

Aperture in copertura: definizioni, permessi, accesso al tetto e normative

Poletti Dario - Ingegnere, Responsabile Ufficio Tecnico **ANFIT** 30/06/2022 6614

Le aperture in copertura e i relativi infissi rappresentano soluzioni architettoniche particolari, caratterizzate da normative e da requisiti specifici.

In questo contenuto vediamo i tratti più peculiari di questa tematica, partendo dalle definizioni base per poi affrontare la spinosa questione dei titoli abilitativi edilizi, fino a concludere con un focus sulla normazione europea in materia di lucernari.

Lucernai, finestre da tetto e abbaini: definizioni e differenze

Lucernario, finestra da tetto e abbaino sono termini comunemente considerati intercambiabili, ma in realtà **stanno a indicare elementi tra loro non esattamente sovrapponibili**, con specifiche caratteristiche proprie.

Il lucernario è un'**apertura caratterizzata dalla triplice funzione di difendere dalle intemperie, aerare e illuminare l'ambiente** attraverso l'ingresso di luce naturale. Questo elemento architettonico è tipico delle mansarde non abitabili, dei magazzini, delle rimesse o delle soffitte con funzione di ripostigli. In altre parole questa tecnologia è adoperata in relazione ad ambienti "freddi".

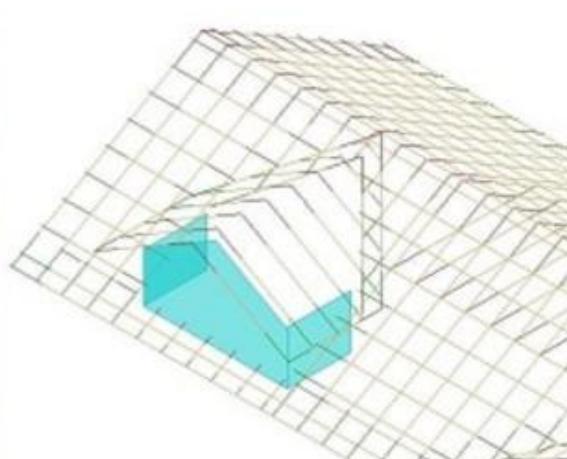
La finestra da tetto, invece, è un prodotto che oltre a permettere **l'ingresso della luce nell'ambiente ha la funzione di rendere la stanza abitabile** attraverso un apporto in ambito energetico e acustico. Tale soluzione rientra nel novero degli infissi veri e propri e si ritrova negli ambienti pensati per essere abitabili e tipicamente dotati di sistemi di riscaldamento e/o raffrescamento.



Esempio di finestra da tetto.

Il lucernario, quindi, rappresenta un antesignano della finestra da tetto, che è dotata di un livello tecnologico superiore.

L'abbaino, infine, nell'enciclopedia Treccani è definito come sopraelevazione del tetto di un fabbricato, realizzata in modo da consentire l'apertura di una finestra per dare luce ed aria al sottotetto o soffitta abitabile. A livello tecnico, tale soluzione architettonica può essere invece identificata con la seguente definizione: vano posto sopra il tetto dell'edificio, di piccole dimensioni, dotato di finestratura verticale. Tipicamente l'abbaino è dotato di copertura a due falde inclinate e viene prevalentemente realizzato in muratura o legno.



Conformazione di un abbaino.

Permessi e titoli edilizi

Il rapporto tra interventi sulle aperture in copertura e il riferimento al corretto titolo edilizio è spesso fonte di incomprensioni e perplessità. Prendendo a riferimento i testi di legge base a livello nazionale (TUE DPR 380/2001 e s.m.i., D. Lgs. 222/2016 e relativo D.M. attuativo 02/03/2018) e tenendo conto anche del fatto che spesso a livello locale sono presenti ulteriori indicazioni, vediamo di seguito le condizioni più ricorrenti.

Nuove realizzazioni

Nel campo dei **permessi collegati alle nuove realizzazioni, lucernari e finestre da tetto sono del tutto assimilabili e rientrano nel campo della manutenzione straordinaria**. Di conseguenza, per entrambi, a livello generale, è richiesta la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). Ciò a patto che l'intervento di manutenzione straordinaria abbia scopo di risanamento dell'ambiente migliorandone l'aerazione. In caso contrario, o in presenza di aumento di volumetria, il titolo edilizio di riferimento diventa il Permesso di Costruire (PdC).



Realizzazione di una nuova apertura in copertura.

Nel caso degli **abbaini**, la **realizzazione ex-novo dà luogo a un aumento della volumetria dell'edificio**. Ciò comporta automaticamente che tale procedura non possa rientrare nell'ambito delle ristrutturazioni, ma delle nuove costruzioni. Per questa ragione il titolo abilitativo necessario per procedere correttamente è il Permesso di Costruire. Tale indicazione è stata ribadita esplicitamente anche tramite la sentenza 4255/2017 della Corte di Cassazione.

Riparazione

Facendo sempre riferimento ai testi di legge succitati e tenendo anche conto della giurisprudenza di settore, la riparazione di lucernari, finestre da tetto e abbaini è classificata **come manutenzione ordinaria e, come tale, rientra nel campo dell'edilizia**

libera, in relazione al quale non è necessario produrre titoli abilitativi. Il tutto sempre a patto che i regolamenti locali e strumenti urbanistici non prevedano diverse disposizioni in merito.

Nuove aperture in copertura: le condizioni da rispettare

Nel momento in cui si decide di realizzare una nuova apertura in copertura, i paletti da tenere in considerazione sono numerosi e prevalentemente di natura burocratica. Chiarito il tema legato ai titoli edilizi più idonei, vediamo di seguito gli altri aspetti.

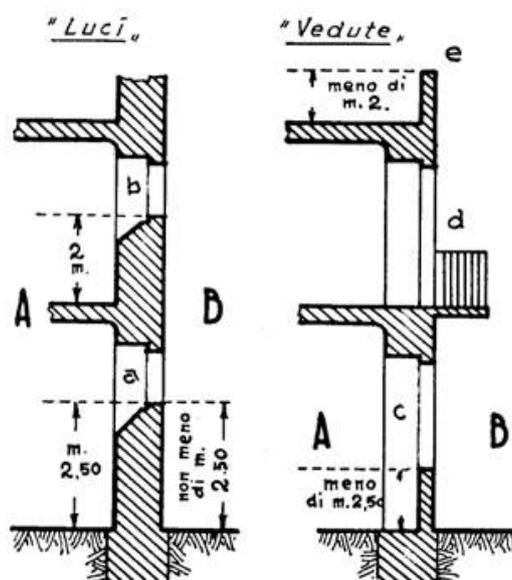
Precondizioni statiche e architettoniche

Il primo aspetto da verificare è quello relativo all'**impatto strutturale che la realizzazione di una nuova apertura in copertura può provocare**. Soprattutto nelle strutture in muratura, infatti, questa operazione può incidere in maniera non indifferente in relazione alla rigidità e alla resistenza. Tale aspetto va quindi verificato e, se l'intervento risulta impattante, risulta necessario intervenire per ristabilire le prestazioni statiche iniziali.

Anche il **decoro architettonico richiede un'analisi ad hoc**: in caso contrario il rischio di bocciatura della pratica è decisamente elevato.

Luci, vedute e regime delle distanze

Il tema del rapporto tra le aperture in copertura e le distanze relative rispetto agli altri edifici è particolarmente attuale, nonché oggetto di numerose sentenze in ambito giurisprudenziale, nonostante il testo base in materia sia decisamente datato e precisamente risalente al 1968 (DM 1444/1968). Per caratterizzare in maniera adeguata questo aspetto è però necessario partire dalle definizioni dei concetti di "luce" e "veduta".



Schema generale per luci e vedute.

Il Codice Civile, all'articolo 900, **distingue e qualifica le aperture praticabili nel muro rivolto verso il fondo altrui** in luci e vedute: si definiscono luci quando danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino; vedute o prospetti, quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente.

In particolare, rientrano nel concetto di luce le aperture:

- munite di inferriate con maglie di massimo 3 centimetri quadrati;
- con il davanzale a non meno di 2,5 metri dal pavimento del piano terreno o a non meno di 2 metri dei piani superiori;
- con il davanzale a non meno di 2,5 metri dal suolo del fondo del vicino a meno che si tratti di locale che sia in tutto o in parte a livello inferiore al suolo del vicino e la condizione dei luoghi non consenta di osservare l'altezza stessa.

Tali requisiti non sono assoluti, poiché ai sensi dell'art. 902 c.c. anche se manca uno di quest'ultimi, ma comunque risulta inibita la veduta del fondo del vicino, si è in presenza di luci.

L'ARTICOLO CONTINUA...

Nelle righe successive si parlerà di autorizzazione paesaggistica, regolamento condominiale e aperture per uscite in coperta.

[Registrati o effettua il login per scaricare il pdf\(*\)](#)

() Se dopo aver effettuato il login non vedete ancora il link al documento, provate ad aggiornare la pagina*