



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

Prot. n. 212401

Roma, li 21/04/2009

Al Comune di Anguillara Sabazia  
Area Urbanistica Edilizia Privata  
Piazza del Comune, n. 1  
00061 Anguillara Sabazia (RM)

**OGGETTO: Parere in merito all'applicazione della L.R. n. 13/2009 "Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti" ai sottotetti illegittimi – Comune di Anguillara Sabazia.**

Il Comune di Anguillara Sabazia ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'interpretazione della L.R. 16 aprile 2009 n. 13 relativamente al recupero a fini abitativi di sottotetti non legittimi.

Il Comune riferisce che, in base alle previsioni del proprio Regolamento Edilizio, ha rilasciato nel corso degli anni numerosi permessi di costruire (già concessioni edilizie) per la realizzazione di locali sottotetto a destinazione non residenziale. A seguito dell'entrata in vigore della L.R. n. 13/2009, che consente il recupero abitativo dei sottotetti, il Comune chiede se sia possibile applicare le disposizioni della legge anche ai sottotetti per i quali siano nel frattempo intervenuti mutamenti di destinazione d'uso e modifiche delle altezze non autorizzati.

Al quesito deve darsi risposta negativa.

La legge regionale, infatti, non introduce una sanatoria generalizzata per interventi che presentino il carattere dell'illegittimità, ossia per interventi non conformi alle previsioni urbanistiche ed ai titoli abilitativi rilasciati. La spirito della legge è da rintracciare nella volontà di consentire il riutilizzo a fini residenziali, eventualmente accompagnato anche da modifiche strutturali, di quelle porzioni degli immobili sovrastanti l'ultimo piano degli edifici attualmente a destinazione non residenziale. Esula invece del tutto dalle intenzioni del legislatore regionale varare un provvedimento dotato di efficacia sanante di pregresse situazioni edilizie illegittime, ovvero non assistite dai titoli edilizi e paesaggistici.

Tale ricostruzione è confermata anche dall'analisi delle espressioni usate nella legge stessa: il ricorrente termine "recupero" indica in sostanza il riutilizzo a fini abitativi di locali esistenti ed a destinazione non residenziale. Mai vengono usate espressioni riferibili alla volontà

di sanare o regolarizzare situazioni non conformi a legge, alle previsioni urbanistiche, ai titoli rilasciati.

Del resto, solo la legge statale può legittimamente introdurre previsioni volte a sanare situazioni non legittime. Su questo aspetto si è peraltro più volte pronunciata la Corte Costituzionale, la quale ha costantemente affermato che il condono è un provvedimento straordinario che spetta esclusivamente allo Stato, residuando in capo alle Regioni il potere di specificare e articolare le previsioni contenute nella legge statale.

In definitiva, occorre chiarire che la L.R. n. 13/2009 non costituisce un condono, ossia non rientra tra le sue finalità quella di rendere legittime a posteriori situazioni che tali non sono, ma è una normativa che consente di modificare, anche per mezzo di opere in deroga agli strumenti urbanistici, la destinazione d'uso di situazioni che al momento dell'entrata in vigore della legge presentino il connotato della legittimità. Le situazioni illegittime pregresse non vengono in tal modo sanate.

Ulteriori elementi rinvenibili nella legge sorreggono tale interpretazione.

Innanzitutto l'art. 3, lett. a), prescrive che *"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 norma, pertanto, richiede la legittimità, originaria o acquisita, dell'edificio, da intendersi come l'intero corpo di fabbrica nella sua interezza, sottotetto compreso.

L'art. 2, poi, recita che *"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"*. Il riferimento al rilascio del titolo abilitativo lascia chiaramente intendere che deve trattarsi di sottotetto autorizzato e pertanto legittimo.

Infine, l'art. 4, prevede per l'intervento di recupero la corresponsione dell'ordinario contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione previsto dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, il quale non costituisce una misura sanzionatoria, normalmente invece prevista per gli interventi "sananti", ma un semplice corrispettivo per l'intervento da realizzare.

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)

