

Ristrutturazioni. Valutazioni approfondite sulla staticità con progetto firmato da un tecnico per evitare le sanzioni penali

Sottotetti con rischio di carico

Oltre al cambio di destinazione d'uso serve il rispetto delle norme antisismiche

Guglielmo Saporito

Lavori a rischio nei sottotetti, per il cumulo di norme edilizie, sul cemento armato e zone sismiche. Lo sottolinea, da ultimo, la Cassazione penale con la sentenza 15429 del 15 aprile 2015, che sanziona la posa in opera di un parquet, di un radiatore, di infissi, serbatoi e servizi igienici su impianti di scarico già esistenti. I lavori erano avvenuti nel sottotetto di un Comune del Salernitano, in zona sismica, senza essere preceduti né da comunicazioni, né da adeguate progettazioni.

L'errore che ha causato la condanna penale scaturisce da una lettura semplificata del recupero dei sottotetti, con meri cambi di destinazione, trascurando l'insidia rappresentata dalla portata dei solai. Un sottotetto può, ad esempio, sopportare 80 kg per mq, mentre il pavimento di una residenza sopporta fino a 250 chili per mq. Questa rilevante differenza dovrebbe essere tenuta presente sempre, anche indipendentemente da divieti

e sanzioni penali che scattano quando l'edificio è in cemento armato o in zona sismica.

I sottotetti sono quindi solo in apparenza agevolmente trasformabili e non deve indurre ad interventi affrettati la giurisprudenza che tollera, nel sottotetto, la presenza di mobili (Tar Brescia, sentenza n. 40/2004, Consiglio di Stato, 2586/2003), o quella che esige un titolo edilizio solo qualora vi si realizzino luci, vedute, gas, acqua, telefono ed impianti fognari (Consiglio di Stato, sentenza 1071/1995).

Inoltre, per usare un sottotetto non basta invocare lo "sblocca Italia" (Dl 133/2013, convertito nella legge 164/2014), che consente sempre i cambi di destinazione all'interno di una stessa categoria funzionale. Non ha infatti rilievo la circostanza che il sottotetto, in un edificio di abitazione, appartenga ad un'omogenea categoria di «residenze» (Consiglio di Stato, sentenza 357/2015).

L'esigenza di recupero dei sottotetti ha indotto molte Regioni a

legiferare (si veda l'articolo a fianco) ma nemmeno le leggi regionali liberano dalle verifiche statiche, indispensabili, quando vi è cemento armato o sismicità. Le prime incomprendimenti che sorgono in materia riguardano la terminologia, poiché le norme tecniche usano il termine «riparazioni» (articoli 17-19 legge 64/1974 sul cemento armato), mentre le norme urbanistiche sembrano di più facile applicazione, parlando di «manutenzioni» e di «ristrutturazioni». Ma quando si è in zona sismica o si utilizza il cemento armato, prevalgono le norme tecniche. Tra queste vi è il Dm infrastrutture 14 gennaio 2008, che distingue tra interventi strutturali o non strutturali e secondo cui ogni modifica di destinazione d'uso da sottotetto a vano abitabile, va classificata come ristrutturazione edilizia quando variano in modo significativo carichi e classe d'uso dell'immobile.

Anche le Regioni hanno voce in capitolo, poiché spetta loro individuare le "parti strutturali" di edifici

su cui si può intervenire solo rispettando le norme sismiche e sul cemento armato. Intervento strutturale può essere, ad esempio, l'apertura di un passaggio da un piano residenziale al sottotetto è soggetta ad asseverazioni ed elaborati grafici, in aggiunta al necessario titolo edilizio (Tar Catanzaro, sentenza 125/2006). In caso di errori o omissioni, i controlli sono affidati ai Comuni, ad esempio utilizzando l'articolo 32 del Dpr 380/2001 (Tu edilizia), che qualifica come variante essenziale il mero cambio di destinazione in contrasto con la normativa sul cemento armato e sulle zone sismiche, imponendo il permesso di costruire. Se manca il permesso di costruire, vi sono sanzioni ripristinatorie (demolizione) oltre che penali. La violazione di norme penali sul cemento armato o le zone sismiche è considerata un reato permanente, che cessa solo con il rispetto delle procedure e delle valutazioni che escludano rischi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le insidie

A cura del Centro studi Confappi/Fna

LA TENUTA STATICA

Anche se nella propria Regione o nel Comune è ammesso in via permanente il recupero a fini abitativi di un sottotetto (rispettando le condizioni richieste dalle norme) il proprietario deve

fare eseguire anche una valutazione sulla tenuta statica del sottotetto. Le verifiche statiche sono indispensabili in zona sismica o con l'uso di cemento armato

LE NORME TECNICHE

Oltre alla normativa locale e regionale, la possibilità di recuperare a fini abitativi il sottotetto è garantita ora anche dal decreto Sblocca Italia (Dl 133 del 2013), che consente sempre i cambi di destinazione all'interno di una stessa categoria funzionale

(residenza, turistico-ricettiva, produttiva, direzionale, commerciale e rurale). Ma in zona sismica o con l'uso del cemento armato il recupero deve essere compatibile con le Norme tecniche per le costruzioni (Dm Infrastrutture 14 gennaio 2008)

IL RUOLO DELLE REGIONI

Anche le Regioni possono individuare le "parti strutturali" di edifici su cui si può intervenire solo rispettando le norme sismiche e sul cemento armato. Lo ha

fatto ad esempio l'Emilia Romagna con la delibera 687/2011 che chiede ulteriori elaborati grafici per l'apertura di un passaggio che porta al sottotetto

IL PESO DEI MOBILI

Non si può escludere che soggetti interessati (condomini o acquirenti, ad esempio) chiedano approfondimenti anche per piccoli interventi di manutenzione ordinaria o per l'inserimento di arredi particolarmente pesanti in un

sottotetto. Così ad esempio la Cassazione (sentenza 1549/2015) ha appunto classificato anche il rifacimento di infissi e parquet in un sottotetto tra le ristrutturazioni e non più tra le manutenzioni da compiere in attività edilizia libera