

QUESITO 51 del 17/09/2019: chiarimenti su necessità di certificazione sopraelevazione in caso di recupero sottotetto.

Buongiorno, un mio cliente vorrebbe realizzare un ampliamento del piano sottotetto andando a coprire una porzione di terrazzo con copertura in legno (vedasi schema allegato)

Premesso che:

- 1) attualmente il sottotetto non è abitabile (e rimarrà tale sia per la porzione esistente che per quella nuova)
- 2) il progetto di ampliamento non prevede un aumento di altezza della copertura rispetto a quella massima esistente
- 3) l'aumento di carichi in fondazione non è superiore del 10% rispetto alla situazione attuale

Secondo il Comune per tale intervento risulta necessario ottenere la certificazione alla sopraelevazione. E' corretta l'interpretazione dell'ufficio tecnico?

RISPOSTA 27/09/2019

l'abbiamo fatta attendere perchè purtroppo non abbiamo ancora una posizione ufficiale del Comune nei confronti dei recuperi di sottotetto e sopraelevazioni.

Il Comune di Milano ha pubblicato un documento di FAQ che può trovare al link sotto riportato.

https://www.comune.milano.it/documents/20126/2045096/Milano_FAQ_Condivise_25_2_2019.pdf/5c83c4fb-6c0c-e08c-048f-e95535a09032?t=1557742912116

L'ultimo punto di tale documento recita:

Nel caso di recupero di sottotetto non rientrante nella definizione di sopraelevazione, come può essere inquadrato l'intervento?

Verificato che non si rientri nel caso di sopraelevazione e che non si modifichi la rigidità del solaio di sottotetto, l'esecuzione degli interventi possono portare alle seguenti casistiche:

- Nessun incremento dei carichi: l'intervento è inquadrabile come intervento locale;
- Incremento del carico minore del 10%: il tecnico deve provvedere all'analisi dell'unità strutturale e nel caso in cui l'incremento di carico non modifichi la risposta dell'edificio inquadrerà le opere come intervento locale. Nel caso in cui l'incremento modifichi la risposta dell'edificio si dovrà provvedere al miglioramento;
- Incremento dei carichi maggiore del 10%: l'unità strutturale deve essere adeguata.

Rimane da definire i casi in cui l'intervento sia da definire sopraelevazione e i casi in cui non lo sia.

Come può immaginare i casi e le variabili sono moltissimi. Al momento l'unico riferimento normativo è il paragrafo 8.4.3 delle NTC2018 che recita:

Una variazione dell'altezza dell'edificio dovuta alla realizzazione di cordoli sommitali o a variazioni della copertura che non comportino incrementi di superficie abitabile, non è considerato ampliamento, ai sensi della condizione a). In tal caso non è necessario procedere all'adeguamento, salvo che non ricorrano una o più delle condizioni di cui agli altri precedenti punti.

E il testo della Circolare che recita:

In merito all'ultimo capoverso del § 8.4.3 delle NTC, esso stabilisce che non è necessario procedere all'adeguamento, salvo che non ricorrano una o più delle condizioni b), c), d) od e) di cui allo stesso §8.4.3, solo nel caso di "variazione dell'altezza dell'edificio" causata dalla realizzazione di cordoli sommitali oppure causata da variazioni della copertura, che non comportino incrementi di superficie abitabile significativi dal punto di vista strutturale. Infatti, la ratio di tale disposizione è di permettere nelle situazioni citate, ferme restando le norme urbanistiche ed i regolamenti edilizi locali, la realizzazione di interventi di possibile beneficio strutturale, senza dover necessariamente adeguare l'intera costruzione.

Tutto sta a definire se il suo caso sia definibile "variazione della copertura" o viceversa aggiunta di un piano in quanto ciò che prima era copertura ora diventa piano sottotetto.

Evidentemente il Comune, ha preso una posizione di cautela in attesa di avere eventualmente elementi oggettivi con cui potersi esprimere diversamente.

Come Ordine non possiamo che prenderne atto. Il suggerimento è quello di provare a ridiscutere il progetto con i tecnici del Comune, eventualmente concordando le modifiche necessarie per non ricadere nell'ambito della sopraelevazione.