



GIUNTA REGIONALE

di ASSEGNA A _____

ASOLI _____

il SEGRETARIO COMUNALE

Affari della Presidenza, Politiche Legislative e Comunitarie, Programmazione,
Parchi, Territorio, Valutazioni Ambientali, Energia

Ufficio: Aggiornamento Normativo Consulenza e Vigilanza

Servizio: Affari Giuridici e Legali

Prot. n.: **8243**
Riferimento: 10919 del 26/09/2011

- 3 OTT. 2011

Oggetto: Recupero sottotetti L.R. 15/2004 e L.R. 10/2011. Chiarimenti.

Al Comune di Casoli
V Settore
Urbanistica-Edilizia Privata
66043 CASOLI (CH)

e.p.c.:

Al Direttore
Arch. Antonio SORGI
SEDE

Comune di Casoli (CH)

Arrivo

Prot. N. 0011368 del 06-10-2011

Nome GIUNTA REGIONALE - DIREZIONE
AFFARI DELLA PRE

Categoria 14 Classe 1 Fascicolo



Al Componente la Giunta
Dott. Gianfranco GIULIANTE
SEDE

UNITEL – Abruzzo
Presidente Regionale
Dott. Claudio Esposito
66032 CASTEL FRENTANO (CH)

In esito alla richiesta di parere formulata con la nota in epigrafe emersa appare opportuno rappresentare, in via preliminare, quanto di seguito esposto.

Come noto, il recupero abitativo dei sottotetti è stato inizialmente previsto, quale strumento per migliorare la programmazione e razionalizzazione degli interventi edilizi sul territorio, dall'art. 85 della L.R. 26 aprile 2004, n.15 (Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2004 e pluriennale 2004-2006 della regione Abruzzo – Legge Finanziaria regionale 2004), che fissava, al comma 9, il termine di cessazione dell'obbligatorietà dei propri effetti al <<31 ottobre 2007>> ultima data utile per la presentazione delle domande al Comune di residenza.

Il venir meno dell'obbligatorietà della suddetta disciplina si è verificato dunque per il decorso del termine dalla stessa indicato, quale naturale adeguamento



GIUNTA REGIONALE

del contenuto normativo alla particolare natura delle situazioni che essa aveva assunto ad oggetto.

La successiva L.R. 18 aprile 2011, n. 10 (Norme sull'attività edilizia della Regione Abruzzo) frutto dello stralcio dell'originario D.D.L.R. recante il recepimento del T.U. dell'Edilizia (che prevedeva la possibilità non già di un "recupero" abitativo dei sottotetti esistenti, ma dell'"utilizzo" a regime dei volumi sottostanti il tetto degli edifici) ha riproposto, sempre nell'ottica di inutilizzo più razionale del territorio regionale, alcune delle disposizioni già contenute nell'art. 85 della L.R. n. 15/2004 ed ha introdotto nell'ordinamento regionale norme che, per contenuto dispositivo e condizioni legittimanti la relativa applicazione, hanno dato vita ad una disciplina non più "a regime" ma limitata a fattispecie ben definite.

Attraverso l'art. 2 della L.R. n. 35/2011, il legislatore regionale è tuttavia intervenuto nuovamente sul testo della L.R. n. 15/2004 riaprendo i termini di efficacia della relativa disciplina, circostanza che denota chiaramente (anche se non espressamente) la volontà di dare vita ad una nuovo sistema di regole, avente natura e contenuti differenti rispetto alla normativa vigente dettata dalla L.R. n. 10/2011, e in un'ottica maggiormente agevolativa tenuto conto della mancata riproposizione delle condizioni di ammissibilità e delle prescrizioni contenute nella L.R. n. 10/2011 sotto i seguenti profili:

- misura delle altezze medie per gli edifici posti a quote superiori a 1000 metri di altitudine sul livello del mare;
- richiamo al rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- la destinazione d'uso dell'edificio sottostante;
- obbligo di reperimento di spazi per parcheggi nel caso di intervento volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari;
- rispetto del regime vincolistico imposto all'edificio;
- previsione di idonee opere di isolamento termico ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato e conformità alle vigenti disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia;
- impossibilità di derogare alla legislazione urbanistica statale e regionale vigente in materia, nonché agli strumenti urbanistici comunali vigenti o in itinere ed ai regolamenti edilizia vigenti.

Alla luce del quadro normativo sin qui esposto, questo Servizio ha rappresentato, all'indomani dell'entrata in vigore dell'art. 2 citato la necessità di procedere con urgenza all'approvazione di un provvedimento legislativo di abrogazione espressa della L.R. n. 10/2011, allo scopo di risolvere l'antinomia provocata dall'avvicinarsi di fonti che confliggono tra di loro e di *riconduurre con assoluta certezza* la normativa applicabile agli interventi di recupero dei sottotetti al principio di unità del sistema giuridico innanzitutto dal punto di vista materiale, determinando l'esatta fonte di riferimento attraverso l'eliminazione dall'ordinamento giuridico delle disposizioni della L.R. n. 10/2011, che regolano il medesimo oggetto in senso discorde rispetto alla successiva modifica intervenuta a seguito dell'approvazione della L.R. 35/2011 e che inevitabili dubbi interpretativi ed applicativi avrebbe posto ai tecnici e agli operatori del diritto nelle Amministrazioni Comunali.



GIUNTA REGIONALE

Nelle more dell'adozione degli interventi di manutenzione normativa in materia edilizia sollecitati da questo Servizio e ravvisata comunque la necessità di fornire indirizzi interpretativi alle Amministrazioni comunali anche in ragione della scadenza prevista per la presentazione delle richieste al 31 dicembre p.v., si esprime l'avviso che, in applicazione del criterio cronologico in base al quale "lex posterior derogat legi priori", appaia applicarsi alle pratiche relative al recupero abitativo dei sottotetti la disciplina prevista dall'art. 85 L.R. 26/04/2004 n. 15 cui l'art. 2 L.R. 23/08/2011 n. 35 ha restituito obbligatorietà sotto il profilo degli effetti.

Ne consegue che per il principio "tempus regit actum" i procedimenti amministrativi relativi alle istanze per il recupero abitativo dei sottotetti formulate ai sensi della L.R. 10/11 possono essere portati a conclusione secondo le previsioni, maggiormente agevolative, della nuova fonte normativa.

Deve in ogni caso essere verificato il rispetto:

- a) il rispetto della normativa sismica da parte del solo sottotetto o dell'intero edificio dove lo stesso è ubicato a seconda delle prescrizioni tecniche imposte dalla disciplina di settore attualmente vigente in relazione agli ampliamenti di edifici esistenti;
- b) delle disposizioni normative a carattere inderogabile, quali quelle dell'art. 41 quinquies L. 17/08/1942 n.1150 (legge urbanistica), introdotto dall'art.17 L.06.08.1967 n. 765 e dall'art. 9 D.M.1444 del 1968 nella parte in cui regolano le distanze tra fabbricati, secondo i principi già affermati dalla giurisprudenza amministrativa e confermati dalla Corte Costituzionale e con ord. n. 173 del 19/05/2011 nel giudizio di legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 1, lett. d della L. n. 20/2005 della Regione Lombardia in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti.

Distinti saluti

Il Dirigente del Servizio
(Avv. Stefania VALERI)