



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Sottotetto: modifica di destinazione previa valutazione di sicurezza

Autore: Redazione | 16/04/2015



Zone sismiche: per l'abitabilità e la modifica della destinazione d'uso è sempre necessaria l'autorizzazione amministrativa.

Se si intende modificare la destinazione d'uso del **sottotetto non abitabile** in un **locale abitabile** è sempre necessaria la preventiva **valutazione di sicurezza**. Ciò perché sottotetti e ambienti residenziali hanno carichi variabili diversi e, di conseguenza, la trasformazione in uno spazio residenziale comporta sempre una preventiva **valutazione di sicurezza**. Risultato: scatta il **divieto** di iniziare i lavori senza l'autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della Regione.

A dirlo è una recente sentenza della Cassazione **[1]**.

Peraltro, sottolinea la Corte, qualsiasi intervento edilizio in zona sismica, comportante o meno l'esecuzione di opere di conglomerato cementizio armato, diverso dalla semplice manutenzione ordinaria, deve essere sempre previamente **denunciato al competente ufficio** al fine di consentire i preventivi controlli e necessita, quindi, del rilascio del **titolo abitativo** (nulla osta amministrativo) **[2]**. La normativa antisismica non distingue tra opere interne ed esterne, ma prescrive il controllo di qualsiasi costruzione, riparazione o sopraelevazione.

Nelle zone sismiche, ancora, l'**attività edilizia** è soggetta a un duplice controllo:

- quello operato dall'**ufficio tecnico regionale**, riguardante la **sicurezza delle costruzioni** rispetto ai fenomeni sismici;
- quello dell'**autorità comunale**, che riguarda invece il rispetto degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi.

Quindi, qualsiasi intervento edilizio, fatta eccezione per quelli di semplice manutenzione ordinaria, se eseguito in **zona sismica**, deve essere preventivamente denunciato all'ufficio tecnico al fine di consentire i dovuti controlli in merito al rispetto della normativa vigente in materia di costruzioni in zone sismiche.

Ebbene, la **modifica della destinazione d'uso** del locale sottotetto in un **vano abitabile** non può essere considerata come un intervento di manutenzione ordinaria, perché si tratta di intervento di **ristrutturazione edilizia**. La normativa **[3]** prevede, per le **zone sismiche**, che le costruzioni esistenti debbano essere sottoposte a valutazione della sicurezza quando ricorra anche una delle seguenti situazioni: cambio di destinazione d'uso della costruzione o parti di essa, con variazione significativa dei carichi variabili e /o della classe d'uso della costruzione.

Corte di Cassazione, sez. III Penale, sentenza 10 luglio 2014 - 15 aprile 2015, n. 15429

Presidente Teresi - Relatore Aceto

Ritenuto in fatto

1. Il sig. L.S. ricorre per l'annullamento della sentenza del 26/02/2013 con la quale il Tribunale di Salerno l'ha condannato alla pena di Euro 400,00 di ammenda per il reato di cui agli artt. 93 e 95, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, commesso in (omissis) . La vicenda riguarda l'abusiva trasformazione in vano abitabile del sottotetto di pertinenza dell'abitazione del ricorrente, sita in zona sismica ed effettuata in assenza del preventivo deposito dei progetti presso il competente sportello unico. Con unico motivo, il L. , avuto riguardo alla natura dell'intervento (messa in opera di parquet, apposizione di un radiatore, installazione di infissi e serramenti, apposizione di servizi igienici in costanza di impianti di scarico già esistenti), eccepisce l'inapplicabilità, al caso di specie, degli artt. 93 e 95, d.RR. 380/2001, applicabili, invece, alle sole costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni.

Considerato in diritto

2. Il ricorso è infondato.

3. Qualsiasi intervento edilizio in zona sismica, comportante o meno l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio amato, diverso dalla semplice manutenzione ordinaria, deve essere previamente denunciato al competente ufficio al fine di

consentire i preventivi controlli e necessita del rilascio del preventivo titolo abilitativo, conseguendone, in difetto, la violazione dell'art. 95 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Sez. 3, 34604 del 17/06/2010; cfr., altresì, Sez. 3, n. 45958 del 26/10/2005, che ha condivisibilmente affermato che "la normativa antisismica non distingue tra opere interne ed opere esterne, ma prescrive il controllo di qualsiasi costruzione, riparazione o sopraelevazione. La giurisprudenza di questa corte nel concetto di costruzione, sotto il vigore della disciplina previgente, faceva rientrare qualsiasi opera a prescindere dal titolo abilitativo richiesto (concessione o autorizzazione) e dalle sue caratteristiche o dimensioni e ciò al fine di consentire il controllo preventivo e documentale dell'attività edile eseguita in zone sismiche (Cass. n. 10640 del 1985; 21 luglio 1992 n. 8140; Cass. Sez. 3, n. 7353 del 1995; 2 giugno n. 1999 n. 6923). La vigilanza sull'attività edilizia nei comuni considerati sismici si affianca a quella ordinaria basata sul rilascio di un titolo abilitativo conforme alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Nelle zone sismiche l'attività edilizia è quindi soggetta ad un duplice controllo: a quello operato dall'ufficio tecnico regionale, riguardante la sicurezza delle costruzioni rispetto ai fenomeni sismici, ed a quello dell'autorità comunale, attinente all'osservanza degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi. Quindi, sia in base alla disciplina attuale, che a quella previgente, qualsiasi intervento edilizio, fatta eccezione per quelli di semplice manutenzione ordinaria, se eseguito in zona sismica deve essere preventivamente denunciato all'ufficio tecnico al fine di consentire i dovuti controlli in merito al rispetto della disciplina vigente in materia di costruzione in zone sismiche").

La modifica della destinazione d'uso del locale sottotetto in un vano abitabile non può essere considerata alla stregua di un intervento di manutenzione ordinaria perché si tratta di un intervento di ristrutturazione edilizia, in questo caso con opere (messa in opera di parquet, apposizione di un radiatore, installazione di infissi e serramenti, apposizione di servizi igienici in costanza di impianti di scarico ancorché già esistenti).

Va peraltro aggiunto che il D.M. Ministero delle Infrastrutture del 14/01/2008 - Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni in cemento armato ed in zone sismiche (Pubblicato nella Gazz. Uff. 4 febbraio 2008, n. 29, S.O.), disciplina espressamente (capitolo 8) gli interventi non dichiaratamente strutturali effettuati su edifici esistenti, prescrivendo (paragrafo 8.3) che "le costruzioni esistenti devono essere sottoposte a valutazione della sicurezza quando ricorra anche una delle seguenti situazioni: (...) cambio della destinazione d'uso della costruzione o di parti di essa, con variazione significativa dei carichi variabili e/o della classe d'uso

della costruzione”.

Sottotetti ed ambienti residenziali hanno carichi variabili diversi (capitolo 3, paragrafo 3.1.4); ne consegue che la trasformazione del vano sottotetto non abitabile in ambiente residenziale comporta sempre la necessaria valutazione di sicurezza, con conseguente divieto di iniziare i lavori senza l’autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della regione.

Il ricorso deve pertanto essere respinto e il ricorrente condannato alla spese del procedimento.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali.

Note

[1] Cass. sent. n. 15429 del 15.04.2015. **[2]** Cass. sent. n. 34605/2010. **[3]** DM Ministero Infrastrutture del 14.01.2008, in Gazz. Uff. n. 29 del 4.02.2008. *Autore immagine: 123rf com*