

Legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5

Norme per il recupero abitativo dei sottotetti.

(Bollettino Ufficiale n. 7, parte prima, , del 12.02.2010)

INDICE

PREAMBOLO

Art. 1 - Oggetto, finalità e definizioni

Art. 2 - Disciplina degli interventi di recupero

Art. 3 - Caratteristiche tecniche dei sottotetti recuperabili ai fini abitativi ed ulteriori disposizioni a carattere tecnico

Art. 3 bis Ulteriori casi di recupero dei sottotetti

Art. 4 - Divieto di frazionamento

PREAMBOLO

Visto l'articolo 117, terzo comma, della Costituzione;

Visto l'articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia);

Visto l'articolo 7 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio);

Considerato che:

1. Le politiche regionali di governo del territorio perseguono l'obiettivo del risparmio di nuovo suolo per rispondere alla domanda di sviluppo urbanistico e di residenza in particolare;
2. Il quadro normativo vigente valorizza in Toscana il rapporto di cooperazione fra i vari livelli istituzionali competenti nelle materie di governo del territorio e pianificazione urbanistica, al fine di massimizzare il perseguimento del duplice obiettivo di uno sviluppo del territorio e delle funzioni da esso ospitate e di una sua tutela all'insegna del principio della sostenibilità;
3. Da anni si è andata a produrre una varietà di norme in altre regioni indirizzate a disciplinare il recupero a fini abitativi dei sottotetti, intendendo con tale termine lo spazio soprastante l'ultimo piano di edificio e sottostante la copertura;
4. Ferma restando la disciplina in essere per le iniziative che prevedano tale recupero con sopraelevazione del piano di copertura, è opportuno definire una disciplina anche per consentire, alle medesime condizioni, il recupero abitativo dei sottotetti senza ricorrere alle sopraelevazioni, garantendo comunque il rispetto dei requisiti igienico-sanitari fissati dalla vigente normativa nazionale in termini prestazionali ove ciò non sia possibile in termini meramente dimensionali;
5. La disciplina proposta non opera in deroga alla pianificazione urbanistica, ma in stretta sintonia con essa, nel rispetto anche della giurisprudenza vigente, facendo salve pertanto le prerogative degli enti locali assunte sulla base del vigente assetto normativo e costituendo un'opportunità di consentirne esplicitamente l'applicazione nonché di sottrarne parti del territorio per esigenze di tutela architettonica e territoriale;
6. La riconduzione dell'attività di recupero abitativo dei sottotetti nella fattispecie della ristrutturazione con l'utilizzo della dichiarazione di inizio attività è conforme alle disposizioni di cui al testo unico delle leggi in materia di edilizia;

Si approva la presente legge

Art. 1

Oggetto, finalità e definizioni

1. La Regione Toscana con la presente legge promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti, in conformità al principio della sostenibilità delle attività edilizie, della valorizzazione delle attività di recupero del patrimonio edilizio esistente, al fine di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici negli edifici.
2. Ai fini della presente legge si definiscono sottotetti i volumi soprastanti l'ultimo piano degli edifici aventi destinazione residenziale, compresi nelle sagome di copertura, dove queste ultime risultano prevalentemente inclinate.

Art. 2

Disciplina degli interventi di recupero

1. Negli edifici aventi destinazione residenziale sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente legge, quando espressamente previsti dagli strumenti urbanistici comunali.
2. *Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia conservativa ai sensi dell'articolo 135 bis, comma 2, (9) della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) (10). (1)*
- 2 bis. *Qualora consentita dagli strumenti urbanistici comunali, la destinazione d'uso residenziale può essere conseguita anche contestualmente alla realizzazione degli interventi di cui alla presente legge, fermo restando quanto previsto all'articolo 3, comma 4 bis. (10) (4)*
3. Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla presente legge, sono assoggettati all'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo di cui all' articolo 183 della l.r. 65/2014 (3).
- 3 bis. *Gli interventi di cui al comma 1 non sono computati nella capacità edificatoria attribuita dagli strumenti urbanistici comunali. (2)*
4. Agli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla presente legge, si applicano le disposizioni di cui al titolo VII della l.r. 65/2014 (3).

*Art. 3**Caratteristiche tecniche dei sottotetti recuperabili ai fini abitativi ed ulteriori disposizioni a carattere tecnico*

1. Il recupero dei sottotetti è consentito per i volumi legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge o in via di realizzazione, aventi le seguenti caratteristiche tecniche:
 - a) l'altezza media interna netta, intesa 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, non sia inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri. Per gli edifici siti nei territori montani, i limiti di cui sopra sono abbassati rispettivamente a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri 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 può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio, riducibili rispettivamente a 1,30 metri e ad 1,10 metri per gli edifici siti nei territori montani. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure 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;
 - b) il rapporto aeroilluminante sia pari o superiore a un sedicesimo.
2. 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.
3. Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde.
4. Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla presente legge, sono consentiti esclusivamente in ampliamento di unità immobiliari (5) esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse.
- 4 bis. *Le superfici dei locali sottotetto derivanti dagli interventi di recupero di cui alla presente legge non sono computate ai fini del rispetto delle superfici minime e dei requisiti igienico-sanitari fissati dalla normativa vigente per le unità immobiliari residenziali. (6)*
5. I progetti di recupero ai fini abitativi 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 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia).
6. 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 aziende unità sanitarie locali competenti per territorio.

*Art. 3 bis**Ulteriori casi di recupero dei sottotetti (7)*

1. *Qualora espressamente previsto dagli strumenti urbanistici comunali, per i volumi legittimamente esistenti o in via di realizzazione alla data del 27 febbraio 2010 il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o l'abbassamento dei solai esistenti ferme restando le caratteristiche tecniche di cui all'articolo 3, comma 1 per i locali sottotetto e fermo restando il rispetto delle altezze minime stabilite dal decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) per i restanti locali. (8)*

*Art. 4**Divieto di frazionamento*

1. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della presente legge non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

Note

1. Comma prima sostituito con l.r. 5 agosto 2011, n. 40, art. 53; poi il comma è così modificato con l.r. 8 luglio 2016, n. 43, art. 88.
2. Comma prima inserito con l.r. 10 novembre 2014, n. 65, art. 253; poi il comma è così sostituito con l.r. 8 luglio 2016, n. 43, art. 88.
3. Parole così sostituite con l.r. 8 luglio 2016, n. 43, art. 88.
4. Comma inserito con l.r. 22 novembre 2019, n. 69, art. 66.
5. Parole così sostituite con l.r. 22 novembre 2019, n. 69, art. 67.
6. Comma inserito con l.r. 22 novembre 2019, n. 69, art. 67.
7. Articolo inserito con l.r. 22 novembre 2019, n. 69, art. 68.
8. Parole aggiunte con l.r. 6 luglio 2020, n. 51, art. 70.
9. Parole così sostituite con l.r. 6 giugno 2025, n. 28, art. 86.
10. Parole soppresse con l.r. 6 giugno 2025, n. 28, art. 86.