



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale

Prot. Uscita del 22/11/2017

Prot. n. nr. 0045141 / D.G.

Classifica XII.1.2
04-02-00



Cagliari, 22 NOV. 2017

> COMUNE DI VILLASALTO
PEC

Oggetto: Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8. Articolo 32. Parere in merito alla ammissibilità di un intervento di riuso di un sottotetto esistente ai sensi dell'articolo 32, commi 2 e 3, della legge regionale n. 8 del 2015 in deroga alle altezze minime previste dal DM Sanità del 5 luglio 1975.

Con propria nota n. 3602 del 08.08.2017 (nostro protocollo n. 31417 del 08.08.2017) il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito alla efficacia di una segnalazione certificata di agibilità per un intervento di riuso a scopo abitativo di un sottotetto realizzato ai sensi dell'articolo 32, commi 2 e 3, della legge regionale n. 8 del 2015, che, nel rispetto delle generali prescrizioni igienico sanitarie, non soddisfa il requisito di altezza minima previsto dall'articolo 1 del DM Sanità del 5 luglio 1975 (altezza 2.70 m), ma risulta conforme all'articolo 32, comma 2, della citata legge regionale, in quanto possiede "per ogni singolo vano un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2.40 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2.20 metri per spazi accessori e servizi".

Si premette, anzitutto, che i pareri rilasciati dalla scrivente Direzione Generale non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Si precisa, altresì, che la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi prospettati nella richiesta.

Le disposizioni previste dall'articolo 32 della legge regionale n. 8 del 2015 prevedono due differenti casistiche di intervento sui sottotetti.

La prima, riferita agli edifici esistenti nelle zone urbanistiche A, B e C, consente il riuso a scopo abitativo dei sottotetti senza incremento volumetrico "purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti, e, relativamente alle altezze, sia assicurata per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2.40 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2.20 metri per spazi accessori e servizi". In tali casi 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.

La seconda, riferita agli edifici esistenti nelle zone urbanistiche B e C, consente il recupero a scopo abitativo dei sottotetti con incremento volumetrico "purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti e, relativamente alle altezze, sia

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". In tali casi 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.

Ne consegue, pertanto, che nel riuso a scopo abitativo dei sottotetti devono essere rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti con la sola eccezione dell'altezza, per la quale, invece, occorre assicurare - nel primo caso elencato - per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare, un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2.40 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2.20 metri per spazi accessori e servizi.

Ragionando in termini più generali sulla possibilità di una legge regionale speciale di derogare le altezze minime previste dal DM Sanità del 5 luglio 1975 si richiama il parere reso dal Consiglio di Stato, Sezione Prima, n. 1474 del 23.06.2016, numero affare 1647/2015, in merito ad analoga problematica sollevata dalla ASL di Sassari che con determinazione dirigenziale n. 28837 del 25.11.2014 aveva reso un parere negativo in merito al progetto edilizio per il recupero ai fini abitativi di un sottotetto ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale n. 4/2009 (oggi abrogato), contestando, per l'appunto, il mancato rispetto delle altezze minime interne dei locali abitativi, come previste dal DM Sanità del 5 luglio 1975.

Il consiglio di Stato ha statuito che *"dalla lettura delle riferite disposizioni di legge, emerge che il Legislatore regionale, peraltro in coerenza con quanto disposto nell'ordinamento statale dall'articolo 11 (Piano casa) del decreto legge n. 112/2008 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria.), ha ammesso – al ricorrere delle condizioni previste dalle medesime previsioni di rango primario – la possibilità di un recupero a fini edilizi dei sottotetti e dei seminterrati, anche nel caso di vani con altezze inferiori a 2.70 metri. Si tratta di disposizioni di carattere eccezionale e derogatorio destinate a prevalere sulla precedente normativa, ivi incluso il DM Sanità 5 luglio 1975 più volte richiamato".*

D.S. Alessandro Pusceddu
R.S./F.I. Ing. Giorgio Speranza



Il Direttore Generale

Ing. Antonio Sanna

