



Prot. n. 209936/10

Roma, li 12 MAG. 2011

SCARICATO

Comune di Marano Equo
Ufficio Tecnico
Piazza del Municipio, n. 1
00020 Marano Equo (RM)

OGGETTO: Parere in merito all'interpretazione della deroga di cui all'art. 7, comma 3, della L.R. n. 13/2009 relativamente alla disciplina delle distanze – Comune di Marano Equo.

Il Comune di Marano Equo ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'interpretazione della L.R. n. 13/2009, recante "Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti".

Il quesito riguarda la portata della deroga di cui all'art. 7, comma 3, della legge regionale, a tenore del quale "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".

Chiede il Comune se nel caso di recupero del sottotetto che comporti un incremento dell'altezza di colmo, la possibilità di derogare le previsioni degli strumenti urbanistici riguardi anche la disciplina sulle distanze dai confini prevista dalle NTA.

Nel merito, si ritiene quanto segue.

Innanzitutto va detto che l'art. 4 della L.R. n. 13/2009 qualifica l'intervento di recupero del sottotetto a fini abitativi come ristrutturazione edilizia. Inoltre l'art. 3, comma 1, lett. f), della legge, come modificato dall'art. 10 della L.R. n. 21/2009, consente l'innalzamento delle quote di colmo e di gronda per permettere al sottotetto di raggiungere le caratteristiche ed i parametri fissati dalla legge medesima, sempre che tali modifiche non comportino un aumento superiore al 20% della volumetria del sottotetto preesistente.

Tale intervento, integrando a tutti gli effetti una sopraelevazione, seppure di entità contenuta, pone il problema del rispetto delle discipline sui distacchi dai confini e dagli altri fabbricati esistenti.

L'art. 7, comma 3, della legge regionale consente l'intervento di recupero del sottotetto, e quindi anche l'eventuale sopraelevazione, "anche in deroga agli strumenti urbanistici comunali, adottati o vigenti, e ai regolamenti edilizi vigenti".

E' bene evidenziare che la deroga è quindi circoscritta, appunto, alle previsioni degli strumenti urbanistici, con relative norme tecniche di attuazione, e dei regolamenti edilizi. Non

sono invece derogabili le disposizioni contenute in altri provvedimenti normativi, quali la legge statale ed in genere le fonti di rango primario oppure altre leggi regionali.

Quanto detto in linea generale è di conseguenza applicabile alla disciplina sulle distanze.

Ebbene, le distanze dai confini sono normalmente stabilite dalle norme tecniche degli strumenti urbanistici o dai regolamenti edilizi. Diversamente è a dirsi per le distanze tra fabbricati, che attengono ai rapporti tra proprietari di fondi finitimi. Esse infatti trovano la propria fonte normativa, oltre che nel codice civile, nell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Ne consegue che delle disposizioni relative a distanze o distacchi sono derogabili in sede di intervento di recupero del sottotetto solo quelle dettate dagli strumenti urbanistici o dai regolamenti edilizi. Quelle che invece discendono da una fonte normativa di rango superiore sono da considerare cogenti ed inderogabili.

Pertanto le distanze dai confini disciplinate dalle norme tecniche degli strumenti urbanistici o dai regolamenti edilizi sono derogabili nel caso di intervento di recupero del sottotetto mediante innalzamento delle quote di colmo e di gronda, ai sensi appunto del disposto di cui all'art. 7, comma 3, della L.R. n. 13/2009.

Al contrario, non sono derogabili le distanze tra fabbricati, dettate dal codice civile ed in particolare dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, in quanto derivano da fonti normative di rango statale, sovraordinate rispetto agli strumenti urbanistici locali.

In proposito si è pronunciata la Corte Costituzionale, affermando che *"in materia di distanze tra fabbricati, primo principio, fissato in epoca risalente ma ancora di recente ribadito, è che la distanza minima sia determinata con legge statale, mentre in sede locale, sempre ovviamente nei limiti della ragionevolezza, possono essere fissati limiti maggiori"* (sentenza n. 232 del 16.06.2005). Ciò perché, secondo le argomentazioni della Consulta, la disciplina delle distanze tra costruzioni attiene in via primaria e diretta ai rapporti tra proprietari di fondi finitimi e quindi rientra nella materia dell'ordinamento civile, di competenza legislativa esclusiva dello Stato ai sensi dell'art. 117, comma 2, lett. l) della Costituzione, pertanto non derogabile in forza di una legge regionale.

Le disposizioni in tema di distanze tra le costruzioni sono dettate dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, il quale trae appunto la propria forza di legge dal rango di fonte primaria della norma delegante, ossia l'art. 41 *quinquies* della legge 17 agosto 1942, n. 1150 come introdotto dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765. L'art. 9 del D.M. 2 n. 1444/1968 ha dunque, per consolidata giurisprudenza, efficacia precettiva e costituisce norma tassativa ed inderogabile da parte tanto degli strumenti urbanistici che delle leggi regionali.

L'incremento delle altezze di colmo e di gronda dell'edificio ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. f), della L.R. n. 13/2009 non può quindi in ogni caso avere luogo in violazione delle disposizioni sulle distanze tra costruzioni fissate dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968.

Tali conclusioni trovano riscontro nella recente giurisprudenza amministrativa, che si è pronunciata con riguardo alla Legge della Regione Lombardia n. 12/2005 la quale, del tutto analogamente alla Legge regionale del Lazio, qualifica il recupero dei sottotetti come ristrutturazione edilizia e lo ammette, pure in sopraelevazione, anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale. Quindi le conclusioni dei giudici, benché relative alla L.R. Lombardia n. 12/2005, sono sul punto applicabili *in toto* alla L.R. Lazio n. 13/2009.

Ebbene le pronunce iniziali (relative alla precedente L.R. Lombardia n. 15/1996, ma identica nei contenuti che qui interessano alla L.R. Lombardia n. 12/2005) erano attestate su posizioni che, valorizzando la classificazione dell'intervento di recupero del sottotetto quale ristrutturazione, ritenevano che la sopraelevazione non integrasse una nuova costruzione ed

escludevano pertanto l'applicabilità dell'art. 9 del D.M. 2 n. 1444/1968 in quanto attinente alle sole nuove costruzioni (TAR Lombardia, Brescia, n. 771/2001; TAR Lombardia, Brescia, n. 851/2002; TAR Lombardia, Brescia, n. 1176/2002).

Tuttavia, a seguito della sopra citata sentenza della Corte Costituzionale n. 232/2005, si riscontra un netto cambiamento di orientamento da parte della giurisprudenza amministrativa lombarda. Si vedano in proposito TAR Lombardia, Milano, sez. II, n. 1991/2007 e TAR Lombardia, Brescia, sez. I, n. 236/2007 ferme nel ritenere che, nonostante la qualificazione dell'intervento volto al recupero del sottotetto sia qualificato dalla legge come ristrutturazione, le sopraelevazioni del sottotetto rientrano nella nozione di nuova costruzione e come tale ad esse si applicano le previsioni inderogabili sulle distanze minime tra costruzioni contenute nell'art. 9 del D.M. 2 n. 1444/1968.

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.ssa Marina Ajello)



Il Direttore Regionale
(Arch. Demetrio Carini)



L'estensore: SLevante

