



**CITTA' DI TORINO**  
**DIREZIONE CORPO DI POLIZIA MUNICIPALE**  
**SERVIZIO ATTIVITÀ INTEGRATE**  
**Ufficio Studi e Formazione**  
**Ufficio Studi**

**CIRCOLARE N. 99**  
**Operativa**

**OGGETTO: Tutela ambiente e territorio.**

*Edilizia urbanistica.*

L.R. 29 luglio 2016, n. 16<sup>(1)</sup>, recante “Disposizioni di riordino e di semplificazione dell’ordinamento regionale nonché norme di prima attuazione dell’articolo 21 della legge regionale 29 ottobre 2015, n. 23 (Riordino delle funzioni amministrative conferite alle province in attuazione della legge 7 aprile 2014, n. 56).

Integrazione alla Circolare del Corpo n. 103/99.

La legge di cui all’oggetto ha introdotto modificazioni, tra le altre, alla L.R. 6 agosto 1998, n. 21, recante “Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti”<sup>(2)</sup>, nel senso in cui:

- **all’art. 1, co. 3, e all’art. 3, co. 6**, la locuzione “concessione edilizia” è sostituita dalla locuzione “titolo abilitativo idoneo”, altresì avuto riguardo per i conseguenti oneri di urbanizzazione;
- **all’art. 2, co. 1**, posta ora la possibilità di abbassamento dell’ultimo solaio per recuperare volumetria, allorquando si diano altezze interne superiori rispetto ai minimi fissati dalle norme in materia<sup>(3)</sup>.

Segue estratto del testo di legge in commento, ivi in **neretto** le modifiche recate.

**ESTRATTO**

L.R. 6 agosto 1998, n. 21 “Norme per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti”  
come modificata dall’art. 30 della L.R. 29 luglio 2016, n.16.

Testo previgente

Testo vigente

**Art. 1.**

1. La Regione Piemonte promuove, con la presente legge, il recupero a fini abitativi dei sottotetti, con l'obiettivo di limitare il consumo di suolo e di favorire il contenimento dei consumi energetici.

2. In base alla permanenza di tipo continuativa o limitata nel tempo, agli effetti della presente legge, in ogni abitazione si distinguono i seguenti spazi:

a) abitazione: cucina, stanze di soggiorno, da letto, per studio;  
b) accessori: bagni, posto cottura, verande, tavernette;  
c) servizio: corridoi e disimpegni in genere, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli.

3. Negli edifici esistenti destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza e' consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto, purché risulti legittimamente realizzato al 31 dicembre 2012: il recupero e' soggetto a concessione edilizia.

4. L'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda degli spazi ad uso abitazione, di cui al comma 2, lettera a), e' fissata in non meno di m 2,40. Per gli spazi accessori o di servizio, indicati al comma 2, lettere b) e c), l'altezza e' riducibile a m 2,20. Nei comuni montani e nei territori montani dei comuni parzialmente montani e' ammessa una riduzione dell'altezza media sino a m 2,20 per gli spazi ad uso abitazione e a m 2,00 per gli spazi accessori e di servizio. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non puo' essere inferiore a m 1,60 per gli spazi ad uso abitazione ed a m 1,40 per gli spazi accessori e di servizio, riducibili

**Art. 1.**

1. La Regione Piemonte promuove, con la presente legge, il recupero a fini abitativi dei sottotetti, con l'obiettivo di limitare il consumo di suolo e di favorire il contenimento dei consumi energetici.

2. In base alla permanenza di tipo continuativa o limitata nel tempo, agli effetti della presente legge, in ogni abitazione si distinguono i seguenti spazi:

a) abitazione: cucina, stanze di soggiorno, da letto, per studio;  
b) accessori: bagni, posto cottura, verande, tavernette;  
c) servizio: corridoi e disimpegni in genere, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli.

3. Negli edifici esistenti destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza e' consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto, purché risulti legittimamente realizzato al 31 dicembre 2012: il recupero e' soggetto a **titolo abilitativo idoneo**.

4. L'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda degli spazi ad uso abitazione, di cui al comma 2, lettera a), e' fissata in non meno di m 2,40. Per gli spazi accessori o di servizio, indicati al comma 2, lettere b) e c), l'altezza e' riducibile a m 2,20. Nei comuni montani e nei territori montani dei comuni parzialmente montani e' ammessa una riduzione dell'altezza media sino a m 2,20 per gli spazi ad uso abitazione e a m 2,00 per gli spazi accessori e di servizio. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non puo' essere inferiore a m 1,60 per gli spazi ad uso abitazione ed a m 1,40 per gli spazi accessori e di servizio, riducibili rispettivamente a m 1,40 ed a m 1,20 per gli edifici siti nei comuni montani e

(1) Pubblicata sul B.U. Regione Piemonte, S.O. n.2, del 29 luglio 2016.

(2) Divulgata con la Circolare del Corpo n. 103/1999, così come poi integrata dalla successiva Circolare n. 38/2015.

(3) Decreto Ministeriale 5 luglio 1975.

<p>rispettivamente a m 1,40 ed a m 1,20 per gli edifici siti nei comuni montani e nei territori montani dei comuni parzialmente montani. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere 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. Per i 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 per cento a seconda del tipo di volta.</p> <p>5. Il recupero di cui alla presente legge può essere consentito solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti dalle urbanizzazioni primarie.</p> <p>6. Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura.</p> <p>7. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito ove siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti e quanto disposto dal comma 5.</p> <p>8. Con motivata deliberazione del Consiglio comunale, i comuni possono, nel termine perentorio di centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle presenti norme.</p>	<p>nei territori montani dei comuni parzialmente montani. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere 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. Per i 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 per cento a seconda del tipo di volta.</p> <p>5. Il recupero di cui alla presente legge può essere consentito solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti dalle urbanizzazioni primarie.</p> <p>6. Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura.</p> <p>7. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito ove siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti e quanto disposto dal comma 5.</p> <p>8. Con motivata deliberazione del Consiglio comunale, i comuni possono, nel termine perentorio di centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle presenti norme.</p>
--	---

<p style="text-align: center;"><b>Art. 2.</b></p> <p>1. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti. Il recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero illuminazione naturale dei locali</p>	<p style="text-align: center;"><b>Art. 2.</b></p> <p>1. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti. Il recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero illuminazione naturale dei locali. <b>Qualora i vani sottostanti il sottotetto possiedano altezze interne superiori a quelle minime consentite dal Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), è possibile riposizionare verso il basso l'ultimo solaio al fine di ottenere maggiore volumetria recuperabile ai fini della presente legge.</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>Art. 3.</b></p> <p>1. Gli interventi edilizi di cui alla presente legge non richiedono preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo né inserimento della relativa volumetria nel programma pluriennale di attuazione, ove previsto; essi sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettere c) e d), della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), come da ultimo modificato dall'articolo 16 della legge regionale 6 dicembre 1984, n. 61.</p> <p>2. Il recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi è ammesso anche in deroga agli indici o parametri urbanistici ed edilizi, previsti dagli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti o adottati.</p> <p>3. Le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.</p> <p>4. Il progetto di recupero ai fini abitativi deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere 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.</p> <p>5. Il rilascio della concessione edilizia, di cui all'articolo 1, comma 3, comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, calcolati ai sensi dell'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli), sulla volumetria virtuale, altezza m 3,00, resa abitativa, secondo le tariffe in vigore per le opere di nuova costruzione.</p> <p>6. Il contributo di cui al comma 5 è ridotto nella misura del 50 per cento, qualora il richiedente la concessione provveda, contestualmente al rilascio della concessione, a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano pertinenza dell'unità immobiliare principale.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Art. 3.</b></p> <p>1. Gli interventi edilizi di cui alla presente legge non richiedono preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo né inserimento della relativa volumetria nel programma pluriennale di attuazione, ove previsto; essi sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettere c) e d), della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), come da ultimo modificato dall'articolo 16 della legge regionale 6 dicembre 1984, n. 61.</p> <p>2. Il recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi è ammesso anche in deroga agli indici o parametri urbanistici ed edilizi, previsti dagli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti o adottati.</p> <p>3. Le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.</p> <p>4. Il progetto di recupero ai fini abitativi deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere 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.</p> <p>5. Il rilascio della concessione edilizia, di cui all'articolo 1, comma 3, comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, calcolati ai sensi dell'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli), sulla volumetria virtuale, altezza m 3,00, resa abitativa, secondo le tariffe in vigore per le opere di nuova costruzione.</p> <p>6. <b>Il contributo di cui al comma 5 è ridotto nella misura del 50 per cento, qualora il richiedente provveda, contestualmente al rilascio del titolo abilitativo idoneo, a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscono pertinenza dell'unità immobiliare principale.</b></p>

PG/pg/RB  
Addì, 21-09-2016  
SERVIZIO

IL DIRIGENTE DEL

Dott. Ivo BERTI  
(firmato in originale)

