

QUESITO N. 1

Tessuto urbano:	Tutti i tessuti con esclusione dei tessuti pianificati (per i PUA in corso valgono le norme tecniche specifiche)
Descrizione dell'immobile:	-----
Tipo di intervento:	Modifiche e/o recupero dei sottotetti esistenti
D: DOMANDA e R: RISPOSTA	
D:	La mera eliminazione delle travi nel sottotetto, senza variazioni delle destinazioni d'uso, è intervento riconducibile alla manutenzione straordinaria o alla ristrutturazione edilizia?
R:	L'INTERVENTO E' RICONDUCEBILE ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E, NEI CASI DI SOTTOTETTI MESSI IN USO TRAMITE SCALA, L'INTERVENTO E' SOGGETTO AL VERSAMENTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER LA SUPERFICIE AVENTE ALTEZZA > 1,80 ML.
D:	Il tecnico può asseverare che l'eliminazione di tali travi, pur essendo queste presenti nella vecchia sismica, è cmq un intervento IPRIPI, e pertanto presentare una CILA in sanatoria in luogo della SCIA?
R:	NO, E' UNA SCIA E, NON ESSENDO PREVISTO COME IPRIPI, SERVE SEMPRE L'AUTORIZZAZIONE SISMICA.
D:	In quali casi la scala d'accesso al sottotetto deve essere adeguata?
R:	<p>Nel caso la scala d'accesso al sottotetto sia ad uso di nuovi vani di servizio (anche disimpegni e bagni non principali) la scala può avere larghezza minima di cm 80.</p> <p>Nel caso la scala d'accesso al sottotetto sia ad uso di nuovi vani abitativi tipo camere da letto, studi, ecc... (anche disimpegni e bagni principali) la scala deve avere larghezza minima di cm 90.</p> <p>N.B. Nel caso di sottotetti realizzati conformemente ai titoli abilitativi autorizzati in base all'art. 54 del REC vigente fino al 10/05/2009 , la scala esistente di collegamento al sottotetto ad uso di vani di servizio esistenti (anche disimpegni e bagni non principali) può mantenere la larghezza minima di 65 cm, qualora nella pratica edilizia (e quindi nella pratica sismica) fosse prevista una botola corrispondente a tali dimensioni.</p> <p>Nel caso di sottotetti realizzati conformemente ai titoli abilitativi autorizzati in base all'art. 54 del REC vigente fino al 10/05/2009, l'inserimento di nuova scala di collegamento al sottotetto può avere larghezza minima di 65 cm solo nel caso si mantenga la destinazione sottotetto, qualora nella pratica edilizia (e quindi nella</p>

	pratica sismica) fosse prevista una botola corrispondente a tali dimensioni. (Specifiche inserite in data 26.03.2019)
D:	In un piano sottotetto trasformato in abitativo, è obbligatorio realizzare delle pareti atte a delimitare le porzioni di sottotetto aventi altezza < di 1,80 ml? Se si, è possibile mettere in luogo delle stesse, degli arredi fissi o delle pareti attrezzate?
R:	VISTA LE DEFINIZIONI DELLA L.R. 11/1998 E DELLA D.G.R. 922/2017, CHE NON PREVEDONO PARETI DIVISORIE MA INDICANO SOLO DA CHE ALTEZZA MINIMA SI CALCOLA L'ALTEZZA MEDIA, NON E' NECESSARIO DELIMITARE, <u>MA SOLO NEI SOTTOTETTI</u> ; NEI VANI UTILI DELLE UNITA' IMMOBILIARI LE SUPERFICI VANNO DELIMITATE FISICAMENTE CON I MURI.
D:	Le porzioni di sottotetto aventi altezza <1,80, fanno comunque ST?
R:	SI', per i sottotetti calpestabili o che non hanno le caratteristiche di cui all'art. 47 comma 3° del Regolamento Edilizio.

QUESITO N. 2

Tessuto urbano:	Tutti i tessuti con esclusione dei tessuti pianificati (per i PUA in corso valgono le norme tecniche specifiche)
Descrizione dell'immobile:	Villetta residenziale di un piano fuori terra con sottotetto con Hm < 1,50; sottotetto con travi ad interasse < 80 cm; Sottotetto messo in uso da scala interna di cm 80
Tipo di intervento:	L'intervento prevede la sanatoria relativa alla rimozione delle travi nel sottotetto (con presentazione di sismica in sanatoria) e la realizzazione di un bagno nel sottotetto con altezza media di 2,40 ml e servito a sua volta da disimpegno di altezza media di 2,40 ml

D: DOMANDA e R: RISPOSTA

D:	Come si può configurare l'intervento descritto?
R:	<p>PREMESSO CHE LE ALTEZZE RICAVATE SONO CONFORMI ALLE MINIME DI LEGGE ANCHE SENZA APPLICAZIONE DELLA L.R. 11/1998, QUINDI L'INTERVENTO PUO' COMUNQUE ESSERE REGOLARIZZATO, SI DISTINGUONO:</p> <ul style="list-style-type: none">- 1° CASO: SOTTOTETTO ESISTENTE AL DICEMBRE 2013- 2° CASO: SOTTOTETTO SUCCESSIVO AL DICEMBRE 2013. <p><u>PRIMO CASO:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- SI APPLICA LA L.R. 11/1998, INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE, SUPERFICIE ACCESSORIA Sa DIVENTA Su (altezza 2,40 ml, VEDI DEF. 19 D.G.R. 922/2017), essendo recupero ai fini abitativi del sottotetto la scala può essere di cm 80, visto l'art. 50, comma 2, del REC che prevede: "Negli edifici residenziali eventuali scale accessorie per accesso ai servizi devono avere larghezza della rampa di cm 80 minimo.";- PUO' NON APPLICARSI LA L.R. 11/1998, COMUNQUE INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE, SUPERFICIE ACCESSORIA Sa DIVENTA Su (VEDI DEF. 19 D.G.R. 922/2017), la scala può essere di cm 80; <p><u>SECONDO CASO:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- LA L.R. 11/1998 NON PUO' ESSERE APPLICATA, COMUNQUE INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE, SUPERFICIE ACCESSORIA, Sa DIVENTA Su (VEDI DEF. 19

	<p>D.G.R. 922/2017), la scala può essere di cm 80.</p> <p>N.B.: nel caso venisse contemporaneamente eliminato il bagno nell'appartamento sottostante e quindi quello nel sottotetto diventasse il bagno principale (finestrato e di sup. 4 mq minimo, verifica della visitabilità), la scala di accesso dovrebbe essere di 90 cm.</p> <p>N.B. PER ENTRAMBI I CASI: i vani devono rispettare le dimensioni del REC (art. 62, comma 5) e, per i rapporti aereo-illuminanti, devono essere a norma o, in caso di recupero, rispettare quelli previsti dalla L.R. 11/1998.</p> <p>Visto l'art. 62, comma 5, del REC, se non è il bagno principale può essere cieco con aerazione forzata.</p> <p>LE ALTEZZE RICAVATE SONO CONFORMI ALLE MINIME DI LEGGE ANCHE SENZA APPLICAZIONE DELLA L.R. 11/1998, QUINDI L'INTERVENTO PUO' COMUNQUE ESSERE REGOLARIZZATO.</p>
D:	L'eliminazione delle travi nel sottotetto, sono un accertamento di conformità?
R:	<p>L'ELIMINAZIONE DELLE TRAVI E' INTERVENTO SOGGETTO ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DI CUI ALL'</p> <ul style="list-style-type: none"> • ART. 17, 2° COMMA, PER LE OPERE REALIZZATE PRECEDENTEMENTE AL 19 DICEMBRE 2017, (Delib.di C.C. n. 81/2017), IN QUANTO NON CONFORMI ALLE NORME VIGENTI ALL'EPOCA DELL'ABUSO. • ART. 17, 1° COMMA, PER LE OPERE REALIZZATE POSTERIORIRMENTE AL 19 DICEMBRE 2017, (Delib.di C.C. n. 81/2017) IN QUANTO CONFORMI ALLE NORME VIGENTI ALL'EPOCA DELL'ABUSO.
D:	Poiché per effetto del cambio di normativa, per cui l'altezza del sottotetto che prima si misurava sotto la trave e ora la si misura al tavolato, la linea dell'1,80 si è spostata in favore di un aumento della superficie calpestabile del sottotetto, è necessario calcolare il contributo di costruzione per le porzioni di superficie calpestabile in aumento? O le stesse superfici sono da ritenersi acquisite e pertanto non soggette ad alcun contributo?
R:	<p>VISTE LE DEFINIZIONI DEL PUG E DEL REC LA SUPERFICIE DI QUESTO SOTTOTETTO E' TUTTA St.</p> <p>L'INTERVENTO DI RIMOZIONE DELLE TRAVI ACCOMPAGNATO DA OPERE ATTE A TRASFORMARE PORZIONI DI SOTTOTETTO DA Sa IN Su E' SOGGETTO AL PAGAMENTO DEI CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE DOVUTI PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE CON AUMENTO DI CU.</p>

	<p>D: Vista la definizione di superficie accessoria al punto 19 della DGR 922/2017 di seguito riportata:</p> <p>□ i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, <u>ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare</u> e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile (vedi definizione n. 18);</p> <p>E' da ritenersi superficie utile la superficie del disimpegno e del bagno creati nel sottotetto?</p>
	<p>R: SI', E VISTA LA DEFINIZIONE DI Su DI CUI AL PUNTO 18 DELLA DGR 922/2017, DEVONO AVERE <u>TUTTI</u> I REQUISITI DI ABITABILITA':</p> <p>La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.</p> <p>Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OMISSIS • i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998 (in assenza dei requisiti di abitabilità vedi definizione n.19).
	<p>D: L'intervento descritto in questo quesito:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ è soggetto al reperimento di superficie a posto auto Pr1 essendo in buona sostanza assimilabile all'intervento di "recupero ai fini abitativi" di cui alla LR 11/98? ▪ Se si, la superficie Pr1, che per l'abitativo corrisponde ad 1 mq ogni 3,3 mq di ST (art. 11.14.1) su quale superficie andrebbe calcolata, visto che il sottotetto già faceva ST? ▪ Sarebbe da calcolarsi sulla porzione di sottotetto > 1,80, o su tutta la superficie di sottotetto comprensiva anche delle porzioni di tetto intercluse al di sotto del 1,80 ml?
	<p>R:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ SE SI AVVALE DELLA L.R. 11/1998 SI' PERCHE' LO PREVEDE LA LEGGE, ALTRIMENTI NO PERCHE' E' GIA' ST; ▪ SU QUELLA CHE SI RECUPERA AI FINI ABITATIVI; ▪ E' DA CALCOLARSI SULLA PORZIONE DI SOTTOTETTO > 1,80;

QUESITO N. 3

Tessuto urbano:	Tutti i tessuti con esclusione dei tessuti pianificati (per i PUA in corso valgono le norme tecniche specifiche)
Descrizione dell'immobile:	Villetta residenziale unifamiliare degli anni 80 di due piani fuori terra
Tipo di intervento:	Ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente e recupero ai fini abitativi del tetto a padiglione esistente con innalzamento del colmo e delle linee di gronda
D: DOMANDA e R: RISPOSTA	
D:	L'intervento può anche configurarsi come somma di Ristrutturazione edilizia per demolizione e ricostruzione + recupero sottotetto con aumento dell'altezza del fabbricato?
R:	IL PRIMO INTERVENTO DEVE AVVENIRE SENZA MODIFICA DEL VOLUME ESISTENTE, QUINDI NO.
D:	Nel caso di ristrutturazione pesante (mantenimento dell'edificio) + recupero ai fini abitativi del sottotetto, si vorrebbero combinare insieme l'abbassamento del soffitto del piano primo (e ultimo) e l'innalzamento dell'altezza della copertura entro i limiti di cui all'art. 8.8 del PUG. Tale intervento è ammissibile anche per raggiungere altezze superiori rispetto a quelle minime di cui alla LR 11/98 o l'incremento dell'altezza della copertura è ammissibile esclusivamente per raggiungere i minimi definiti dalla LR 11/98?
R:	SOLO PER RAGGIUNGERE LE ALTEZZE UTILI MEDIE MINIME INTERNE DEFINITE DALLA LR 11/98 PARI A M. 2,40 PER I LOCALI, ADIBITI AD ABITAZIONE, E DI M. 2,20 PER I LOCALI ADIBITI A SERVIZI, QUALI CORRIDOI, DISIMPEGNI, BAGNI E RIPOSTIGLI.
D:	L'intervento di recupero ai fini abitativi del sottotetto di cui alla LR 11/98 è soggetto al reperimento di spazi per i parcheggi pertinenziali. La superficie Pr1 da calcolare ai fini della monetizzazione, sarebbe da calcolarsi sulla porzione di sottotetto > 1,80, o su tutta la superficie di sottotetto comprensiva anche delle porzioni di tetto intercluse al di sotto del 1,80 ml?
R:	SOLO > 1,80 ML (SE IL MURO E' A 2,00 ML. SOLO > 2,00 ML).

D:	Nel caso di recupero ai fini abitativi del sottotetto di cui alla LR 11/98 fatto per ricavare unicamente un disimpegno ed un bagno in tale piano, la scala di collegamento con il sottostante piano utile dovrà essere di 90 cm come previsto per le ristrutturazioni edilizie?
R:	NO, PUO' ESSERE DI 80 CM;
D:	Visto l'art. 8.8 comma 1 del PUG, che recita che la modificazioni della copertura con incremento delle altezze di colmo e gronde può avvenire in deroga solamente alle distanze dai confini, ci si chiede a quale riferimento si allude, visto che la definizione di cui al punto 39 della DGR 922/17 parla a proposito di distanze, del segmento minimo che congiunge l'edificio con il <u>confine di riferimento</u> (di proprietà stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.);
R:	VALE LA DEFINIZIONE DELLA D.G.R., QUINDI TUTTE
D:	Nel caso il recupero del sottotetto prevedesse la necessità di realizzare opere di miglioramento sismico con l'introduzione, ad esempio, di un cordolo strutturale tra la copertura e le murature perimetrali, l'innalzamento della copertura può essere ammesso in deroga alle distanze dai confini, tra edifici, e stradali? Se è ammissibile quanto detto sopra, vi è un limite all'altezza del cordolo?
R:	L'INTRODUZIONE DI UN CORDOLO STRUTURALE IN DEROGA ALLE DISTANZE E ALLE ALTEZZE ECC. E' AMMISSIBILE SOLO ALL'INTERNO DELL'INNALZAMENTO (MINIMO) CONSENTITO DAL PUG PER RAGGIUNGERE LE ALTEZZE MINIME. AL DI FUORI DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI, NON SONO AMMESSE DEROGHE ALLE DISTANZE E ALLE ALTEZZE ANCHE OVE SI RENDESSE NECESSARIO L'INTRODUZIONE DI UN CORDOLO SISMICO.

QUESITO N. 4

Tessuto urbano:	Tutti i tessuti con esclusione dei tessuti pianificati (per i PUA in corso valgono le norme tecniche specifiche)
Descrizione dell'immobile:	Casa unifamiliare di due piani fuori terra con copertura esistente del tipo descritta dall'art. 8.7.1 del PUG <2,50
Tipo di intervento:	Sopraelevazione sottotetto per creazione terzo piano
D: DOMANDA e R: RISPOSTA	
D:	Visto l'art. 47 comma 3 del REC introdotto al fine di rendere non ST i sottotetti aventi le caratteristiche architettoniche di cui all'art. 8.7.1 del PUG, un sottotetto esistente avente tali caratteristiche è da considerarsi cmq in ST oppure no?
R:	NO
D:	Le porzioni di sottotetto con altezza < 1,80ml non facendo superficie accessoria ai sensi della definizione n. 19 e 20 della DGR 922/2017 e non potendo pertanto essere "superficie calpestabile" ai sensi della definizione n. 22 della stessa DGR che recita che "Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento", non dovrebbero essere sempre escluse dal conteggio della ST?
R:	NO, VISTA LA DEFINIZIONE DI St CHE NON DISCENDE DA QUELLE DI Sa E Su
D:	Nel caso di un sottotetto esistente che dovesse avere le caratteristiche di cui all'art. 8.7.1 del PUG ma non quelle di cui all'art. 47 comma 3 del REC per effetto di una copertura con pendenza inferiore al 30% (ad esempio), questo sottotetto sarebbe da considerarsi in ST?
R:	SI. RESTANO ESCLUSI DAL CONTEGGIO DELLA ST I SOLI SOTTOTETTI CHE POSSIEDONO CONTEMPORANEAMENTE LE CARATTERISTICHE PREVISTE DALL'ALL'ART. 8.7.1 DEL PUG E QUELLE DI CUI ALL'ART. 47 COMMA 3 DEL REC. SI EVIDENZIA ALTRESI' CHE UN SOTTOTETTO AVENTE UN SOLAIO NON CALPESTABILE, AD ESEMPIO COSTITUITO DA ARELLE O CANNICCIATO ECC.. NON COSTITUISCE MAI ST.

