



**OIBA**  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
della Provincia di Bari

All'Assessore  
Prof. Alfonso Pisicchio  
Assessorato all'Urbanistica Regione Puglia  
Via Gentile, 52  
70121 Bari  
[dipartimento.mobilitaqualurboppbbpaesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:dipartimento.mobilitaqualurboppbbpaesaggio@pec.rupar.puglia.it)

**Oggetto: *Quesito in merito alla residenzializzazione in deroga ai requisiti di altezza dei locali abitabili di cui al DM 5 luglio 1975, con riferimento all'applicazione della legge regionale n 33/2007 e s.m.i.***

Egregio Assessore,  
il Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari, nella seduta del 29 aprile 2019, ha approvato il seguente documento che riporta un quesito in merito all'applicazione della L.R. 33/2007 "Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate".

Si trasmette qui di seguito il testo del documento approvato relativo alla **possibilità di rendere abitabile un sottotetto in applicazione della LEGGE REGIONALE 15 novembre 2007, n. 33**, rubricata "Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate".

**Nella legge regionale in oggetto (art. 1) il legislatore dichiara:**

*"1. La presente legge detta limiti e norme per il recupero dei sottotetti e per il riutilizzo di porticati e di locali seminterrati con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.*

*2. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza e/o ad attività commerciale e terziaria, per i quali negli strumenti urbanistici comunali vigenti non sia espressamente vietato l'intervento di ristrutturazione, è consentito, nei limiti di cui alla presente legge: a) il recupero delle volumetrie del piano sottotetto esistente ai fini connessi con l'uso residenziale [...]"*

Sono pervenuti casi di alcuni comuni che, qualora non si raggiunga il requisito dell'altezza media minima di 2,70 m, prevista dal DM 5/7/1975, pur in presenza dei requisiti minimi di cui all'art. 4 comma 1 lett. c) della LR 33/2007 (tra cui l'altezza media di 2,40 m), non consentono il recupero dei sottotetti a fini abitativi, ma solo "ai fini connessi", ossia per le pertinenze di cui all'art. 1 del DM 1975 (corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli, ...).





**OIBA**  
 ORDINE DEGLI INGEGNERI  
 della Provincia di Bari

Tale interpretazione appare contraria a quanto disposto dall'art. 4 della LR 33/2007, in presenza di tutte le condizioni per il recupero abitativo dei sottotetti, ed in particolar modo quelle di natura igienico-sanitaria di cui al comma 1 lettera c). Ciò in virtù del fatto che, come previsto dal titolo V della Costituzione, tutela della salute e governo del territorio sono materie a legislazione concorrente Stato-Regioni, spettando alle Regioni la potestà legislativa, ragion per cui appare pienamente legittima la previsione regionale, non essendo prevista, tra l'altro, un'altezza minima per i tetti inclinati nel citato DM 1975. Appare altresì chiarificatore nel merito lo stesso articolo 4, comma 3, laddove prevede l'obbligo di dotazione di aree a parcheggio pertinenziali aggiuntive "... della volumetria resa abitativa", in caso di suddivisione in due o più unità immobiliari, in virtù dell'ulteriore carico urbanistico che si avrebbe con la nuova destinazione residenziale. La **disamina della normativa porta a concludere che, nei casi particolari in conclusione specificati, sia ammissibile il recupero a fine abitativo dei sottotetti, anche se non viene rispettato il requisito igienico-sanitario sulle altezze minime previsto dal DM 5 luglio 1975**, requisito che è invece richiesto per le sottostanti unità, in caso di abbassamento dell'ultimo solaio per il conseguimento dell'altezza media di 2,40 m, secondo il succitato art. 4 comma 1 lett. c). Si chiede pertanto di confermare l'applicabilità della LR 33/2007 al fine del recupero abitativo dei sottotetti, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 4 della norma.

Con osservanza

Il Presidente  
 (Ing. Roberto Masciopinto)

