

BASTA SOFFITTE SPACCIATE PER MANSARDE

CASE AGIBILI SOLO IN PARTE

Gli agenti immobiliari, soprattutto negli ultimi anni, si sono trovati sempre più sovente a dover valutare e a cercare di vendere immobili di recente costruzione, nei quali sono stati realizzati sottotetti che dal punto di vista urbanistico sono locali non agibili, ma nella realtà sono spesso destinati a stanze da letto e bagni.

Deve essere chiaro all'acquirente che tali locali non possono essere utilizzati come camere e, tanto meno, vi si possono realizzare dei bagni. La sintomatica assenza di controlli non deve far credere che la situazione sia di fatto sanata: in qualunque momento il "problema" potrebbe venire a galla.

CONSEGUENZE

- dal punto di vista igienico-sanitario, molte persone si trovano a vivere in questi locali che, avendo in alcuni punti altezze ridotte, possono cagionare più facilmente infortuni e nei quali, mancando il requisito dell'ottavo di areo-illuminazione, non esiste il necessario ricambio d'aria;
- nessuna compagnia assicurativa rimborserà mai un sinistro, ad esempio un incendio, se i locali sono destinati ad un uso diverso da quello previsto dagli strumenti urbanistici, con conseguenze ben immaginabili;
- la porzione d'immobile non facente volume, non è agibile e pertanto non è soggetta alle norme sul contenimento energetico; di conseguenza l'ACE (ora APE) attesta un classamento che potrebbe non valere per l'intero immobile, ma solo per una sua porzione;
- rischio di provvedimenti sanzionatori, sia di carattere amministrativo che penale; oltretutto la responsabilità, ai sensi del D.P.R. 380/2001, trascorso un anno dall'atto notarile, è a totale carico dell'acquirente.

IL "VERO NOME" DEI LOCALI

Per meglio capire cosa si sta comprando, è bene sapere come vengono definiti i vari locali che compongono l'unità abitativa, vani che, in base alla differente permanenza di persone, continuativa o limitata nel tempo, si definiscono spazi destinati a:

- **abitazione:** cucina, soggiorno, camere, studio;
- **accessori:** bagno, angolo cottura, veranda, tavernetta;
- **servizio:** corridoi e disimpegni in genere, lavanderia, stenditoio, spogliatoio, guardaroba o ripostiglio.

Solo i vani "abitazione" consentono la presenza continuativa di persone. Pertanto nei locali sottotetto, spesso definiti "ripostiglio" o "locali utilizzabili ma non agibili", non si possono ricavare né camere né locali "accessori".

POSSIBILE REGOLARIZZAZIONE

Nel vendere o nel comprare un immobile nel quale sono presenti difformità, si rischia la **nullità dell'atto**.

Chi possiede (in Piemonte) un sottotetto legittimamente realizzato prima del 31.12.2012 può (tramite la Legge Regionale più volte prorogata), regolarizzare la situazione e quindi trasformare dette superfici in “agibili”, fermo restando che il locale dovrà possedere determinate altezze e rispettare rapporti di aero-illuminazione previsti.

Bisogna tenere presente “**agibili**” poiché questo, come sopra già scritto, è il nuovo termine, adottato col Testo Unico dell’Edilizia del 2001, che ha sostituito quanto prima era definito abitabile.

Pertanto la definizione “sottotetto agibile non abitabile”, è priva di qualsiasi fondamento, sia urbanistico che igienico-sanitario.

PERCHE’ TANTI SOTTOTETTI NON AGIBILI?

E’ presto detto: giocando anche sull’equivoco agibilità – abitabilità, diversi Comuni hanno adottato Norme Tecniche di Attuazione, o meglio Regolamenti Edilizi, che hanno qualificato come “non facente volumetria”, locali che, di fatto, sono poi utilizzati in maniera permanente. In tal modo sono stati costruiti edifici condominiali dotati di ultimi piani con sovrastanti sottotetti “non facenti volume” (ma molta sostanza!) e soprattutto villette che risultano avere solo il piano terreno agibile, mentre quello “mansardato”, fuori volumetria, diventa una zona stabilmente utilizzata, spesso come reparto notte, ma del tutto priva dei requisiti di agibilità. Così, in molti terreni, si sono costruite il doppio delle villette, in spregio a quello che l’indice edificatorio andava a tutelare, ovvero il rapporto volumetria/terreno.

Non solo: tali normative non rispettano il Regolamento Edilizio Tipo della Regione Piemonte (nello specifico l’art. 18); a seguito di nostra specifica richiesta, la Regione ci aveva chiaramente risposto che “devono essere computati nel volume tutti i sottotetti praticabili” poiché, come citano anche sentenze di diversi T.A.R. *“i sottotetti, quando sono di altezza tale da poter essere suscettibili d’abitazione o di assolvere a funzioni complementari, per esempio deposito, devono essere computati a ogni effetto sia ai fini della cubatura autorizzabile sia ai fini dell’altezza e delle distanze ragguagliate all’altezza, non potendo essere annoverati tra i volumi tecnici”*.

Se il “**sottotetto**” è il *“volume sovrastante l’ultimo piano degli edifici compreso nella sagoma di copertura”*, per sgomberare il campo da ulteriori neologismi e interpretazioni faziose, è decisamente efficace e chiarificatrice la recentissima **Sentenza n. 812 del Consiglio di Stato del 7 febbraio 2011**, che così differenzia e definisce i sottotetti:

- **Mansarde**, o camere a tetto, se costituiscono un locale abitabile;
- **Soffitte**, cioè vano inabitabile ma utilizzabile solo come deposito o stenditoio
- **Camera d’aria**, ovvero vano sprovvisto di solaio atto a sopportare persone o cose e destinato essenzialmente alla coibentazione ed a preservare l’ultimo piano dell’edificio dal caldo, dal freddo e dall’umidità.

Quindi attenzione: non confondere una mansarda con una soffitta.

CONCLUSIONI

Era utile quindi contrastare, non ovviamente il recupero dei sottotetti di remota costruzione, quelli a cui il legislatore regionale pensava quando ha emanato la prima

normativa nel 1997, quanto la “nuova creazione” degli stessi, o meglio delle soffitte, che vengono spacciate per locali agibili.

Se l’obiettivo della Legge Regionale era quello del contenimento del consumo del suolo, si era andati nella direzione esattamente opposta: su lotti di terreno sui quali si potevano realizzare due villette, consentendo al costruttore di non conteggiare alcuni volumi, spesso se ne realizzano quattro.

OBIETTIVO RAGGIUNTO

Lo scrivente, nell’ambito del suo ruolo di consigliere regionale FIAIP, supportato dalla struttura associativa, si è fatto parte diligente per portare ad una diversa redazione del Regolamento Regionale, organizzando vari incontri coi tecnici ed avendo il pieno supporto anche del Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Novara, Vercelli e Casale Monferrato.

Dopo un lungo tragitto, dovuto anche al fatto di cambiamenti dei componenti il Reparto Urbanistica della Regione Piemonte e di due avvicendamenti politici alla guida della Regione, si è arrivati alla modifica del punto f) dell’art. 18 del Regolamento Edilizio Regionale, fermo restando che da sempre i sottotetti praticabili sarebbe stati da computare tra i volumi.

In data 28 luglio 2015, con Deliberazione del Consiglio regionale n. 79-27040 sono state approvate le Modifiche al Regolamento Edilizio Tipo con obbligo di adozione da parte dei Comuni entro 6 (sei) mesi, quindi il 19 febbraio 2016.

Da un’analisi fatta sul territorio tanti Comuni (purtroppo non tutti) si sono attivati per modificare le proprie norme.

La delibera regionale, ha stabilito, fra l’altro, che per il calcolo del volume “*verrà conteggiata come superficie la parte di sottotetto avente altezza maggiore di cm. 180*”;

L’adozione e la presa di contezza della delibera regionale condurrà a quattro importanti risultati:

- * la maggior omogeneità di comportamenti nei Comuni e faciliterà l’operatività dei tecnici;
- * l’effettivo rispetto degli indici edificatori;
- * l’omogeneità di trattamento fiscale tra i proprietari di immobili abitativi, in special modo mirando quelli che posseggono sottotetti decisamente praticabili ed utilizzabili “fisicamente” godendo di una rendita catastale più bassa a causa di locali accatastati quali accessori (seppur diretti) e non come vani principali;
- * utilizzo a fini abitativi dei soli locali che hanno effettivamente i requisiti delle norme igienico sanitario previste dal D.M. del 1975.

Non solo: avremo immobili sicuramente più commerciali poiché minori saranno i sottotetti che oggi vengono indebitamente spacciati come camere e tali non lo sono, con innegabili problemi a livello civilistico, igienico/sanitario, urbanistico e assicurativo.

Dal punto di vista professionale credo sia un’importante opera svolta a tutelare maggiormente il cliente/consumatore e per questo ringrazio FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) ed in particolare l’allora presidente regionale Paolo Papi e l’allora presidente provinciale Roberto Caccia per il prezioso contributo fornito.

Franco Rossi