

ORDINE DI SERVIZIO 133 DEL 12/06/2023

OGGETTO: DISPOSIZIONI APPLICATIVE PER L'ESAME ISTRUTTORIO DEGLI INTERVENTI RIGUARDANTI SOTTOTETTI ACCESSORI IN EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE.

IL DIRIGENTE SUAP-SUEP

Premesso che:

- la Direzione SUAP-SUEP riceve numerose pratiche aventi ad oggetto interventi che interessano i sottotetti esistenti degli edifici residenziali, con casistiche diversificate, quali ad esempio, tra i casi più frequenti, sia in via ordinaria che in sanatoria:

- 1) interventi per rendere accessibili sottotetti non accessibili, mediante l'apertura di una botola o la realizzazione di una scala;
- 2) interventi di abbassamento dell'ultimo solaio del sottotetto in origine non accessibile, con successiva sua accessibilità mediante botola o scala;
- 3) inserimento di nuovo solaio o soppalco in edificio esistente;

Rilevato che:

- la consistenza dei sottotetti è stata considerata diversamente in base allo strumento urbanistico vigente all'epoca di realizzazione degli edifici: per quelli realizzati in epoca anteriore al P.R.G. del 1975, il sottotetto è stato considerato volume a prescindere dalle sue caratteristiche costruttive e dimensionali. Il P.R.G. del 1975 ha invece individuato le caratteristiche necessarie per escludere i sottotetti dal computo del volume. L'art. 10 "*Densità di fabbricazione ed indice di edificabilità fondiaria*" delle N.T.A. del P.R.G., al comma 9 stabiliva infatti che "*...non vanno computati nel volume i sottotetti qualora essi siano coperti interamente da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e, contemporaneamente, vi sia un dislivello minore di cm 60 dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta delle falde inclinate; in caso diverso viene computato l'intero volume compreso tra le falde*". Il Piano degli Interventi (approvato nel 2011 con D.C.C. n. 91 del 23.11.2011), che ha sostituito il parametro del volume con il nuovo parametro della SUL, all'art. 9 "*Definizioni e grandezze edilizie-ambientali*" ha elencato le superfici escluse dal computo, tra cui, alla lettera f) "*superfici non abitabili ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti aventi altezza interna netta inferiore a m. 1,80*". Pertanto, costituiscono SUL le parti di superfici con altezza netta a partire da m. 1,80;

Considerato che:



- al fine di stabilire se in base allo strumento urbanistico oggi vigente l'intervento richiesto determini o meno incremento di SUL e sia o meno da ritenersi oneroso, risulta necessario verificare in base a quale disciplina urbanistica l'edificio è stato realizzato;

Ravvisata pertanto la necessità di orientare e uniformare l'attività istruttoria della Direzione SUAP-SUEP fornendo disposizioni applicative da osservarsi in sede di esame di conformità urbanistica ed edilizia degli interventi, o della c.d. doppia conformità per gli interventi in sanatoria, nonché della verifica relativa al contributo di costruzione;

Ritenuto che l'approvazione dello schema "*INTERVENTI RIGUARDANTI I SOTTOTETTI ACCESSORI in edilizia residenziale esistente*", riportante la descrizione delle diverse casistiche di intervento con una rappresentazione anche in modalità grafica (schemi esplicativi) costituisca la modalità più efficace per stabilire le disposizioni applicative da osservarsi nell'espletamento delle attività istruttorie degli uffici, oltre che per agevolare l'attività di presentazione delle pratiche da parte dei professionisti;

Tutto ciò premesso e considerato, per le motivazioni sopra riportate;

DISPONE

- di approvare lo schema "*INTERVENTI RIGUARDANTI I SOTTOTETTI ACCESSORI in edilizia residenziale esistente*", che viene allegato al presente Ordine di Servizio quale parte integrante e sostanziale dello stesso;

- di pubblicare il presente Ordine di Servizio sul sito istituzionale per rendere trasparente l'orientamento di questa Direzione e per divulgarlo efficacemente anche all'Utenza esterna.

Firmato digitalmente da:
Il Dirigente
Andrea Alban