GIUNTA REGIONALE

Affari della Presidenza, Politiche Legislative e Comunitarie, Programmazione, Parchi, Territorio, Valutazioni Ambientali, Energia
Servizio: *Affari Giuridici e Legali*
Prot.n.: 4833 31 MAG. 2011
Riferimento

Oggetto: L.R.18.04.2011 n. 10 recante "Norme sull'attività edilizia nella Regione Abruzzo – Recupero ai fini residenziali dei sottotetti esistenti. Direttiva interpretativa ed applicativa.

A tutti i Comuni d'Abruzzo
LORO SEDI

e, p.c.:Alle Amministrazione Provinciali di:
- **L'AQUILA**
- **PESCARA**
- **CHIETI**
- **TERAMO**

LORO SEDI

Comune di Casoli (CH)
Arrivo
Prot. N. 0006355 del 06-06-2011
Nome GIUNTA REGIONALE D'ABRUZZO
Categoria 6 Classe 3 Fascicolo

SI ASSEGNA A _____
CASOLI _____
IL SEGRETARIO COMUNALE

Con la legge 18 aprile 2011 n.10, pubblicata sul BURA n. 30 del 04.05.2011, la Regione Abruzzo ha disciplinato la possibilità di recuperare ai fini residenziali i sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della novella legislativa in modo da rispondere all'esigenza, molto sentita nei Comuni abruzzesi, creando nel contempo nuovi alloggi.

Il testo normativo in esame ripropone, in realtà, per la gran parte, le "fortunate" disposizioni dell'art. 85 L.R.26.04.2004 n. 15 cosicchè, nel confermare integralmente gli approdi ermeneutici cui è pervenuta, nel corso degli anni, questa Direzione nell'applicazione della precedente legge regionale, si richiama l'attenzione di codeste Amministrazioni unicamente sugli elementi di novità presenti nel testo legislativo recentemente approvato, anche alla luce delle richieste di chiarimenti pervenute ad oggi a questa struttura:

a) *AMBITO DI APPLICAZIONE: GENERALITA'*
La legge si applica ai sottotetti "*esistenti*" alla data entrata in vigore delle novella (*19 maggio 2011*), intendendosi per tali quelli "*ultimati*" secondo la definizione datane dal Ministero LL.PP. con circolare n.3357/25 del 30/07/85 (esecuzione del rustico e completamento della copertura) emanata in occasione del condono edilizio di cui alla L.n.47/85.
Si precisa al riguardo che, per gli edifici crollati a seguito del sisma del 6 aprile 2009, l'esistenza dei sottotetti è invece da riferirsi necessariamente alla data del sisma e deve essere comprovata da perizia asseverata da un tecnico abilitato, avvalorata da documentazione fotografica.

b) *segue: RISPETTO NORMATIVE*
L'intervento di recupero del sottotetto deve essere effettuato nel rispetto della normativa urbanistica ed edilizia vigente e ciò in ragione della mancata riproposizione, da parte del Legislatore regionale, della disposizione di cui al comma 6 dell'art. 85 L.R. 15/2004 che consentiva il recupero dei sottotetti anche "*in deroga alla legislazione urbanistica statale e regionale vigente in materia, nonché agli strumenti urbanistici comunali vigenti o in itinere ed ai regolamenti edilizi vigenti*".
Sono espressamente richiesti, in particolare, 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 in relazione agli ampliamenti di

edifici esistenti), di quella igienico-sanitaria (da parte del solo sottotetto) anche con gli interventi previsti dal comma 8 dell'art. 1 L.R. 10/11 per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione naturale dei locali, di quella sul rendimento energetico nell'edilizia (da parte del solo sottotetto) nonché la osservanza di idonee opere di isolamento termico (che, benché possano risultare funzionali al contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato, devono essere relative al solo sottotetto).

c) *CONDIZIONI LEGITTIMANTI*
Tra le condizioni abilitanti l'intervento è ora aggiunta quella per cui l'edificio ove è ubicato il sottotetto debba essere destinato in tutto o in parte ad uso abitativo, condizione prevista dal Legislatore regionale al fine di assicurare la compatibilità del recupero abitativo in esame con le destinazioni d'uso preesistenti nella zona e di garantire un adeguato e motivato contemperamento dei diversi interessi localizzati nell'area ove è ubicato il sottotetto oggetto dell'intervento, sotto il profilo del rispetto della normativa vigente in materia ambientale e di salute pubblica (cfr. ad es. inquinamento acustico, atmosferico, ecc.) e delle modalità di "convivenza" dell'attività industriale e artigianale eventualmente in atto con la destinazione residenziale da attuare.
E' da precisa, in proposito, che il termine "abitativo" deve essere inteso come "residenziale", posto che, in primo luogo, non si rinviene nel nostro ordinamento una definizione giuridica di "abitativo" (mentre il DM 1444/68, relativo ai limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza ecc. riporta il termine "insediamenti residenziali") e, in secondo luogo, la funzione abitativa da parte della categoria residenziale che include, tuttavia, anche altre attività assimilabili e strettamente connesse alla stessa (es. studi professionali).

d) *PARCHEGGI*
Gli interventi di recupero ai fini residenziali dei sottotetti possono essere volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari (non più pertinenziali all'appartamento sottostante) ma in tal caso sono subordinati al reperimento, nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale, di spazi per i parcheggi legati all'unità immobiliare con vincolo pertinenziale risultante da atto pubblico registrato e posti all'interno del perimetro del centro urbano del Comune interessato.
In proposito si chiarisce che il parcheggio pertinenziale deve essere reperito nell'ambito del centro abitato delimitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della strada e nel quale insiste il sottotetto oggetto di recupero e che l'obbligatorietà del reperimento di spazi per i parcheggi si impone alle Amministrazioni comunali nella misura prevista (ove prevista) dagli strumenti di pianificazione locale in quanto conformi alla normativa nazionale.

e) *CALCOLO ALTEZZA MASSIMA EDIFICI*
E' infine espressamente stabilito che, fatto salvo il rispetto del D.M.n.1444/68, il recupero abitativo dei sottotetti non incide sul calcolo dell'altezza massima del fabbricato e sugli effetti ad essa conseguenti (es. in relazione alla distanza tra edifici) previsti dai regolamenti edilizi comunali, con ciò definendosi i profili di criticità emersi in occasione dell'attuazione della disciplina regionale previgente in *subjecta materia*.

Confidando di aver fugato ogni possibile dubbio interpretativo e/o applicativo insorto a seguito dell'entrata in vigore della L.R.10/11, si resta comunque a disposizione per ogni occorrenza e si porgono i più distinti saluti.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Avv. Stefania VALERI)

IL DIRETTORE REGIONALE
(Dott. Arch. Antonio SORGI)

Mod. GPA.A01 - Nuova (PA sil Bazzano (AQ))