



Prot. n. 259548/09

Roma, lì 6 MAR 2010

SCARICATO

Al Comune di Tivoli
Settore VI - Urbanistica
Piazza del Governo, n. 1
00019 Tivoli (RM)

OGGETTO: Parere in merito all'interpretazione degli artt. 3 e 5 della L.R. n. 13/2009 recante "Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti" – Comune di Tivoli.

Il Comune di Tivoli ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla interpretazione degli artt. 3 e 5 della L.R. n. 13/2009, relativa al recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Le questioni sottoposte all'attenzione della scrivente struttura sono essenzialmente quattro:

- 1) in primo luogo il Comune chiede se, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a), il quale recita "*l'edificio dove è ubicato il sottotetto deve essere stato legittimamente realizzato ovvero condonato ai sensi della normativa vigente in materia di sanatoria di abusi edilizi*", la condizione di legittimità dell'esistente debba riferirsi all'intero corpo di fabbrica, sottotetto compreso, oppure no. Inoltre il Comune chiede se vadano esclusi dall'applicazione della legge i sottotetti legittimi ma comunque conformi alle prescrizioni della L.R. n. 13/2009 per quanto riguarda il requisito dell'altezza. Relativamente a questa tipologia di sottotetti, il Comune domanda se sia possibile procedere ad accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 22 della L.R. n. 15/2008;
- 2) sempre in merito all'art. 3, il Comune chiede di sapere se, ai fini del calcolo dell'altezza del "*piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso del solaio sovrastante il piano di calpestio*" (comma 1, lett. b), si debba tener conto dell'intero locale sottotetto oppure del solo spazio che si intende recuperare, con la conseguente esclusione di quelle parti di altezza inferiore ai minimi di cui è consentito l'uso come spazi di servizio da destinare a guardaroba o ripostiglio;
- 3) relativamente alle tipologie di sottotetto ammesse a recupero, il Comune chiede se possano intendersi tali, ai sensi dell'art. 2 della legge, "*anche i locali tecnici e, più in generale, i volumi a copertura orizzontale posti al di sopra dell'ultimo piano dell'edificio*";
- 4) infine, in riferimento all'art. 5 della legge, il Comune chiede indicazioni utili circa il rispetto delle "*caratteristiche architettoniche dell'edificio*" e delle "*prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità*" che l'intervento di recupero del sottotetto a fini abitativi

deve comunque garantire. In particolare, il Comune osserva che il D.M. Sanità 5 luglio 1975 stabilisce un'altezza minima interna degli edifici pari a 2,70 mt., dunque superiore a quella prevista dalla legge regionale, pari a 2,40 mt.

In merito ai quattro quesiti proposti si ritiene quanto segue.

1) La L.R. n. 13/2009, come già detto nel parere prot. 212401 del 02.02.2010 reso al Comune di Anguillara Sabazia, non costituisce una "sanatoria" per interventi che presentino il carattere dell'illegittimità, ossia per interventi non conformi alle previsioni urbanistiche ed ai titoli abilitativi rilasciati. Ne consegue che le disposizioni sul recupero dei sottotetti si applicano unicamente a quelli realizzati legittimamente, ovvero previo rilascio di titolo abilitativo, oppure condonati. Ciò che conta è che il sottotetto oggetto del recupero sia legittimo come l'immobile cui accede; l'edificio cui fa riferimento l'art. 3, comma 1, lett. a) (*"l'edificio dove è ubicato il sottotetto deve essere stato legittimamente realizzato ovvero condonato ai sensi della normativa vigente in materia di sanatoria di abusi edilizi"*) va pertanto inteso nella sua interezza, ossia comprensivo di sottotetto.

Non si ravvisa alcun contrasto, come suppone il Comune, tra le disposizioni della legge regionale e la circolare n. 45/REC del 3 dicembre 1999. Quest'ultima, infatti, fissa l'altezza massima (2,20 metri) del sottotetto non abitabile. La L.R. n. 13/2009 stabilisce invece i requisiti che deve possedere, o a cui può essere portato, il sottotetto da recuperare ai fini abitativi (2,40 metri per spazi ad uso abitazione e 2,20 metri per spazi accessori o di servizio).

Pertanto, i sottotetti realizzati illegittimamente e non sanati, anche se per avventura dotati dei requisiti di cui alla L.R. n. 13/2009, non sono in ogni caso recuperabili, in quanto mancano del presupposto principale, ossia la loro legittimità. Non a caso, del resto, tra le condizioni per procedere al recupero di cui all'art. 3, la prima ad essere elencata è proprio quella relativa alla legittimità. La legge regionale consente quindi non già di sanare ciò che è illegittimo, ma di recuperare l'esistente, legittimo, con destinazione non abitativa; va in definitiva chiarito che attraverso il recupero previsto dalla normativa in esame si autorizza esclusivamente un cambio di destinazione, anche con opere, da non residenziale a residenziale, mentre non si operano sanatorie di alcun tipo sui titoli rilasciati.

E' anche da escludere che i sottotetti sprovvisti di titolo abilitativo ma conformi ai requisiti previsti dalla L.R. n. 13/2009 siano ammessi ad accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 22 della L.R. n. 15/2008. Infatti il parametro della legittimità dei sottotetti esistenti resta l'insieme delle norme e prescrizioni urbanistiche ed edilizie ordinarie nonché i titoli abilitativi rilasciati sulla base di quelle; la legge in argomento si limita a fissare i requisiti che il sottotetto deve possedere o deve raggiungere (mediante gli interventi tecnici indicati nella legge) per essere recuperabile.

Del resto, l'accertamento di conformità sarebbe in ogni caso inapplicabile visto che esso richiede la c.d. doppia conformità, cioè riferita sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della domanda. Ebbene, il sottotetto illegittimo non è per definizione conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della sua realizzazione e quindi non passerebbe comunque il vaglio di conformità di cui agli art. 36 D.P.R. n. 380/2001 e art. 22 L.R. n. 15/2008.

2) L'art. 3, comma 1, lett. b), della L.R. n. 13/2009, nello stabilire l'altezza media interna netta del sottotetto ammesso a recupero, prevede che nel caso di soffitto non orizzontale il riferimento per il calcolo dell'altezza sia *"il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più*

alto e quello più basso del solaio sovrastante” il piano di calpestio. La lett. d) del comma 1 dispone, sempre per l'ipotesi di soffitto non orizzontale, che “ferma restando l'altezza media di cui alla lettera b), l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori o di servizio”; stabilisce inoltre la successiva lett. e) che tali eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi di cui sopra “devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba o ripostiglio; in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescritta”.

Dal combinato disposto delle norme di cui sopra, si deve quindi ritenere che il calcolo dell'altezza media vada effettuato tra il punto più alto e quello più basso del solaio dell'intero locale sottotetto; una volta calcolata in tal modo l'altezza, gli spazi con altezza inferiore ai minimi di cui alla lett. d), che comunque contribuiscono al calcolo dell'altezza complessiva del sottotetto, vanno interclusi secondo le modalità di cui alla lett. e).

3) La definizione legislativa di sottotetto è contenuta nell'art. 2, a tenore del quale “*si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio o di sue parti, compresi nella sagoma di copertura, che, all'atto del rilascio del relativo titolo abilitativo, non siano stati computati come volumi residenziali*”; l'art. 3 richiede inoltre che il sottotetto sia attiguo o comunque annesso ad unità immobiliari ubicate nel medesimo edificio. La nozione appare pertanto di particolare ampiezza, tale da includere ogni tipologia di volume compreso entro le falde del tetto, compresi quelli tecnici.

4) Per quanto riguarda le modalità dell'intervento di recupero del sottotetto a fini abitativi, l'art. 5 della legge prescrive che esso “*deve comunque garantire il rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, tenuto anche conto della zona in cui lo stesso ricade, nonché delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità*”. In tema, l'art. 1 richiama anche “*il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili*”. La valutazione che è chiamato ad effettuare l'Ufficio Tecnico Comunale è di carattere discrezionale ed è volta a salvaguardare l'aspetto degli edifici ed il loro inserimento nel contesto circostante. Ulteriori indicazioni utili in tal senso non è possibile fornire, visto che trattasi di apprezzamento da effettuare caso per caso.

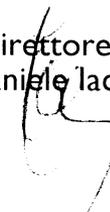
Infine, in merito alle osservazioni circa la compatibilità della legge regionale con le prescrizioni del D.M. 5 luglio 1975 relative all'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione, occorre rimarcare come il provvedimento legislativo regionale ha senz'altro valenza derogatoria dei limiti fissati dal Decreto Ministeriale, anche perché finalizzato al recupero di volumi esistenti ma non già destinati ad uso residenziale.

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)



L'estensore: SLevante

