



DIPARTIMENTO TERRITORIO
DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
AREA D2 2B 08 - LEGISLATIVO, CONTENZIOSO E CONFERENZA DI SERVIZI

PROV. 273955
R.E.M.S. Prot. n. 157959

Roma, li 29 DIC. 2009

D'UFFICIO

Al Comune di San Giorgio a Liri
Piazzale degli Eroi, n. 13
03047 San Giorgio a Liri (FR)

OGGETTO: Parere in merito all'interpretazione dell'art. 3, comma 1, lett. f) della L.R. n. 13/2009 "Disposizioni per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" – Comune di San Giorgio a Liri.

Il Comune di San Giorgio a Liri ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'interpretazione della L.R. 16 aprile 2009 n. 13, recante "Disposizioni per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti".

Il Comune chiede di conoscere se, alla luce del disposto di cui all'art. 3, comma 1, lett. f), sia possibile sopraelevare l'edificio in modo tale che il sottotetto raggiunga l'altezza minima consentita per il suo recupero.

Innanzitutto è bene richiamare l'attenzione sulla circostanza che la norma in questione è stata oggetto di modifica nel periodo di tempo intercorso tra la richiesta di parere ed oggi.

L'art. 10 della L.R. 11 agosto 2009 n. 21 ha infatti modificato la lett. f), il cui testo attuale recita *"sono consentite modificazioni delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde esistenti, unicamente al fine di assicurare i parametri fissati dalla presente legge, a condizione che non comportino un aumento superiore al 20 per cento della volumetria del sottotetto esistente"*.

Passando alla questione oggetto del parere, deve ritenersi che sia possibile modificare l'altezza degli edifici per conferire al sottotetto il requisito minimo ai fini del recupero.

Dalla lettura della disposizione normativa nel suo complesso, si evince come, al fine del raggiungimento dei requisiti di altezza media del sottotetto richiesti dalla legge, sia possibile intervenire secondo due modalità: esternamente, modificando le altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde esistenti (art. 3, comma 1, lett. f), oppure internamente, abbassando l'ultimo solaio e la conseguente quota d'imposta dello stesso (all'art. 3, comma 2).

La possibilità di modificare le altezze di colmo consiste, in sostanza, in una modifica dell'altezza dell'edificio.

.. 57

Resta fermo che in ogni caso tale sopraelevazione non può comportare un aumento della volumetria superiore al 20 per cento di quella del sottotetto esistente.

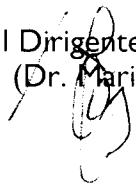
Va inoltre avvertito che la modifica dell'altezza dell'edificio è finalizzata esclusivamente al raggiungimento dei requisiti minimi fissati dalla legge (altezza media interna pari a 2,40 metri per gli spazi ad uso abitazione e 2,20 metri per gli spazi accessori o di servizio), e non deve pertanto ritenersi ammissibile per superare tali parametri minimi.

D'altronde una soluzione in tal senso è avvalorata anche dal tenore della disposizione contenuta nell'art. 3, comma 2, lett. a), della L.R. 11 agosto 2009 n. 21 "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale", il quale consente gli interventi di ampliamento *"in adiacenza al corpo di fabbrica dell'edificio, con esclusione della sopraelevazione, ad eccezione degli interventi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettera f), della l.r. 13/2009, come modificata dalla presente legge ovvero degli interventi di realizzazione del tetto con pendenza massima delle falde pari al 35 per cento, utilizzando il sottotetto"*. E' pertanto evidente che la sopraelevazione dell'edificio, non ammessa ai sensi della L.R. n. 21/2009, è espressamente consentita per gli interventi di cui alla legge sui sottotetti.

Inoltre, l'art. 7, comma 3, della L.R. n. 13/2009 prevede che *"il recupero del sottotetto a fini abitativi, come disciplinato dalla presente legge, è consentito anche in deroga agli strumenti urbanistici comunali, adottati o vigenti, e ai regolamenti edilizi vigenti"*, e quindi anche sotto questo profilo la possibilità di modificare l'altezza dell'edificio sembra forza derogatoria riconosciuta alle disposizioni della legge in esame.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: <http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

Il Dirigente dell'Area
(Dr. Marina Ajello)



Il Direttore
(Arch. Daniele Iacovone)

