



DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA'
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Roma Municipio V
Direzione Tecnica
Ufficio Ispettorato Edilizio
protocollo.mun06@pec.comune.roma.it

OGGETTO: Parere in merito al recupero, ai sensi della l.r. 13/2009, di un sottotetto non attiguo o annesso ad unità immobiliari – Roma Municipio V.

Il Municipio V di Roma ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di applicare la legge regionale 16 aprile 2009, n. 13 con riferimento ad un sottotetto sprovvisto di un'unità immobiliare di riferimento nell'edificio, a destinazione residenziale, in cui è ubicato.

È riferito nel quesito che il titolare del locale sottotetto da recuperare quale nuova unità immobiliare residenziale ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge non è proprietario di alcuna delle unità immobiliari che compongono l'edificio in cui è ubicato il sottotetto.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dagli enti o amministrazioni richiedenti sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

L'art. 3, comma 1, della l.r. 13/2009 prevede che *“possono essere recuperati a fini abitativi, previo rilascio del relativo titolo edilizio abilitativo, i sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge oppure ultimati come definiti dall'articolo 31 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 alla data del 31 dicembre 2011, purché attigui o comunque annessi ad unità immobiliari ubicate nel medesimo edificio”*.

La lettera della legge è chiara nel richiedere in modo esplicito che il volume sottotetto ammissibile a recupero debba necessariamente trovarsi nel medesimo edificio in cui sono situate le unità immobiliari di riferimento, alle quali deve essere attiguo o annesso.

La disposizione presuppone quindi chiaramente l'esistenza di un'unità immobiliare dotata di sottotetto annesso o attiguo, per cui restano esclusi dal campo di applicazione della legge quei volumi collocati nel sottotetto che non accedono ad alcuna unità immobiliare.

Quanto sopra vale indipendentemente dal fatto che per effetto di tale recupero si vada a realizzare nel sottotetto una nuova unità immobiliare o meno.



REGIONE
LAZIO

Infatti, la condizione recata dall'art. 3, comma 1, della l.r. 13/2009 per la quale il sottotetto deve essere attiguo o annesso ad un'unità immobiliare vale, come del resto tutte le altre condizioni di cui al medesimo articolo della legge, per qualsivoglia intervento di recupero a fini abitativi o turistico ricettivi, che si crei o meno una nuova unità immobiliare, circostanza che, a ben vedere, costituisce solo un possibile esito dell'intervento ma che non ha tuttavia incidenza alcuna sulle sue condizioni e modalità applicative.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:
http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri.

Il funzionario
(dr. Stefano Levante)

Il Dirigente dell'Area
(dr.ssa Marina Ajello)

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)