



Prot. n. 122442/2012

Roma, li - 6 FEB. 2013

SCARICATO

Comune di Sperlonga
Settore Urbanistico
Sportello Unico per l'Edilizia
Piazza Europa, n. 1
04029 Sperlonga (LT)

OGGETTO: Parere in merito alle caratteristiche del sottotetto recuperabile ai sensi della legge regionale 16 aprile 2009, n. 13 – Comune di Sperlonga.

Il Comune di Sperlonga ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di applicare la legge regionale 16 aprile 2009 n. 13 relativa al recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti in relazione ad una specifica fattispecie.

Il Comune riferisce di aver ricevuto un'istanza di recupero a fini abitativi di un "manufatto isolato, connesso e strumentale all'attività agricola di remota realizzazione ubicato in zona agricola" del quale è stata realizzata la copertura, precedentemente crollata, solo dopo l'entrata in vigore della l.r. 13/2009, a seguito di ristrutturazione edilizia.

A fronte di siffatta istanza volta a recuperare a fini abitativi l'intero volume che costituisce il manufatto, il Comune esprime argomentate perplessità e chiede un parere in proposito.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Va subito osservato che, in relazione alla fattispecie rappresentata, è assente ogni condizione per applicare la l.r. 13/2009 sul recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, in ciò condividendo le considerazioni svolte dal Comune nella formulazione del quesito.

È in radice, infatti, che il manufatto in questione non può in alcun modo essere considerato un sottotetto ai sensi della legge regionale in parola, trattandosi del volume dell'intero manufatto e non di una sua porzione, e non possedendo il necessario requisito dell'essere attiguo o annesso all'unità immobiliare di riferimento.

Infatti l'art. 2 della l.r. 13/2009 stabilisce 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. Sono compresi, altresì, nella definizione di sottotetto i volumi sottostanti la copertura a falda degli edifici, anche se già computati nel volume residenziale, qualora siano suscettibili di una suddivisione mediante la realizzazione di un solaio intermedio che assicuri il rispetto delle altezze minime previste dai regolamenti edilizi comunali nonché delle caratteristiche geometriche e delle altezze minime stabilite dall'articolo 3". Configura pertanto un sottotetto solamente il volume che sovrasta l'ultimo piano di un edificio o di parti dell'edificio, ovvero quello ricavabile dalla suddivisione del volume residenziale esistente sottostante la copertura. In entrambe le ipotesi di legge, quindi, il sottotetto è un volume che si aggiunge ad altro sottostante, o in quanto già esistente o in quanto ricavato a seguito di suddivisione per mezzo di un solaio.

Nell'ipotesi in questione, invece, nessuna di tali condizioni è soddisfatta, visto che il volume che si intende recuperare a fini abitativi è quello dell'intero manufatto, con uno sviluppo su un unico livello da terra a cielo.

L'istanza di recupero del sottotetto non è conforme neppure al disposto di cui all'art. 3, comma 1, della legge, il quale 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"; i volumi recuperabili devono dunque necessariamente trovarsi nel medesimo edificio in cui sono situate le unità immobiliari di riferimento, alle quali devono essere attigui o annessi.

Il volume di cui si domanda il recupero, invece, essendo localizzato in manufatto isolato, e per di più destinato all'attività agricola, non è attiguo o annesso ad alcuna unità immobiliare di riferimento.

Quanto all'ulteriore requisito, sottolineato dal Comune, relativo all'esistenza fisica del volume sottotetto al momento dell'entrata in vigore della l.r. 13/2009, va detto che il disposto del citato art. 3 è stato modificato successivamente alla presentazione del quesito. Infatti, a seguito della modifica apportata dall'art. 1, comma 21, della legge regionale 6 agosto 2012 n. 12, la nuova formulazione della norma prevede che il sottotetto recuperabile debba essere già esistente alla data di entrata in vigore della legge o, almeno, che sia stato ultimato alla data del 31.12.2011. Non è quindi più possibile affermare che il volume sottotetto debba necessariamente esistere alla data di entrata in vigore della legge, in quanto con la riformulazione dell'art. 3 è stata introdotta una condizione alternativa alla prima, per la quale il sottotetto può anche non esistere alla data dell'entrata in vigore della legge purché sia stato ultimato entro il 21.12.2011.

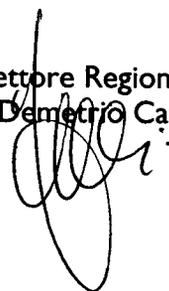
Ciò naturalmente nulla toglie alla validità delle altre argomentazioni preclusive e dunque, in ogni caso, il volume del manufatto in questione non può in nessun modo configurarsi come sottotetto esistente e pertanto non è ammesso a recupero a fini abitativi ai sensi della l.r. 13/2009.

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

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



Il Direttore Regionale
(Arch. Demetrio Carini)



SLevante

