previste per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del d.m. 5 luglio 1975 o dietro parere Asl. Si parla inoltre non di altezza media, ma massima: la prima (2,2 m) per tetti piani e la seconda per tetti spioventi. Si può far eccezione al rapporto areoilluminante con impianti di ventilazione meccanizzata e un'adeguata illuminazione artificiale.

<https://www.diritto.it/leggi-decentralizzate-continue-modifiche-su-presupposti-volumetrie-e-altezze-recupero-dei-sottotetti-a-seconda-della-regione/>