

# Sottotetti: le discipline sul territorio

*Dossier normativo agg.to a giugno 2018*

*Direzione Legislazione Mercato Privato*

## Le leggi regionali sul recupero dei sottotetti

<b>Abruzzo</b>	Art. 85 - L.R. 26/4/2004, n. 15
<b>Basilicata</b>	L.R. 4/1/2002, n. 8
<b>Calabria</b>	Art. 6 comma 5 - L.R. 11/8/2010, n. 21 (legge Piano Casa) Art. 49 – L.R. 16/4/2002 n. 19
<b>Campania</b>	L.R. 28/11/2000, n. 15
<b>Emilia Romagna</b>	L.R. 6/4/1998, n. 11
<b>Friuli Venezia Giulia</b>	Art. 39 - L.R. 11/11/2009, n. 19
<b>Lazio</b>	L.R. 16/04/2009, n. 13
<b>Liguria</b>	L.R. 6/8/2001, n. 24 Circ. 6 febbraio 2002, n. 1
<b>Lombardia</b>	Artt. 63-64 - L.R. 11/03/2005, n. 12
<b>Marche</b>	Art. 1-bis - L.R. 08/10/2009, n. 22 (Piano Casa) Art. 13 - L.R. 20/4/2015, n. 17
<b>Molise</b>	<u>L.R. 18/7/2008 n. 25</u>
<b>Puglia</b>	L.R. 15/11/2007, n. 33
<b>Sardegna</b>	artt. 32-34-35-36 - L.R. 23-4-2015, n. 8
<b>Sicilia</b>	Art. 5 - L.R. 10/08/2016, n. 16 Art. 18 - L.R. 16/04/2003, n. 4
<b>Toscana</b>	L.R. 8/2/2010 n. 5
<b>Umbria</b>	Art. 156-157 - L.R. 21/1/2015, n. 1
<b>Veneto</b>	L.R. 6/4/1999 n. 12

## Abruzzo art. 85 – LR n. 15/2004

### DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO

Il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o di parti di esso, ricompreso nella sagoma di copertura realizzato almeno nella parte strutturale

### CONDIZIONI

- I sottotetti devono essere esistenti al 30/9/2017.
- L'edificio dove è ubicato il sottotetto deve essere conforme alle normative comunali e regionali vigenti o cononato ovvero con richiesta di sanatoria in corso.
- Devono essere rispettate le norme sismiche.

### ESCLUSIONI

Possono essere previste con apposita delibera di Consiglio comunale.

### ALTEZZA MEDIA

Non inferiore a 2,40 metri

E' calcolata in rapporto tra il volume complessivo e la superficie del sottotetto interessato al recupero abitativo.

**comuni montani > 1000 MT** altezza media 2,20 metri

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.

### ALTEZZA PARETE MINIMA

non inferiore a metri 1,40

**comuni montani > 1000 MT** altezza minima 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 e abbaini a condizione che si rispettino i caratteri formali e strutturali dell'edificio conformemente ai regolamenti edilizi comunali

### DEROGHE

E' ammessa la deroga alla legislazione urbanistica statale e regionale vigente in materia, nonché agli strumenti urbanistici comunali vigenti o in itinere ed ai regolamenti edilizi vigenti.

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 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.

**TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO**

Ristrutturazione edilizia

Le domande per il permesso di costruire o SCIA devono essere inoltrate al Comune di residenza entro il **31/12/2018**.

**ONERI**

Per gli interventi è previsto il pagamento degli oneri concessori in base alla normativa vigente.

Il costo di costruzione, va versato a conguaglio, 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

<p><b>DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO</b>          I locali sovrastanti l'ultimo piano abitabile degli edifici.</p>
<p><b>CONDIZIONI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Gli edifici devono essere stati legittimamente realizzati al 31/12/2016 ovvero oggetto di titolo abilitativo rilasciato entro la stessa data.</li> <li>▸ E' necessario l'abbattimento delle barriere architettoniche limitatamente al requisito dell'adattabilità.</li> <li>▸ Gli strumenti urbanistici comunali non devono vietare la ristrutturazione.</li> </ul>
<p><b>ULTERIORI INTERVENTI AMMESSI</b>          È ammesso il recupero dei sottotetti anche per destinazioni connesse alla residenza.          E' ammesso il collegamento diretto tra unità immobiliare e locali sottotetto (opere interne).</p>
<p><b>ESCLUSIONI</b>          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.</p>
<p><b>ALTEZZA MEDIA</b>          non inferiore a mt 2,20          L'altezza è misurata all'intradosso del solaio di copertura calcolata dividendo il volume delle porzione sottotetto di altezza maggiore.</p>
<p><b>ALTEZZA PARETE MINIMA</b>          non inferiore a mt. 1,40</p>
<p><b>RAPPORTO AEROILLUMINANTE</b>          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</p> <p>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.</p>
<p><b>DEROGHE</b>          E' possibile superare di 3.10 mt l'altezza max consentita dagli strumenti urbanistici vigenti.          E' ammessa la modifica delle quote di colmo e di gronda con alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura.          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.</p>

**TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO**

Concessione edilizia

**ONERI**

E' dovuto il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti in ciascun Comune per le opere di ristrutturazione.

Qualora sia superato il limite di incremento volumetrico 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. 6 LR n. 21/2010

<p><b>DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO</b></p> <p>Il locale sovrastante l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto.</p>
<p><b>CONDIZIONI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Il recupero dei sottotetti è consentito su edifici situati nelle zone "A", "B", "C" e "F" anche quali entità immobiliari autonome.</li> <li>▶ E' obbligatorio l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano il risparmio energetico.</li> <li>▶ Gli interventi devono essere realizzati da imprese in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente. In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità dell'intervento realizzato.</li> <li>▶ E' obbligatorio garantire, per tutti gli elementi dell'involucro, la rispondenza ai parametri limite dell'allegato C D.Lgs. 192/05 prendendo a riferimento i valori imposti dal 1/1/2010, con un'ulteriore decurtazione del 15%.</li> <li>▶ Nel caso in cui vi siano elementi vetrati orizzontali o inclinati è obbligatorio predisporre sistemi schermanti delle superfici vetrate mobili al fine di regolare gli apporti di calore per irraggiamento solare, in modo da ridurre l'apporto energetico gratuito nel periodo estivo e darne massimo godimento nel periodo invernale.</li> <li>▶ Le unità abitative oggetto di recupero devono avere una classe energetica pari o superiore alla B.</li> <li>▶ Se gli interventi comportano aumento di volumetria è richiesto il miglioramento sismico dell'intera unità strutturale di riferimento.</li> </ul>
<p><b>ULTERIORI INTERVENTI AMMESSI</b></p> <p>E' ammesso il collegamento diretto tra unità immobiliari e sovrastante sottotetto; fra locali contigui finalizzati alla migliore fruizione di tali locali. E' ammessa la realizzazione di aperture, botole, scale, terrazze, balconi ed ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità o di utilizzo dei sottotetti.</p>
<p><b>ESCLUSIONI</b></p> <p>L'esclusione di parti del territorio comunale o di singoli ambiti o immobili dall'applicazione della legge poteva esser disposta con delibera di consiglio comunale entro il termine di 60 giorni dall'entrata in vigore della legge. Per i Comuni che avessero rispettato il suddetto termine è stata data la possibilità di modificare la delibera entro l'1/3/2017.</p>
<p><b>ALTEZZA MEDIA</b></p> <p>Non inferiore a mt 2,30</p> <p>L'altezza è misurata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa</p> <p><b>comuni montani &gt; 800mt.</b> altezza media è ridotta a mt 2,10</p>
<p><b>ALTEZZA PARETE MINIMA</b></p>
<p><b>RAPPORTO AEROILLUMINANTE</b></p> <p>Rapporto pari a 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50.</p>

È consentita, ai fini dell'acquisizione dei requisiti di aerazione e di illuminazione dei sottotetti, la realizzazione di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi.

**DEROGHE**

E' ammessa la deroga agli strumenti urbanistici vigenti, mediante opere di tipo edilizio e tecnologico anche con modificazione delle linee di colmo e di gronda e delle pendenze, entro un'altezza massima di 3,60 metri ed altezza media non superiore a 2,15 metri, qualora queste siano finalizzate anche all'installazione di tecnologie solari integrate nella misura non inferiore a 3 kilowatt.

È altresì permesso l'abbassamento del solaio di copertura del piano sottostante il sottotetto la cui altezza interna netta non potrà essere inferiore a metri 2,70.

**TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO**

SCIA ( da presentare entro il **31/12/2018**)

**ONERI**

Sono dovuti gli oneri concessori ai sensi della normativa vigente.

I Comuni possono ridurre il costo di costruzione fino ad un massimo del 30%.



## Calabria - art. 49 LR n. 19/2002

<p><b>DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO</b></p> <p>Il locale sovrastante l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto.</p>
<p><b>CONDIZIONI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Il recupero è consentito nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati.</li> <li>▸ Il recupero è ammesso, nelle aree urbanizzate, per i fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica regionale. Al di fuori di tale caso, la possibilità è dettata dalle previsioni dei PSC, all'interno dei quali i comuni possono definire perimetrazioni nelle quali siano permessi il recupero ed il riutilizzo.</li> <li>▸ Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce.</li> <li>▸ Le attività di recupero dei sottotetti non sono consentite qualora questi non siano conformi alle vigenti norme in materia energetica ed impiantistica. In tal caso le attività di recupero e riutilizzo, per i soli volumi oggetto di recupero e riutilizzo, sono svolte previo adeguamento alla vigente normativa energetica, impiantistica ed antisismica.</li> <li>▸ Gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di colmo e di gronda e senza alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura e con l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti che non può essere ridotta ad un valore inferiore a metri 2,70.</li> </ul>
<p><b>ULTERIORI INTERVENTI AMMESSI</b></p> <p>Sono ammessi interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliari e sovrastante sottotetto o fra locali contigui finalizzati alla migliore funzione di tali locali (sono da considerarsi opere interne) nonché la realizzazione di aperture, botole, scale, ed ogni altra opera interna idonea perseguire le finalità di abitabilità.</p>
<p><b>ESCLUSIONI</b></p> <p>I comuni, con motivata deliberazione, di cui è necessario dare adeguata pubblicità, possono, nel termine di 180 giorni dalla data di entrata in vigore della legge, disporre l'esclusione totale o parziale di zone territoriali omogenee e/o limitazioni degli incrementi volumetrici oltre il limite del 25%.</p>
<p><b>ALTEZZA MEDIA</b></p> <p>Non inferiore a mt. 2,20</p> <p>Calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa.</p> <p><b>comuni montani &gt; 800mt.</b> Altezza media ridotta a mt 2,00.</p>
<p><b>ALTEZZA PARETE MINIMA</b></p>
<p><b>RAPPORTO AEROILLUMINANTE</b></p> <p>Rapporto pari a 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50.</p> <p>E' consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di areazione e di illuminazione dei sottotetti la realizzazione di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi se consentiti, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale.</p>

<b>DEROGHE</b>
<b>TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO</b>
Ristrutturazione edilizia SCIA
<b>ONERI</b>
Sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il costo di costruzione calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti di ciascun Comune. Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico e nella situazione d'impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968 è, ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standard urbanistici mancanti, ovvero della loro monetizzazione attraverso idonea convenzione.

## Campania - LR n. 15/2000

<b>DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO</b>
Il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura
<b>CONDIZIONI</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ I sottotetti devono essere esistenti al 5/12/2000 (data di entrata in vigore della legge)</li> <li>▸ L'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza.</li> <li>▸ L'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente o preventivamente sanato.</li> <li>▸ Il recupero non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde</li> </ul>
<b>ESCLUSIONI</b>
L'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della legge può essere disposta con delibera di Consiglio comunale.
<b>ALTEZZA MEDIA</b>
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.
<b>ALTEZZA PARETE MINIMA</b>
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
<b>RAPPORTO AEROILLUMINANTE</b>
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
<b>DEROGHE</b>
Il recupero dei sottotetti può essere realizzato anche in deroga alle prescrizioni della LR 14/1982; LR 17/1982 e della LR 32/1985, <del>dei piani territoriali urbanistici e paesistici, dei provvedimenti regionali in materia di parchi,</del> 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.
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.

**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

<p><b>DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO</b></p> <p>Lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.</p>
<p><b>CONDIZIONI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ I sottotetti devono essere esistenti (accatastati) al 31/12/2013.</li> <li>▶ Deve trattarsi di edifici collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, come perimetrato dal PSC destinati a residenza per almeno il 25%.</li> <li>▶ Deve essere assicurato il rispetto dei requisiti di rendimento energetico degli edifici per ogni singolo vano.</li> <li>▶ Qualora il recupero sia attuato senza opere è richiesta la verifica dei solai esistenti rispetto ai nuovi carichi.</li> <li>▶ Qualora il recupero sia attuato con opere, il miglioramento o l'adeguamento sismico dell'intera costruzione nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni.</li> <li>▶ 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.</li> </ul> <p><i>Il RUE può definire le tipologie di aperture nelle falde e ogni altra condizione per il rispetto degli aspetti paesistici e monumentali dell'edificio oggetto d'intervento.</i></p>
<p><b>ESCLUSIONI</b></p> <p>Il RUE può determinare gli ambiti territoriali e le tipologie edilizie per i quali è precluso il recupero dei sottotetti.</p>
<p><b>ALTEZZA MEDIA</b></p> <p>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.</p> <p><b>comuni montani:</b> altezza media ridotta a mt 2,20.</p>
<p><b>ALTEZZA PARETE MINIMA</b></p>
<p><b>RAPPORTO AEROILLUMINANTE</b></p> <p>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.</p>
<p><b>DEROGHE</b></p> <p>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</p>

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.

#### **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.

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

<b>DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO</b>
<b>CONDIZIONI</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ I sottotetti devono essere al 4/12/2009 (data di entrata in vigore della legge).</li> <li>▸ Non è ammessa la modifica della sagoma.</li> <li>▸ Non è consentito aumentare il numero delle unità immobiliari.</li> <li>▸ Il recupero è ammesso se contestuale a interventi di ristrutturazione edilizia, restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria dell'edificio o di parte dello stesso.</li> </ul>
<b>ESCLUSIONI</b>
<b>ALTEZZA MEDIA</b>
<p>Non inferiore a mt 1,90  <b>comuni montani:</b> possibilità di altezze diverse</p>
<b>ALTEZZA PARETE MINIMA</b>
<p>Non inferiore a mt 1,30</p>
<b>RAPPORTO AEROILLUMINANTE</b>
<b>DEROGHE</b>
<p>Al di fuori delle zone omogenee A e B0, o singoli edifici a esse equiparati gli interventi di recupero del sottotetto sono ammessi in deroga agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi anche se prevedono innalzamento della quota di colmo, variazione della pendenza di falda e apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, fino ad assicurare il rispetto dei parametri aeroilluminanti e delle altezze minime previsti dalla LR 44/1985. Tali interventi possono comportare l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti nel rispetto degli standard urbanistici.</p>
<b>TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO</b>
<b>ONERI</b>

## 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;
- In caso di realizzazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali. In alternativa è ammessa la monetizzazione.
- 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.

### 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.

## 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 per cento.

#### **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 superficario;
- 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

<p><b>DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO</b></p> <p>Il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.</p>
<p><b>CONDIZIONI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ 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 successivamente all' 1/12/2005, decorsi tre anni dalla data di conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio-assenso.</li> <li>▸ 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.</li> <li>▸ Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche sono richiesti i requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.</li> <li>▸ Devono essere garantite idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato.</li> <li>▸ In caso di realizzazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali. In alternativa è ammessa la monetizzazione.</li> <li>▸ 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.</li> </ul>
<p><b>ESCLUSIONI</b></p> <p>Il Consiglio comunale può disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge.</p>
<p><b>ALTEZZA MEDIA</b></p> <p>mt 2,40</p> <p>Si calcola dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa</p> <p>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</p> <p><b>comuni montani &gt;600 mt :</b> mt 2,10</p>
<p><b>ALTEZZA PARETE MINIMA</b></p> <p>Nei casi di deroga all'altezza massima, l'altezza minima abitabile non può essere superiore a metri 1,50.</p>
<p><b>RAPPORTO AEROILLUMINANTE</b></p> <p>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.</p>

**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, ad eccezione del reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali.

**TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO**

Ristrutturazione edilizia

**ONERI**

Sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di ristrutturazione edilizia.

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.

Il recupero dei sottotetti con superficie lorda fino a 40 mq., 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 LR 22/2009 (Piano Casa)

<b>DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO</b>
Lo spazio compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.
<b>CONDIZIONI</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Nell'ambito del Piano casa regionale è consentito l'ampliamento degli edifici residenziali nei limiti del 20% per cento della volumetria esistente per edificio o per ogni singola unità immobiliare attraverso il recupero dei sottotetti.</li> <li>▸ Deve trattarsi di edifici in corso di ristrutturazione o quelli ultimati alla data del 31 dicembre 2008.</li> <li>▸ E' richiesto il rispetto delle vigenti prescrizioni igienico-sanitarie e di contenimento del consumo energetico e, nell'ipotesi di edifici ubicati nelle zone omogenee A (centri storici) non è ammessa la modifica delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde.</li> </ul>
<b>ESCLUSIONI</b>
Gli interventi non sono ammessi: in alcune particolari zone a rischio idrogeologico; per gli immobili ricadenti nelle zone di cui alle lettere a), b) e c) del comma 2 dell'articolo 12 della legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) dei parchi e delle riserve naturali, ad eccezione di quelli per i quali i piani dei parchi prevedono interventi di recupero mediante ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione. In tal caso l'ampliamento non si somma a quello eventualmente previsto dai suddetti piani; su edifici privati che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico e per gli edifici anche parzialmente abusivi per i quali non sia intervenuto il condono; su edifici aventi destinazione commerciale, quando comportano una deroga ai limiti dimensionali delle strutture di vendita e la dotazione minima di parcheggi; su immobili o zone come individuati/e in base a deliberazione comunale.
<b>ALTEZZA MEDIA</b>
non inferiore a mt 2,40 riducibile a 2,20 metri per gli spazi accessori e di servizio
<b>ALTEZZA PARETE MINIMA</b>
<b>RAPPORTO AEROILLUMINANTE</b>
Nel rispetto dei caratteri formali e strutturali dell'edificio, è possibile aprire finestre, realizzare abbaini ed installare lucernai al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione.
<b>DEROGHE</b>
Gli interventi di recupero sono ammessi in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali.
<b>TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO</b>
Permesso di costruire o SCIA. Il titolo abilitativo deve essere chiesto/presentato entro il <b>31/12/2018</b>
<b>ONERI</b>

## Marche - LR n. 17/2015

<b>DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO</b>
Il piano compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.
<b>CONDIZIONI</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Gli interventi sono consentiti dal 15/5/2015 (data di entrata in vigore della LR17/2015).</li> <li>▸ I sottotetti devono essere esistenti alla data del 30/6/2014, legittimamente realizzati o condonati.</li> <li>▸ Non è ammessa la modifica della sagoma dell'edificio.</li> <li>▸ 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) .</li> <li>▸ 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.</li> <li>▸ 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</li> </ul>
<b>ESCLUSIONI</b>
<b>ALTEZZA MEDIA</b>
Non inferiore a mt 2,40 per gli spazi ad uso abitativo, riducibile a metri 2,20 per gli spazi accessori e di servizio
<b>ALTEZZA PARETE MINIMA</b>
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
<b>RAPPORTO AEROILLUMINANTE</b>
Rapporto non inferiore a 1/12 tra la superficie netta dei locali e la superficie finestrata apribile.
<b>DEROGHE</b>
Gli interventi sono ammessi in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali.
<b>TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO</b>
Permesso di costruire o SCIA.
<b>ONERI</b>
Contributo di costruzione, se dovuto.



## 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

- Gli edifici devono essere ultimati al 31/12/2016 nell'intera struttura portante, regolarmente certificata e realizzata nel rispetto delle normative vigenti o preventivamente sanata.
- 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.
- Gli interventi di recupero, se volti alla realizzazione di nuove unità abitative, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali. In alternativa è ammessa la monetizzazione.

### ULTERIORI INTERVENTI AMMESSI

E' 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.

### 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

E' 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.

## Puglia – LR n. 33/2007

### DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO

Il locale sovrastante l'ultimo piano degli edifici o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura, che non sia stato computato all'atto del rilascio del titolo abilitativo (concessione edilizia e/o permesso di costruire) come volume residenziale.

### CONDIZIONI

- ▶ Gli devono essere esistenti al 30/6/2017, legittimamente realizzati ovvero se realizzati abusivamente per usi diversi da quello residenziale, sanati preventivamente.
- ▶ 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.
- ▶ Negli edifici condominiali l'intervento è ammissibile previa delibera condominiale; se il sottotetto è di proprietà individuale, l'intervento è ammissibile previo assolvimento dell'obbligo di comunicazione di cui all'articolo 1122, comma 2.
- ▶ 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.
- ▶ 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. In alternativa è ammessa la monetizzazione.

### 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.

Il consiglio comunale può, altresì, disporre motivatamente l'esclusione di determinate tipologie di edifici o di interventi dall'applicazione della presente legge.

### ALTEZZA MEDIA

Non inferiore a mt 2,40.

E' 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.

**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.

## Sardegna – LR n. 8/2015

### DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO

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

Ai fini dell'ammissibilità degli interventi 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.

### CONDIZIONI

- Gli interventi sono consentiti nelle zone A, B e C.
- Ai fini del riuso dei sottotetti sono consentite modifiche interne consistenti nello spostamento o nella realizzazione di solai intermedi e 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.
- L'incremento volumetrico è subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi. In alternativa è ammessa la monetizzazione.
- Nelle zone urbanistiche B e C gli interventi di recupero dei sottotetti sono consentiti con incremento volumetrico a scopo abitativo purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti.
- Gli incrementi volumetrici non possono essere oggetto, successivamente alla loro realizzazione, di cambio di destinazione d'uso.
- Il recupero con incremento volumetrico è consentito per i sottotetti che:
  - abbiano un'altezza interna alla gronda non inferiore a 0,60 mt e falde con una pendenza minima del 20%;
  - abbiano falde con un pendenza minima del 25% e purché il nuovo volume non determini il superamento dell'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico per il lotto.
- Gli interventi che comportano incremento volumetrico devono:
  - assicurare l'organicità rispetto ai caratteri formali e architettonici dell'edificio esistente;
  - assicurare l'organicità e coerenza con i caratteri formali, architettonici, paesaggistici e ambientali del contesto qualora siano attuati mediante la realizzazione di corpi di fabbrica separati.
  - utilizzare materiali, componenti e soluzioni finalizzati a diminuire l'apporto energetico necessario per il soddisfacimento delle esigenze di riscaldamento e di raffreddamento o materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati, per almeno il 50 per cento del computo metrico;
  - utilizzare tecniche costruttive e materiali locali tradizionali ove l'intervento riguardi edifici tipici dell'architettura locale.

*L'incremento volumetrico può cumularsi con le ordinarie potenzialità volumetriche residue del lotto previste dagli strumenti urbanistici comunali. Ferma restando la possibilità di realizzare le volumetrie in tempi diversi e il rispetto delle disposizioni previste nei relativi strumenti urbanistici per i volumi ordinari, la soluzione architettonica inserita nella proposta progettuale deve interessare l'intera volumetria assentibile.*

#### **ESCLUSIONI**

Gli interventi non sono ammessi:

- negli edifici o nelle unità immobiliari prive di titolo abilitativo,; qualora le unità immobiliari siano difformi da quanto assentito con regolare titolo abilitativo, è necessario concludere i procedimenti di condono o accertamento di conformità;
- negli edifici completati successivamente alla data di entrata in vigore della legge;
- negli edifici e nelle unità immobiliari esistenti ma non compatibili con la destinazione di zona urbanistica;
- negli edifici di interesse artistico, storico, archeologico o etno-antropologico vincolati;
- negli edifici di interesse paesaggistico o identitario individuati nel Piano paesaggistico regionale ed inclusi nel Repertorio del mosaico e negli edifici individuati dal piano urbanistico comunale ai sensi dell'articolo 19, comma 1, lettera h), della legge regionale n. 45 del 1989;
- negli edifici e nelle unità immobiliari collocati in aree dichiarate di pericolosità idraulica elevata o molto elevata e di pericolosità da frana elevata o molto elevata;
- negli edifici, nelle unità immobiliari e in specifici ambiti territoriali di particolare qualità storica, architettonica o urbanistica (in base ad apposita delibera di consiglio)
- negli edifici e nelle unità immobiliari che hanno già usufruito degli incrementi volumetrici previsti dal capo I e dall'articolo 13, comma 1, lettera e) della LR 23 ottobre 2009, n. 4 (Piano casa) o nei volumi realizzati usufruendo delle disposizioni contenute nella citata legge; è consentito l'utilizzo delle premialità volumetriche fino al raggiungimento delle percentuali massime e soglie previste dal Titolo II capo I LR 8/2015.

#### **ALTEZZA MEDIA**

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

In caso di recupero con incremento volumetrico deve essere assicurata 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.

L'altezza media ponderale si calcola 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.

**comuni > 600 mt slm** è consentita rispettivamente la riduzione a 2,20 metri per spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per accessori e servizi.

In caso di recupero con incremento volumetrico l'altezza deve essere di 2,55 metri per spazi ad uso abitativo e a 2,25 metri per accessori e servizi.

#### **ALTEZZA PARETE MINIMA**

## RAPPORTO AEROILLUMINANTE

### DEROGHE

Per il recupero con incremento volumetrico sono consentite modifiche interne consistenti nello spostamento di solai intermedi e modifiche esterne consistenti nella variazione delle altezze di colmo e di gronda, delle linee di pendenza delle falde e quelle per l'apertura di finestre e lucernari, necessarie ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione dei nuovi vani. I valori massimi raggiungibili di altezza interna sono fissati rispettivamente in 3,60 mt per l'altezza al colmo e in 1,80 mt per l'altezza alla gronda; in caso di arretramento dell'ampliamento rispetto al filo della facciata dell'edificio è consentito l'aumento dell'altezza interna misurata alla gronda del sottotetto ampliato fino ad un massimo di 2,20 mt, proporzionalmente alla pendenza della falda dell'ampliamento.

Nei sottotetti oggetto degli interventi 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:

- a) il superamento degli indici volumetrici e dei limiti di altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali;
- b) il superamento dei limiti di distanza da fabbricati, da pareti finestrate e dai confini previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali, fino ai limiti previsti dal c.c., solo se realizzato in prosecuzione delle murature perimetrali dell'edificio.

#### L'incremento volumetrico:

- a) è consentito mediante il superamento degli indici volumetrici previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali;
- b) può comportare il superamento dei limiti di altezza dei fabbricati e di superficie coperta previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali;
- c) può comportare il superamento dei limiti di distanza da fabbricati, da pareti finestrate e dai confini previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali, fino ai limiti previsti dal Codice civile, solamente nei casi in cui l'incremento volumetrico sia realizzato internamente al perimetro determinato dalla sagoma più esterna dell'edificio, computata tenendo conto di balconi e aggetti di qualsiasi tipo.

### TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO

SCIA . Decorso inutilmente il termine di 45 gg. dalla presentazione della SCIA, si intende formato il silenzio assenso.

La SCIA può essere presentata anche contestualmente alle eventuali istanze di accertamento di conformità e/o di compatibilità paesaggistica dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento.

L'efficacia della SCIA è comunque subordinata alla positiva definizione del procedimento di accertamento di conformità e/o di compatibilità paesaggistica.

Gli interventi che comportano incremento volumetrico sono condizionati alla positiva valutazione di coerenza (tranne nelle ipotesi in cui sia necessaria l'autorizzazione paesaggistica) in merito al rispetto delle seguenti condizioni:

- a) organicità dell'intervento rispetto ai caratteri formali e architettonici dell'edificio esistente;
- b) organicità e coerenza dell'intervento con i caratteri formali, architettonici, paesaggistici e ambientali del contesto qualora l'intervento sia attuato mediante la realizzazione di corpi di fabbrica separati.

**ONERI**

Sono dovuti gli oneri concessori come determinati dall'amministrazione comunale. Gli oneri sono ridotti del 40 % se relativi a prima abitazione. Una percentuale del 30 % degli oneri concessori dovuti è vincolata alla realizzazione di significative opere di compensazione ecologico-paesaggistica da effettuarsi a cura e spese dell'amministrazione comunale.

---



## Sicilia – LR n. 16/2016 (Recepimento TU Edilizia)

<b>DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO</b>
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.
<b>CONDIZIONI</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Non è consentita la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.</li> <li>▸ 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, fatte salve le deroghe consentite.</li> <li>▸ Il recupero è consentito solo ove risultino completati anche i prospetti dell'intero edificio e delle relative pertinenze.</li> <li>▸ Per gli interventi da effettuare nelle zone A ovvero negli immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 anche nei centri storici se disciplinati dai piani regolatori comunali, ovvero su immobili ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali, o in aree protette da norme nazionali o regionali, e in assenza di piani attuativi, i comuni avrebbero dovuto adottare, acquisito il parere della Soprintendenza per i beni culturali e ambientali, ovvero di concerto con gli enti territoriali competenti alla gestione di suddetti parchi e riserve naturali o aree protette, una variante al vigente regolamento edilizio comunale, entro il termine 180gg. dalla data di entrata in vigore della legge. È fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004.</li> </ul>
<b>ULTERIORI INTERVENTI AMMESSI</b>
Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti.
<b>ESCLUSIONI</b>
<b>ALTEZZA MEDIA</b>
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.
<b>ALTEZZA PARETE MINIMA</b>
<b>RAPPORTO AEROILLUMINANTE</b>
È consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerazione e di illuminazione dei sottotetti l'apertura di finestre, lucernari e terrazzi.
<b>DEROGHE</b>
<b>TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO</b>
Ristrutturazione edilizia. Permesso di costruire/SCIA

**ONERI**

Sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché il costo di costruzione secondo le tariffe approvate e vigenti 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 da apposita perizia giurata allegata al titolo abilitativo.

---

## Sicilia – art. 18 LR n. 4/2003

<b>DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO</b>
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.
<b>CONDIZIONI</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Deve trattarsi di edifici esistenti al 31/12/2018 legittimamente realizzati.</li> <li>▸ Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti.</li> <li>▸ Non è consentita la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.</li> <li>▸ Il recupero è consentito solo ove risultino completati anche i prospetti dell'intero edificio e delle relative pertinenze.</li> <li>▸ Per gli interventi da effettuare nelle zone A i comuni avrebbero dovuto adottare apposita regolamentazione in variante al vigente regolamento edilizio comunale entro il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Per l'adozione di detta variante è obbligatorio acquisire il parere della competente Sovrintendenza a prescindere dal fatto che il centro storico risulti o meno sottoposto a vincolo paesistico. È fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004.</li> <li>▸ Il progetto di deve essere conforme 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.</li> </ul>
<b>ULTERIORI INTERVENTI AMMESSI</b>
Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti.
<b>ESCLUSIONI</b>
<b>ALTEZZA MEDIA</b>
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.
<b>ALTEZZA PARETE MINIMA</b>
<b>RAPPORTO AEROILLUMINANTE</b>
È consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerazione e di illuminazione dei sottotetti l'apertura di finestre, lucernari e terrazzi.
<b>DEROGHE</b>
<b>TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO</b>
Ristrutturazione edilizia. Permesso di costruire/SCIA

**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 alla regione di una somma pari al 20% del valore dei locali oggetto di recupero desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che deve risultare da apposita perizia giurata allegata al titolo abilitativo.

---

## Toscana - LR n. 5/2010

<p><b>DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO</b></p> <p>Il volume soprastante l'ultimo piano degli edifici aventi destinazione residenziale, compreso nella sagoma di copertura, dove quest' ultima risulti prevalentemente inclinata.</p>
<p><b>CONDIZIONI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Gli interventi di recupero sono ammessi quando espressamente previsti dagli strumenti urbanistici comunali.</li> <li>▸ 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.</li> <li>▸ Non è consentita la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.</li> <li>▸ 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.</li> <li>▸ 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.</li> <li>▸ Non è ammesso il successivo frazionamento.</li> </ul> <p><i>Gli interventi non sono computati nella capacità edificatoria attribuita dagli strumenti urbanistici comunali.</i></p>
<p><b>ESCLUSIONI</b></p>
<p><b>ALTEZZA MEDIA</b></p> <p>Non inferiore a mt 2,30 per gli spazi ad uso abitazione riducibile a 2,10 mt. per gli spazi accessori o di servizio.</p> <p>E' 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.</p> <p><b>comuni montani</b> : altezza media mt 2,10 per gli spazi ad uso abitazione e a mt 2,00 per gli spazi accessori e di servizio.</p> <p>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.</p>
<p><b>ALTEZZA PARETE MINIMA</b></p>

**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

*Per quanto non previsto si fa rinvio alle 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

<b>DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO</b>
<b>CONDIZIONI</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Deve trattarsi di edifici esistenti o autorizzati alla data del 31/12/ 2009, destinati in tutto o in parte a residenza o a servizi.</li> <li>▸ Sono consentiti interventi con cambio di destinazione d'uso dei vani sottotetto.</li> <li>▸ Devono essere previste idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'edificio.</li> </ul>
<b>ULTERIORI INTERVENTI AMMESSI</b>
<p>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 anche in deroga ai limiti di densità edilizia e di altezza massima previsti dagli strumenti urbanistici generali o attuativi, purché tali incrementi siano compresi entro il limite del 5% rispetto al totale dell'edificio esistente e a condizione che gli interventi medesimi siano compatibili con le caratteristiche storiche e architettoniche dell'edificio.</p>
<b>ESCLUSIONI</b>
<b>ALTEZZA</b>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>ALTEZZA PARETE MINIMA</b>
<b>RAPPORTO AEROILLUMINANTE</b>
<p>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.</p> <p>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.</p>

**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.

**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. 12/1999

<b>DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO</b>
Il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza
<b>CONDIZIONI</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ I sottotetti devono essere esistenti al 31/12/1998.</li> <li>▸ Il recupero è ammesso nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità.</li> <li>▸ Non è ammessa la modifica delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.</li> <li>▸ Gli interventi sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali.</li> </ul>
<i>Ulteriori condizioni e i limiti possono essere definiti con regolamento edilizio comunale.</i>
<b>ESCLUSIONI</b>
<p>Fatte salve le diverse previsioni del PRG per gli edifici soggetti a tutela, nel regolamento edilizio può essere prevista la ulteriore esclusione di determinate tipologie edilizie dal recupero a fini abitativi dei sottotetti.</p> <p>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.</p>
<b>ALTEZZA MEDIA</b>
<p>mt. 2,40 per i locali adibiti</p> <p>mt. 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni.</p> <p>E' calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri ridotto a 1,60 metri per i comuni montani, per la relativa superficie utile</p>
<b>comuni montani:</b> mt. 2,20 per i locali adibiti ad abitazione
<b>ALTEZZA PARETE MINIMA</b>
<b>RAPPORTO AEROILLUMINANTE</b>
Rapporto, se in falda, pari o superiore a 1/16
<b>DEROGHE</b>
<b>TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E TITOLO ABILITATIVO</b>
<p>Ristrutturazione edilizia</p> <p>Permesso di costruire</p>

**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.