



**SEMINARIO DI AGGIORNAMENTO  
MARTEDI' 22 MAGGIO 2012  
PRATO – PALAZZO DELLE PROFESSIONI**

*La disciplina regionale per il recupero abitativo dei sottotetti  
e gli “Indirizzi applicativi” del Comune di Prato*

**RELATORI:**

**Arch. RICCARDO PECORARIO**

Dirigente del Comune di Prato  
Servizio Edilizia e Attività Economiche

**Geom. LUCIANO NARDI**

Funzionario Tecnico del Comune di Prato  
Servizio Edilizia e Attività Economiche

**In collaborazione con: ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C.**

**ORDINE DEGLI INGEGNERI**

**COLLEGIO DEI GEOMETRI e GL**

**COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI e P.I.L.**

**della Provincia di PRATO**

Toscana

L.R. 8-2-2010 n. 5  
Norme per il recupero abitativo dei sottotetti.  
Pubblicata nel B.U. Toscana 12 febbraio 2010, n. 7, parte prima.

[\*\*Art. 1\*\* - Oggetto, finalità e definizioni.](#)

[\*\*Art. 2\*\* - Disciplina degli interventi di recupero.](#)

[\*\*Art. 3\*\* - Caratteristiche tecniche dei sottotetti recuperabili ai fini abitativi ed ulteriori disposizioni a carattere tecnico.](#)

[\*\*Art. 4\*\* - Divieto di frazionamento.](#)

**L.R. 8 febbraio 2010, n. 5 [\(1\)](#).**

**Norme per il recupero abitativo dei sottotetti.**

[\(1\)](#) Pubblicata nel B.U. Toscana 12 febbraio 2010, n. 7, parte prima.

Il Consiglio regionale ha approvato

Il Presidente della Giunta  
Promulga la seguente legge

Preambolo

Visto l'articolo 117, terzo comma, della Costituzione;

Visto l'articolo [2](#) del [decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380](#) (Testo unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia);

Visto l'articolo [7](#) della [legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1](#) (Norme per il governo del territorio);

Considerato che:

1. Le politiche regionali di governo del territorio perseguono l'obiettivo del risparmio di nuovo suolo per rispondere alla domanda di sviluppo urbanistico e di residenza in particolare;

2. Il quadro normativo vigente valorizza in Toscana il rapporto di cooperazione fra i vari livelli istituzionali competenti nelle materie di governo del territorio e pianificazione urbanistica, al fine di massimizzare il perseguimento del duplice obiettivo di uno sviluppo del territorio e delle funzioni da esso ospitate e di una sua tutela all'insegna del principio della sostenibilità;

3. Da anni si è andata a produrre una varietà di norme in altre regioni indirizzate a disciplinare il recupero a fini abitativi dei sottotetti, intendendo con tale termine lo spazio soprastante l'ultimo piano di edificio e sottostante la copertura;

4. Ferma restando la disciplina in essere per le iniziative che prevedano tale recupero con sopraelevazione del piano di copertura, è opportuno definire una disciplina anche per consentire, alle medesime condizioni, il recupero abitativo dei sottotetti senza ricorrere alle sopraelevazioni, garantendo comunque il rispetto dei requisiti igienico-sanitari fissati dalla vigente normativa nazionale in termini prestazionali ove ciò non sia possibile in termini meramente dimensionali;

5. La disciplina proposta non opera in deroga alla pianificazione urbanistica, ma in stretta sintonia con essa, nel rispetto anche della giurisprudenza vigente, facendo salve pertanto le prerogative degli enti locali assunte sulla base del vigente assetto normativo e costituendo un'opportunità di consentirne esplicitamente l'applicazione nonché di sottrarre parti del territorio per esigenze di tutela architettonica e territoriale;

6. La riconduzione dell'attività di recupero abitativo dei sottotetti nella fattispecie della ristrutturazione con l'utilizzo della dichiarazione di inizio attività è conforme alle disposizioni di cui al testo unico delle leggi in materia di edilizia;

Si approva la presente legge

## **Art.1**

*Oggetto, finalità e definizioni.*

1. La Regione Toscana con la presente legge promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti, in conformità al principio della sostenibilità delle attività edilizie, della valorizzazione delle attività di recupero del patrimonio edilizio esistente, al fine di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici negli edifici.
2. Ai fini della presente legge si definiscono sottotetti i volumi soprastanti l'ultimo piano degli edifici aventi destinazione residenziale, compresi nelle sagome di copertura, dove queste ultime risultano prevalentemente inclinate.

## **Art. 2**

### *Disciplina degli interventi di recupero.*

1. Negli edifici aventi destinazione residenziale sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente legge, quando espressamente previsti dagli strumenti urbanistici comunali.
2. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'[articolo 79 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1](#) (Norme per il governo del territorio) e sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) <sup>(2)</sup>.
3. Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla presente legge, sono assoggettati all'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo di cui all'[articolo 119 della L.R. n. 1/2005](#), calcolati come per le nuove costruzioni.
4. Agli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla presente legge, si applicano le disposizioni di cui al titolo VIII della [L.R. n. 1/2005](#).

<sup>(2)</sup> Comma così sostituito dall'[art. 53, L.R. 5 agosto 2011, n. 40](#). Il testo originario era così formulato: «2. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'[articolo 79, comma 2, lettera d\), della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1](#) (Norme per il governo del territorio) e sono sottoposti pertanto a denuncia di inizio dell'attività.».

### **Art.3**

*Caratteristiche tecniche dei sottotetti recuperabili ai fini abitativi ed ulteriori disposizioni a carattere tecnico.*

1. Il recupero dei sottotetti è consentito per i volumi legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge o in via di realizzazione, aventi le seguenti caratteristiche tecniche:

a) l'altezza media interna netta, intesa 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, non sia inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri. Per gli edifici siti nei territori montani, i limiti di cui sopra sono abbassati rispettivamente a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette 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. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure 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;

b) il rapporto aeroilluminante sia pari o superiore a un sedicesimo.



2. 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.
3. Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde.
4. Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla presente legge, sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse.
5. I progetti di recupero ai fini abitativi 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](#) (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia).
6. 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 aziende unità sanitarie locali competenti per territorio.

## **Art. 4**

### *Divieto di frazionamento.*

1. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della presente legge non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

La presente legge è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Toscana.

## ***DELIBERAZIONE N. 34 DEL 26 MAGGIO 2011***

### ***Variante al Regolamento Edilizio: approvazione dell'Allegato D7***

#### ***“Recupero abitativo dei sottotetti esistenti”.***

## Relazione

### 1. PREMESSA.

Dopo la disciplina che è stata voluta sia per il rilancio dell'economia che per il soddisfacimento di piccole necessità di adeguamento degli immobili esistenti alle esigenze abitative, oltre che per il rinnovamento degli edifici obsoleti, varata con la legge regionale n. 24/2009, nota come “Piano Casa”, con la L.R. n. 5/2010 viene proposta una nuova normativa per il recupero dei sottotetti esistenti, ai fini abitativi, purché rispondenti ad alcuni requisiti minimi necessari.

Questa disciplina, che non opera direttamente, ma chiede di essere attuata dai Comuni con uno specifico inquadramento nel proprio territorio, stabilisce un collegamento di continuità con la 24/2009, perché per altro verso, punta comunque ad un innalzamento della capacità insediativa senza nuovo consumo di suolo, ma con un intensificazione d'uso dell'edificato esistente.

In particolare la materia considerata in questo caso è ancora il recupero ai fini residenziali dei sottotetti, che è già stata oggetto di vari interventi da parte del legislatore regionale, a partire dalla 59/1980, questa volta però senza operare con sopraelevazioni e quindi con interventi strutturali, che aumentano il carico urbanistico, ma operando con una nuova considerazione dei requisiti igienici necessari per l'abitabilità dei locali, che passano da aspetti esclusivamente fisico-geometrici (rapporto aereoilluminante, altezze interne) a requisiti di carattere prestazionale, con la possibilità quindi di soddisfare, parzialmente, le esigenze igienico – sanitarie con misure alternative, anche ricorrendo alla tecnologia e all'impiantistica.

## 2. ESAME DELL'ARTICOLATO

Al comma 1 viene indicato l'ambito applicativo della norma che si riferisce ai sottotetti esistenti o in corso di realizzazione al 27/02/2010, data di entrata in vigore della L.R. n. 5/2010, a condizione che gli stessi rispondano, anche con interventi di adeguamento (recupero) a caratteristiche minime igienico – sanitarie e a livelli prestazionali comunque necessari. Gli interventi devono rispettare ogni altra normativa non considerata dalla disciplina regionale quali: disciplina di recupero prevista, normativa di tutela dei valori storico-culturali, superamento barriere architettoniche, sicurezza antisismica, ecc.

Stante il carattere straordinario del tipo d'intervento, è stata inquadrata la compatibilità con gli altri tipi d'intervento previsti dalla disciplina urbanistico-edilizia comunale. In tal senso questo intervento potrà essere eseguito per gli immobili sui quali è consentita la ristrutturazione edilizia. Giova notare che per il Regolamento Urbanistico vigente anche nell'ambito assoggettato a Risanamento Conservativo (Rc) è ammesso, con limitazioni che permangono, l'intervento di ristrutturazione edilizia.

I commi 2 e 3 riportano i requisiti igienico-sanitari di carattere fisico che devono essere ottenuti dagli interventi di recupero per l'applicazione della disciplina e le caratteristiche prestazionali da ritrovare per poter destinare i locali alla residenza.

In primo luogo vengono richiesti degli elementi geometrici relativi all'altezza media e minima, rispettivamente non inferiore a ml. 2,30 e ml. 1,50 per i vani da destinarsi ad uso abitativo e non inferiore a ml. 2,10 e ml. 1,30 per gli spazi accessori. Inoltre, per i locali da destinare ad uso abitativo, deve essere garantito un rapporto aeroilluminante non inferiore ad 1/16.

Per l'ampliamento della superficie abitativa sono consentite alcune deroghe alle norme igienico – sanitarie prescritte invece dall'Allegato G del Regolamento Edilizio per la generalità delle costruzioni. In particolare, qualora il rapporto aeroilluminante di 1/8 per i locali da destinarsi all'uso abitativo non venga o non possa essere raggiunto, si richiede una misura di miglioramento utilizzativo della ventilazione naturale, da raggiungersi garantendo la ventilazione contrapposta o almeno trasversale. Le aperture per garantire la ventilazione naturale possono essere realizzate nelle falde di copertura superando anche il limite percentuale stabilito dall'art. 7.2.1 dell'Allegato G del Regolamento Edilizio, ovviamente se tali interventi sono ammessi per l'edificio. Si ricordano, infatti, le limitazioni alle aperture stabilite dall'Allegato E del Regolamento Edilizio per gli edifici sottoposti a vincoli urbanistici di tutela.

Tuttavia, non si rinuncia all'ottenimento delle caratteristiche igienico – sanitarie e per questo viene richiesta una volumetria minima dei locali ricavati con l'applicazione della presente disciplina, corrispondente a quanto stabilito dal D.M. 05/07/1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico – sanitari principali dei locali d'abitazione – G.U. del 18/07/1975, n. 190) per i locali di abitazione, pari a un minimo di mc. 24,30 per la camera singola e mc. 37,80 per la camera per due persone e per il soggiorno.

Altro aspetto importante è il recupero di quegli spazi del sottotetto con altezze inferiori alle minime prescritte dalla L.R. per il recupero ad uso abitativo, che possono essere delimitate con opere murarie o arredi fissi e utilizzati come spazi di servizio quali guardaroba e ripostiglio, in deroga alle altezze minime stabilite dall'Allegato G del Regolamento Edilizio.

Al comma 4 si stabilisce che gli interventi di recupero del sottotetto non possono determinare aumento delle unità immobiliari e sono consentiti solo quale ampliamento delle unità abitative esistenti direttamente collegate, con una superficie massima non superiore alle stesse. Gli interventi, inoltre, non devono modificare la sagoma del sottotetto ad eccezione dell'introduzione di quelle opere sopra la copertura, necessarie per il contenimento energetico secondo la vigente normativa.

L'aspetto del risparmio energetico viene ripreso dal comma 5 che stabilisce, appunto, l'esecuzione di idonee opere per l'isolamento termico dei locali secondo le normative vigenti, al fine del contenimento dei consumi energetici.

I commi 6 e 7 riportano quanto già definito dalla L.R. circa la realizzazione dell'intervento tramite la DIA e la corresponsione del contributo di costruzione calcolato come per le nuove costruzioni, oltre all'impossibilità di frazionamenti anche futuri. In tal senso la DIA dovrà contenere una precisa indicazione.

Resta invece frazionabile l'unità immobiliare principale, nei limiti consentiti dalla superficie netta derivata, determinata non considerando il sottotetto in ampliamento. Questo frazionamento non dovrà altresì comportare riduzioni delle unità principali sotto i limiti indicati al comma 4.

Infine, al comma 8, non si è ritenuto necessario sottoporre gli interventi di recupero del sottotetto al reperimento di nuovi spazi a parcheggio privato, considerato appunto che trattasi di ampliamento di unità abitative esistenti.

La proposta normativa comunale, ai sensi dell'art. 3, comma 6, della L.R. n. 5/2010, ha riportato il parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Locale in data 19/04/2011.

# VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO

## **Recupero abitativo dei sottotetti**

1) Possono essere riutilizzate ai fini abitativi le porzioni immobiliari sottostanti il tetto di copertura degli edifici residenziali, esistenti o in corso di realizzazione al 27.2.2010, data di entrata in vigore della L.R. 5/2010, purché presentino, anche tramite interventi di adeguamento (recupero), le caratteristiche di cui ai seguenti commi 2 e 3 e rispondano a quanto ivi richiesto nonché ad ogni altra previsione normativa applicabile. Tale tipo d'intervento è consentito ove espressamente previsto e ove risulta consentita la ristrutturazione ai fini residenziali, nei limiti della specifica disciplina applicabile per gli interventi sugli edifici.

2) Riguardo all'altezza media interna netta, intesa come distanza tra 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, deve essere non inferiore a ml. 2.30 per gli spazi ad uso abitazione e l'altezza minima non inferiore a ml. 1.50. Dovrà comunque essere garantito il volume minimo di mc 24,30 per le camere ad un letto e di mc 37,80 per le camere a due letti e per il soggiorno. Per i locali accessori o di servizio, l'altezza media interna netta è riducibile a ml. 2.10 e l'altezza minima non può essere inferiore a ml. 1.30. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure dovranno 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 già esistenti o realizzate per l'adeguamento; in tal caso la chiusura di tali spazi non è prescrittiva.



3) Il rapporto aeroilluminante, per i locali da destinare ad uso abitativo, deve essere non inferiore a un sedicesimo della Superficie Netta (Sn).

Nei locali di abitazione dovrà essere sempre garantita la ventilazione naturale, mentre la ventilazione meccanica controllata è ammessa solo per i locali di servizio. Qualora il rapporto aeroillumunante sia inferiore a  $1/8$ , dovrà essere assicurata la ventilazione contrapposta o almeno quella trasversale, anche tramite la nuova apertura di finestre a parete o sulla copertura.

Per gli altri locali in cui risulti insufficiente o assente la ventilazione naturale, dovrà essere installato un impianto di ventilazione meccanica controllata, rispondente ai requisiti di cui all'art. 7.3.2 dell' Allegato G.

Al fine di reperire la superficie minima aeroilluminante, a prescindere dai limiti specifici di cui agli artt. 7.2 e 7.2.1 dell' Allegato G, è possibile realizzare all'interno delle falde di copertura o in parete, finestre, portefinestre, abbaini e lucernari, se tali interventi risultano ammessi per l'edificio.

4) Gli interventi di recupero del sottotetto ai fini abitativi sono consentiti esclusivamente in ampliamento alle unità abitative esistenti direttamente collegate e non possono determinare un aumento del numero delle stesse. A tal fine la Superficie Netta  $S_n$  in ampliamento non deve superare quella della porzione dell'unità immobiliare già destinata ad uso abitativo. Gli interventi di recupero del sottotetto dovranno avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda del fabbricato, nonché delle linee di pendenza delle falde, salvo le necessità di adeguamento tecnologico della sovrastruttura del tetto per adeguarlo alla nuova destinazione funzionale.

5) I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico , adeguando i locali a quanto prescritto dalla vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici per le nuove costruzioni, nonché a quanto previsto all'allegato G punto 5.5 "Solai e sottotetti".

6) L'intervento di recupero del sottotetto è sottoposto alla presentazione di Denuncia di Inizio Attività quale intervento di ristrutturazione edilizia ed è subordinato alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo relativo al costo di costruzione di cui all' art. 119 della LRT 1/2005 calcolati come per le nuove costruzioni, secondo le modalità stabilite nell'allegato Y.

7) I volumi e le superfici recuperati ai fini abitativi per effetto del precedente comma 6 non potranno essere oggetto di successivi autonomi frazionamenti e pertanto la D.I.A. dovrà contenere il vincolo pertinenziale. Resta invece frazionabile l'unità immobiliare principale, nei limiti consentiti dalla superficie netta derivata, determinata non considerando il sottotetto in ampliamento. Questo frazionamento non dovrà altresì comportare riduzioni delle unità principali sotto i limiti indicati al comma 4.

8) I volumi e le superfici recuperati ai fini abitativi per effetto del precedente comma 6 non rilevano ai fini della dotazione di parcheggi privati ai sensi dell' art. 2 legge 122/89 e dell'allegato D1 del presente regolamento edilizio comunale.

La normativa regionale opera in deroga ai requisiti igienico – sanitari in termini dimensionali ma non in termini prestazionali.

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 79, comma 2, lettera "d", della L.R. n. 1/2005.

- La normativa non è direttamente applicabile ma deve essere espressamente prevista negli strumenti urbanistici comunali sentita l'Azienda USL competente per territorio.
- Il Comune di Prato ha introdotto la relativa disciplina nel proprio Regolamento Edilizio (Allegato D7) con D.C.C. n. 34 del 26 maggio 2011, avendo riportato il parere favorevole dell'Azienda USL n. 4 di Prato del 19 aprile 2011.

## **AMBITO DI APPLICAZIONE**

La disciplina regionale si applica:

- alle porzioni immobiliari sottostanti il tetto di copertura degli edifici residenziali, **esistenti o in corso di realizzazione alla data del 27.02.2010** (data di entrata in vigore della L.R. n. 5/2010), aventi caratteristiche **prevalentemente inclinate**;
- agli immobili sui quali il Regolamento Urbanistico consente la ristrutturazione edilizia. A tale proposito si ricorda che il R.U. ammette la ristrutturazione anche nell'ambito indicato con la sigla **rc** (risanamento conservativo) e quindi il recupero del sottotetto può essere realizzato **con le limitazioni previste dalla specifica normativa che permangono**;

Permane il rispetto di ogni altra normativa **non considerata dalla L.R. n. 5/2010** quali: disciplina di recupero prevista dal Regolamento Urbanistico e dal Regolamento Edilizio, normativa di tutela dei valori storici – culturali, barriere architettoniche, sicurezza antisismica, ecc.

- **TITOLO EDILIZIO NECESSARIO**

Il recupero del sottotetto a fini abitativi è intervento classificato come ristrutturazione edilizia ed è soggetto alla presentazione della **SCIA**.



## REQUISITI IGIENICO-SANITARI: DIMENSIONI

### Vani ad uso abitativo (soggiorno, camere)

- Altezza media interna netta: maggiore o uguale a ml. 2,30;
- Altezza minima: maggiore o uguale a ml. 1,50;
- Volume minimo per la camera singola: mc. 24,30 (quindi la superficie minima non potrebbe più essere sufficiente di mq 9,00 ma mq 10,56 );
- Volume minimo per la camera doppia e per il soggiorno: mc. 37,80 (quindi la superficie minima non potrebbe più essere sufficiente di mq. 14,00 ma mq 16,43)

*Vani accessori o di servizio (bagno, lavanderia,  
ecc.)*

- Altezza media interna netta: maggiore o uguale a ml. 2,10;
- Altezza minima: maggiore o uguale a ml. 1,30;

## REQUISITI IGIENICO-SANITARI: RAPPORTI AEROILLUMINANTI

### Vani ad uso abitativo (soggiorno, camere)

- **E' obbligatoria la ventilazione naturale;**
- **la ventilazione meccanica integrativa non viene considerata al fine di determinare i parametri minimi;**
- **Se il rapporto aeroilluminante è pari ad almeno 1/8 della superficie netta dei locali : non sono richiesti altri requisiti;**
- **Se il rapporto aeroilluminante è inferiore ad 1/8 deve comunque essere pari ad almeno 1/16 della superficie netta dei locali con i seguenti ulteriori requisiti:**

- **E' necessaria la ventilazione naturale contrapposta o almeno trasversale anche con aperture sulle coperture;**
- Al fine di garantire la superficie minima aeroilluminante è possibile realizzare all'interno delle falde di copertura o in parete: finestre, porte-finestre, abbaini e lucernari;
- Per la formazione delle aperture di cui sopra si prescinde dai limiti di cui agli artt. 7.2 e 7.2.1 dell'Allegato G del Regolamento Edilizio e cioè: specifica modalità di ventilazione in rapporto alle superfici e superficie max. del 40% delle aperture a tetto.

- *Vani accessori o di servizio (bagno, lavanderia, ecc.)*
- Se il rapporto aeroilluminante è pari ad almeno 1/16 della superficie netta dei locali : **non sono richiesti altri requisiti;**
- Se il rapporto aeroilluminante è inferiore ad 1/16 o è assente la ventilazione naturale, **deve essere installato un impianto di ventilazione meccanica controllata** ai sensi dell'art. 7.3.2 dell'Allegato G del Regolamento Edilizio.

## ALTRE CARATTERISTICHE

- Gli spazi del sottotetto con altezze inferiori alle minime richieste devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come ripostigli o guardaroba;
- La chiusura di detti spazi (quelli con altezze inferiori ai minimi) non si realizza quando risultino essere in corrispondenza delle fonti aeroilluminanti;
- Gli interventi di recupero del sottotetto sono consentiti **esclusivamente** in ampliamento delle unità abitative esistenti **direttamente collegate** al sottotetto stesso;

- Non è consentito modificare le altezze di colmo e di gronda, né la pendenza delle falde di copertura. **Ove le norme lo consentono** è invece possibile sbassare il solaio di calpestio del sottotetto al fine di ricavare le altezze minime necessarie;
- **Devono** essere realizzate idonee opere di isolamento termico ai sensi delle vigenti normative in materia di contenimento dei consumi energetici per le nuove costruzioni.

- Gli interventi **non possono** determinare aumento del numero delle unità abitative né unità abitative autonome;
- La superficie netta in ampliamento **non deve** superare quella dell'unità abitativa a cui è collegato;
- **Non possono** essere modificate le altezze di colmo, di gronda e le pendenze delle falde di copertura, **fatte salve** le opere sopra la copertura per il necessario contenimento energetico;



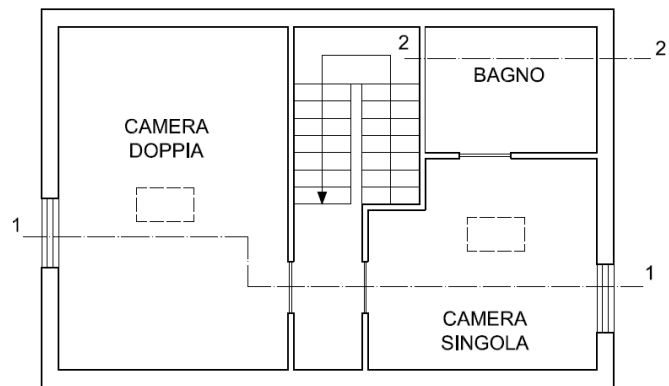
- **Non potranno** essere oggetto di successivi autonomi frazionamenti;
- Nel frazionamento dell'unità principale, i sottotetti recuperati **non possono** concorrere alla determinazione delle superfici minime delle unità derivate e le unità principali derivate **non dovranno** avere superfici inferiori a quelle del sottotetto recuperato.

# OBBLIGHI

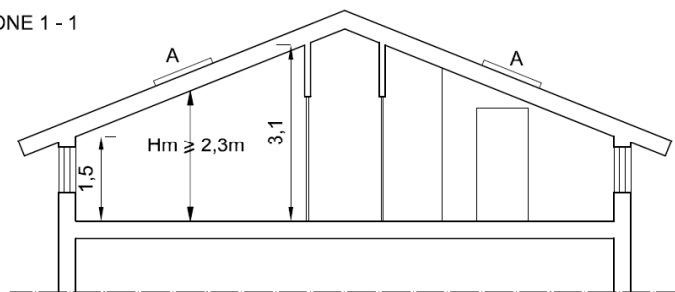
- La SCIA dovrà contenere la dichiarazione del titolare che il sottotetto recuperato costituisce pertinenza dell'unità principale a cui è collegata.
- **Devono** essere realizzate idonee opere di isolamento termico ai sensi delle vigenti normative in materia di contenimento dei consumi energetici per le nuove costruzioni.

## **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

L'intervento di recupero del sottotetto è subordinato al pagamento del contributo di costruzione (urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione) calcolato come per le nuove costruzioni, con le modalità di cui all'Allegato Y del Regolamento Edilizio e con le tariffe stabilite dal Comune per ogni anno.

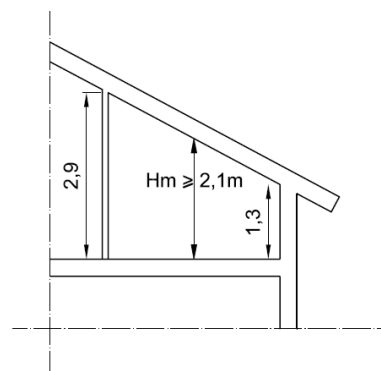


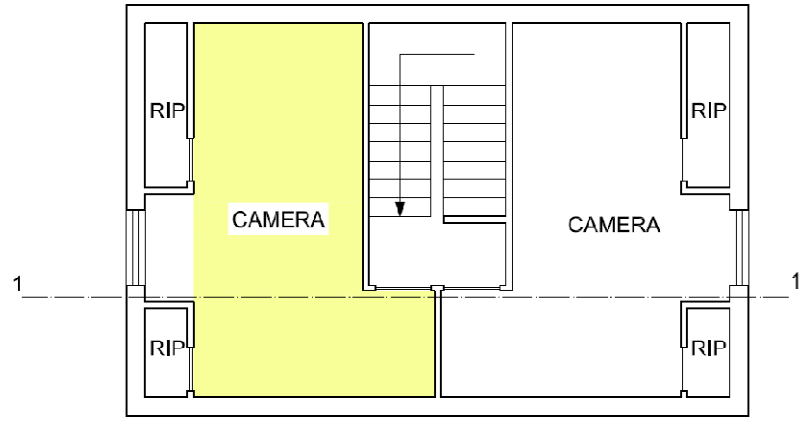
SEZIONE 1 - 1



Ⓐ POSSIBILITA' DI INTEGRARE LA VENTILAZIONE CON FINESTRE A TETTO

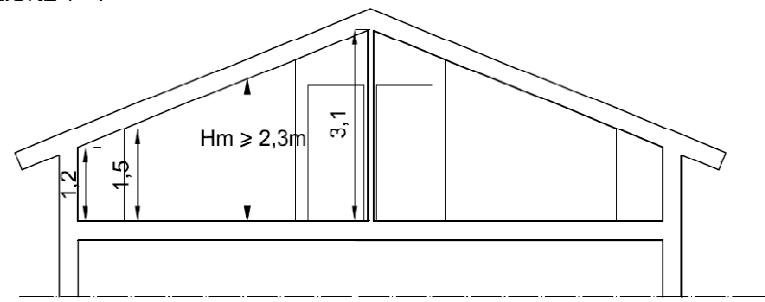
SEZIONE 2 - 2

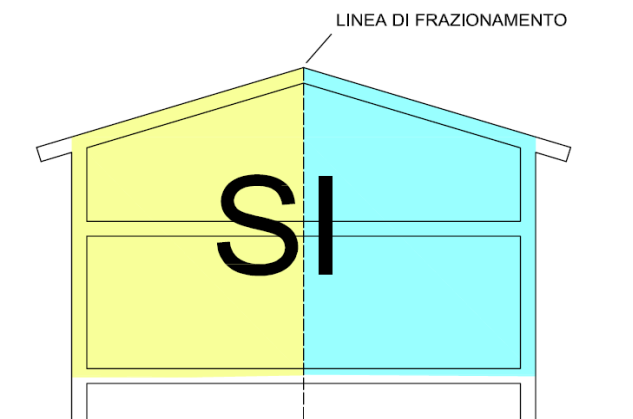




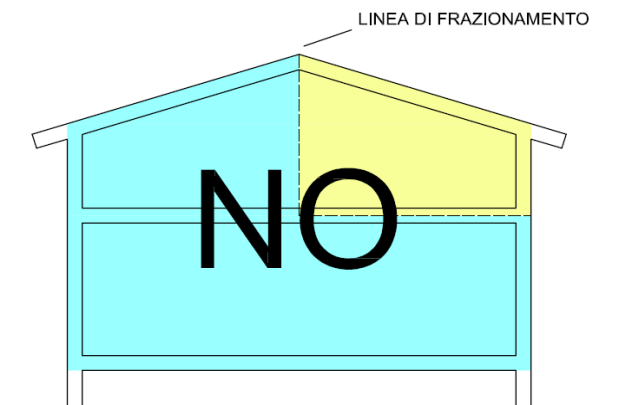
 PORZIONE DA CONSIDERARE AI FINI DELLA SUPERFICIE E VOLUMI MINIMI

SEZIONE 1 - 1





SE IL SOTTOTETTO HA SUPERFICIE INFERIORE O UGUALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO SI PUO' RECUPERARE AI FINI ABITATIVI E SI PUO' PROCEDERE AL FRAZIONAMENTO CON ACCORPAMENTO ALL'UNITA' PRINCIPALE



NON SI POSSONO COSTITUIRE UNITA' AUTONOME FRAZIONANDO IL SOTTOTETTO RECUPERATO