



# Comune di Livorno

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

GIUNTA DEL 30/07/2013

PROT. N. 305  
IMM. ESEC.

L.R.N. 5/2010 NORME PER IL RECUPERO DEI  
SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI - INDIRIZZI  
APPLICATIVI.

<b>COMUNE DI LIVORNO</b>
- 1 AGO. 2013
<b>ARCHIVIO GENERALE</b>

L'anno duemilatredici, il giorno TRENTA del mese di LUGLIO  
alle ore 16,10 nella Residenza Comunale di Livorno, si è riunita la Giunta  
Comunale nelle persone dei Signori:

1 - COSIMI Alessandro	- Sindaco
2 - PICCHI Bruno	- V. Sindaco
3 - RONCAGLIA Carla	- Assessore
4 - COLOMBINI Giovanna	- Assessore
5 - NEBBIAI Valter	- Assessore
6 - TREDICI Mario	- Assessore
7 - BERNARDO Paola	- Assessore
8 - BETTINI Maurizio	- Assessore
9 - GULI' Massimo	- Assessore
10 - MAJIDI Darya	- Assessore

Presente	Assente
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	
	X
X	
	x
8	2

Presiede l'adunanza il Sindaco Dr. Alessandro COSIMI.

Assiste il Segretario Generale Dr. Antonio SALONIA.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

- OMISSIS -

Cod. Uff.

Data 30 LUG. 2013

n.° 305

**Oggetto: L.R. n. 5/2010 "NORME PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI. INDIRIZZI APPLICATIVI".**

**LA GIUNTA COMUNALE**

**Dichiarata immediatamente eseguibile**

Premesso che:

in data 29.4.2013, con deliberazione n. 53, il Consiglio Comunale ha approvato la variante al R.U. allo scopo di consentire nel territorio comunale il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, in attuazione dei disposti della L.R. n. 5/2010;

il provvedimento è stato pubblicato sul Burt n. 24 del 12.6.2013 e da tale data la variante è divenuta efficace;

si ritiene opportuno, nell'ottica dei principi di trasparenza e semplificazione amministrativa, fornire specifici indirizzi per l'applicazione concreta della normativa regionale introdotta nell'ordinamento comunale.

Tutto ciò premesso,

Visti gli atti sopra richiamati;

Visto il rapporto n. 65674/2013 e la relativa decisione G.C. n. 268 del 17.7.2013 e ritenuto di condividerne i contenuti;

Tenuto conto del carattere di straordinarietà della normativa regionale sul recupero dei sottotetti introdotta nel Regolamento Urbanistico nonché dei riflessi che dalla sua applicazione ricadono sulle previsioni vigenti in materia di rilascio dei titoli abilitativi;

Ritenuto, pertanto, opportuno approvare gli indirizzi applicativi della normativa per il recupero dei sottotetti a fini abitativi - secondo l'elaborato predisposto dall'U.O.va Urbanistica - Edilizia Privata - al fine di agevolare ed uniformare la presentazione delle relative istanze da parte degli interessati;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 D.Leg.vo n.267/00, allegati al presente atto per formarne parte integrante (ALL. 1);

Con votazione palese unanime anche per l'immediata esecuzione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere in merito;

Ravvisata la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. 267/2000;

**DELIBERA**

per le ragioni espresse in narrativa e qui richiamate,

1) di approvare gli indirizzi applicativi concernenti l'attuazione delle norme per il recupero dei sottotetti a fini abitativi contenuti nell'elaborato denominato "Norme per il recupero dei

sottotetti a fini abitativi – Indirizzi applicativi”, predisposto dall’U.O. va Urbanistica - Edilizia Privata – allegato al presente atto per formarne parte integrante(ALL.2);

3) di dare al presente atto, con separata ed unanime votazione, immediata esecuzione, ai sensi e per gli effetti di cui all’art.134 –comma 4 – del D. Leg.vo n. 267/00.

Allegato n. 1, parte integrante della Delibera di Ge n.° 305 del 30 LUG. 2013

Oggetto: : L.R. N. 5/2010 "NORME PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI. INDIRIZZI APPLICATIVI".

### PARERI EX ART. 49 D. LGS. 267/2000

#### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Per quanto attiene alla regolarità dell'atto:

si esprime  non si riscontrano aspetti correlati alla regolarità tecnica  
si esprime  parere favorevole  
si esprime  parere sfavorevole con la seguente motivazione

Il Responsabile del Procedimento  
(timbro e firma)

COMUNE DI LIVORNO  
UFFICIO TECNICO  
EDILIZIA PRIVATA

Livorno, li 29.7.2013

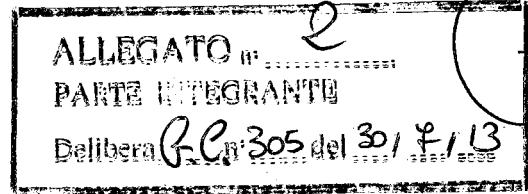
#### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Per quanto attiene alla regolarità dell'atto:

si esprime  non si riscontrano aspetti correlati alla regolarità contabile  
si esprime  parere favorevole  
si esprime  parere sfavorevole con la seguente motivazione

Il Direttore di Ragioneria  
(timbro e firma)

Livorno, li 30/7/13



**COMUNE DI LIVORNO**

**AREA DIPARTIMENTALE SVILUPPO E GOVERNO DEL TERRITORIO  
UNITA' ORGANIZZATIVA EDILIZIA PRIVATA**

**NORME PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI – INDIRIZZI APPLICATIVI**

**1) ESCLUSIONE DALLA SLP:**

In primo luogo, le superfici recuperate a fini abitativi, in applicazione della L.R.T. 5/2010 non vanno a determinare incremento della SLP del fabbricato (che rimane, a tutti i fini quella precedente alla realizzazione del recupero) in quanto la normativa ha carattere di straordinarietà ed è finalizzata a consentire il semplice diverso utilizzo dei vani accessori degli edifici esistenti.

**2) CONTRIBUTO DI CONCESSIONE**

Come è noto, la legge regionale 5/2010, introduttiva della normativa, ha previsto che debbano essere corrisposti i contributi di concessione nella misura stabilita per gli interventi di nuova costruzione. Sul punto sono sorti alcuni dubbi relativamente alla modalità di calcolo del contributo, in particolare in relazione alla quantità di sottotetto da prendere in considerazione per il calcolo.

E', infatti, possibile che non tutto il sottotetto possa essere recuperato a fini abitativi ma che in esso, per vari motivi (altezza non sufficiente, aperture ridotte e non modificabili ecc.) possano essere realizzati solo parzialmente vani abitabili.

Partendo dal presupposto che la legge 5/2010 ha carattere di straordinarietà (si ricorda che si applica solo ai sottotetti realizzati o in corso di realizzazione alla data della sua entrata in vigore) e che, dunque, in relazione ad essa non possono valere le ordinarie norme regolamentari, è da ritenere che il contributo di concessione debba essere calcolato in relazione ai vani che, in conseguenza dell'intervento di recupero, vengono resi abitabili.

Pertanto, nel caso di presentazione di una SCIA per il recupero dei sottotetti a fini abitativi, all'interno della quale si preveda la realizzazione parziale di vani abitabili, il contributo di concessione sarà calcolato solo in relazione al volume prodotto da questi ultimi.

La superficie da prendere in considerazione per il calcolo degli oneri urbanizzazione sarà quella afferente i vani recuperati, siano essi locali con destinazione principale o accessoria, al lordo delle murature. Trattandosi di coperture prevalentemente inclinate (requisito obbligatorio per poter procedere al recupero) l'altezza per il calcolo del volume sarà quella prevista dal regolamento edilizio (la media delle altezze dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura).

In ordine alla tariffa applicabile, nella considerazione che la tabella degli oneri di urbanizzazione prevede, nel caso di nuova costruzione ad uso residenziale, aliquote

differenziate a seconda che l'indice volumetrico riferito alla zona sia inferiore a 1,5, compreso tra 1,5 e 3 o superiore a 3, dovranno essere prese a riferimento, per il calcolo del dovuto, le seguenti indicazioni:

fabbricati collocati nelle zone ex art. 15 R.U. – tariffa per indice inferiore a 1,5

fabbricati collocati in altre zone edificabili: si applica la tariffa corrispondente all'indice edificatorio attribuito

fabbricati collocati nelle zone ex art. 11 e 13 R.U. – pur in mancanza dell'attribuzione di un indice edificatorio alla zona, l'alta saturazione edilizia della stessa rende applicabile la tariffa per l'indice superiore a 3.

Per le altre zone individuate dal regolamento urbanistico nelle quali non sia previsto indice edificatorio, considerato che si tratta di aree caratterizzate da edificazione residenziale sparsa, in analogia a quanto previsto per la zona disciplinata dall'art. 15 NN.TT.AA. R.U., dovrà essere applicata la tariffa prevista per le zone con indice inferiore a 1,5.

Il contributo di concessione dovrà essere interamente versato anche nel caso in cui il recupero riguardi sottotetti la cui SLP è stata conteggiata al 60%. L'intervento di cui alla presente variante ha, infatti, carattere straordinario e limitato quanto alla sua applicazione: rispetto ad esso non valgono, quindi, le regole ordinarie sul computo degli oneri.

Per quanto riguarda il costo di costruzione, dovrà essere corrisposto quello previsto dalle tabelle ministeriali vigenti in relazione agli interventi di nuova edificazione. Sul punto, laddove i professionisti lo ritengano opportuno, potrà essere richiesto il calcolo al settore oneri dell'ufficio Edilizia Privata.

### **3) RECUPERO PARZIALE**

Si ricorda che il recupero può avvenire solo ove il sottotetto abbia altezza non inferiore a 2,30 per gli spazi ad uso abitazione e 2,10 per gli spazi accessori o di servizio. L'altezza della parete minima non potrà essere inferiore a 1,50 per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e possono essere utilizzati con funzioni accessori (guardaroba o ripostiglio). Detto obbligo di chiusura non interviene nei casi in cui gli spazi aventi altezza inferiore alle misure predette risultino in corrispondenza delle fonti di luce diretta.

In tali casi, a tutti i fini (rapporti aeroilluminanti, dimensione dei vani, contributo di concessione ecc.) il vano abitabile recuperato sarà delimitato dalla linea virtuale posta in corrispondenza dell'altezza minima di 1,50 m. o 1,30 a seconda che si tratti di vano primario o secondario.

### **4) COMPATIBILITA' DEL RECUPERO CON GLI ALTRI INTERVENTI EDILIZI**

In primo luogo, l'intervento di recupero è consentito sugli edifici rispetto ai quali il regolamento urbanistico preveda l'intervento di ristrutturazione. E', tuttavia, consentito anche sui fabbricati rispetto ai quali sia previsto, come massimo intervento ammesso, il restauro e risanamento conservativo purchè siano rispettati i limiti imposti dal tipo di intervento a tutela della qualità architettonica e degli elementi formali, tipologici e strutturali degli edifici.

## **Frazionamenti**

La normativa stabilisce che “gli interventi di recupero dei sottotetti sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare aumento del numero delle stesse. Inoltre, i volumi e le superfici recuperate a fini abitativi per effetto delle presenti disposizioni non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti”.

L'applicazione di queste norme comporta un duplice ordine di problemi:

- a) La situazione del fabbricato a cui occorre riferirsi per valutare quante siano le unità immobiliari del fabbricato medesimo non può che essere quella esistente al momento della presentazione della SCIA.
- b) Detto questo, si pone il problema dei c.d. frazionamenti in verticale. Dato per scontato che il frazionamento del sottotetto recuperato per realizzare una unità immobiliare autonoma è assolutamente vietato dalla normativa, il problema si pone, invece, nel caso in cui il frazionamento sia realizzato in verticale laddove il sottotetto, collegato alle unità derivate, sia già stato recuperato e sia oggetto di contestuale recupero.

Sul punto, in continuità con quanto già applicato per i casi di rialzamento del sottotetto per renderlo abitabile (art. 11 R.U.), è da ritenere che il frazionamento possa essere realizzato solo laddove la superficie delle unità sottostanti sia già sufficiente a raggiungere la superficie utile minima richiesta, senza che in detto computo rientri la superficie utile eventualmente recuperata nel sottotetto.

Per fare un esempio, il frazionamento di una unità immobiliare con annesso sottotetto recuperato o in corso di recupero potrà avvenire solo se la superficie dei piani sottostanti consenta già di per sé la realizzazione di unità minime di 45 mq (o 70 mq. nel caso di unità in art. 15 R.U.) e solo se il sottotetto recuperato o da recuperare rimanga collegato alle unità derivate.

## **Modifica della quota di imposta del solaio afferente al sottotetto**

Fermo restando che il sottotetto, per poter essere recuperato a fini abitativi, deve legittimamente essere realizzato o in corso di realizzazione alla data di entrata in vigore della legge, è da ritenere che l'intervento di recupero sia compatibile con la modifica della quota di imposta del solaio afferente al sottotetto medesimo, laddove si tratti di edifici realizzati prima della entrata in vigore del vigente regolamento urbanistico.

Nel caso, infatti, di fabbricati edificati in forza del regolamento urbanistico vigente, la modifica della quota di imposta del solaio determina aumento di SLP, come tale non consentito nell'ambito di questa normativa.

Qualora, invece, si tratti di edifici realizzati in data antecedente, la modifica sarà ammessa; fanno tuttavia eccezione, come previsto dall'art. 10 ter secondo comma del regolamento urbanistico introdotto dalla variante in esame, gli edifici in relazione ai quali il massimo intervento consentito sia quello di restauro e risanamento conservativo: in questo caso, non sarà possibile intervenire su parti strutturali, così come previsto dalla definizione normativa dell'intervento.

Ovviamente, nel caso di modifica della quota di imposta del solaio afferente al sottotetto, dovranno essere mantenuti i requisiti di altezza previsti dal regolamento per il piano sottostante.

Nel caso di cumulo tra l'intervento di recupero e altra tipologia di intervento edilizio, dovranno essere corrisposti i contributi di concessione relativi a quest'ultimo intervento in aggiunta a quelli dovuti per il recupero del sottotetto.

## **5) CAMPO DI APPLICAZIONE**

Ultimo tema riguarda il campo di applicazione della nuova normativa. In essa si legge che "il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per i volumi legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della L.R.T. n. 5 del 8 febbraio 2010 o in via di realizzazione a quella data".

Nel caso di permessi a costruire rilasciati in prossimità della data suddetta e per i quali i lavori non erano ancora terminati, risulta una "probatio diabolica" provare che il fabbricato era già stato innalzato fino al sottotetto.

Conseguentemente, la norma non può che essere interpretata nel senso di ritenere in "via di realizzazione" e, dunque, soggetti alla normativa sul recupero, tutti quei fabbricati oggetto di permesso a costruire i cui lavori erano iniziati alla data di entrata in vigore della normativa sopra citata.



Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene approvato e sottoscritto

Il Presidente  
f.to COSIMI

Il Segretario Generale  
f.to SALONIA

---

**CERTIFICATO PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione è stata affissa in data odierna all'Albo on line del Comune presente nella rete civica per rimanervi in pubblicazione per quindici giorni consecutivi.

Livorno, - 1 AGO. 2013

La Resp.le Ufficio Archivio e Protocollo  
Lorena Marconi

Il Segretario Generale  
f.to SALONIA

---

**SI ATTESTA CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE**

- E' eseguibile trascorso il decimo giorno dalla sua pubblicazione, senza reclami, all'albo pretorio ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs 267/2000
- E' eseguibile dal momento della sua adozione ai sensi dell'art. 134, 4° comma D.Lgs 267/2000

Livorno, - 1 AGO. 2013

Il Segretario Generale  
f.to SALONIA

Per copia conforme

Livorno,

IL SEGRETARIO GENERALE

COPIE PER	
ALBO	
ATTI	