

Circ.P.G.Reg. PIEMONTE 25-01-1999, n. 1/PET

Legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti).

(B.U.R. 27-01-1999, n. 4)

Preambolo

[Testo]

Preambolo

Ai Sindaci dei Comuni della Regione Piemonte

LORO SEDI

[Testo]

SOMMARIO:

1. Premessa
2. Ambito di applicazione
3. Requisiti e presupposti
4. Condizioni di ammissibilità degli interventi
5. Concessione edilizia e contributo di concessione
6. Deroghe alle norme
7. Rapporto con leggi di tutela paesistico-ambientale
8. Sanatoria abusivismo
9. Adempimenti comunali

1. PREMESSA

1.1 Con la Legge Regionale 6/08/1998, n. 21 la Regione Piemonte ha disciplinato il recupero dei sottotetti esistenti rispondendo concretamente alla diffusa esigenza di reperire un maggior spazio

per abitare, adeguato agli attuali modelli di vita.

Gli obiettivi che la pratica attuazione della legge si prefigge di conseguire sono così sintetizzabili:

- contenimento del consumo di suolo mediante l'utilizzo di spazi già disponibili nelle costruzioni esistenti;
- contenimento dei consumi energetici mediante l'obbligo alla realizzazione di opere di isolamento termico;
- innesco di investimenti e conseguente incremento dell'occupazione;
- vantaggio per le casse comunali in termini di maggior introito del contributo di concessione.

1.2 La legge non rappresenta, in alcun caso, il mezzo per produrre l'effetto di sanatoria di:

- sottotetti abusivamente realizzati;
- sottotetti abusivamente destinati ad altra funzione rispetto a quella risultante da provvedimenti autorizzativi, elaborati progettuali od altra documentazione;
- sottotetti realizzati in difformità da quanto stabilito nei provvedimenti autorizzativi.

Per l'applicabilità delle norme, l'eventuale condono o l'eventuale sanatoria debbono risultare conseguiti prima del 12.08.1998 (data di entrata in vigore della L.R. 21/98); possono essere conseguiti anche dopo, purché, in quest'ultimo caso, le relative procedure risultino in atto alla data predetta.

1.3 La legge limita il proprio campo di azione al manufatto "sottotetto", promuovendone il recupero a fini abitativi in ambito residenziale esistente o previsto e non può, in alcun modo, rappresentare il mezzo per produrre forzature ed effetti intrusivi della destinazione residenziale laddove non prevista, non ammessa, non compatibile.

Si rammenta che, ove occorra individuare, per casi particolari, una nuova specifica destinazione residenziale in ambiti insediativi nei quali non è prevista, è necessario ricorrere a procedura di variante degli strumenti urbanistici.

1.4 Con la presente circolare, tenuto conto delle finalità e degli obiettivi della legge, si forniscono i chiarimenti atti a consentire una costante ed univoca applicazione della nuova disciplina, mediante un particolare approfondimento degli aspetti normativi che presentano le maggiori difficoltà di interpretazione.

2. AMBITO DI APPLICAZIONE

2.1 La legge si applica ai sottotetti, definiti dalla stessa quali: "volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura" (art. 1, sesto comma).

Per quanto concerne il concetto di "volume", si fa osservare che il significato lessicale del termine identifica uno spazio limitato da una superficie chiusa, e sembra pertanto escludere dalla fattispecie i sottotetti aperti su uno o più lati, particolarmente frequenti nei fabbricati ad uso misto, residenza rurale/strutture ed attrezzature di servizio, ubicati nelle zone agricole.

D'altra parte, il volume, nell'accezione urbanistica, è identificabile solo se destinato ad uno specifico uso connesso alla funzione residenziale o all'esercizio di attività economiche, tante che il sottotetto semplicemente destinato "a locale di sgombero" non è considerato (e conteggiato)

come tale, anche se chiuso.

Del resto, l'obiettivo di contenimento dei consumi energetici dichiarato all'art. 1, comma 1, diviene particolarmente sensibile proprio nel caso in cui si intervenga su uno spazio parzialmente aperto per recuperarlo e destinarlo ad altro uso.

Esistono quindi fondati motivi per ritenere che il legislatore con il termine "volume" abbia, in realtà, voluto indicare lo "spazio" compreso nella sagoma di copertura, anche se aperto su uno o più lati, e che, pertanto, tale fattispecie rientri nella disciplina della legge in argomento.

A conferma della tesi sopra esposta si osserva ancora che se il legislatore avesse voluto rifarsi ad un concetto di volume delimitato da superfici chiuse non avrebbe avuto alcun motivo di precisare che tale volume doveva essere compreso "nella sagoma di copertura", poiché è intuitivo che di per se stesso avrebbe costituito "sagoma" e sarebbe quindi stato sufficiente il concetto di "volume sovrastante l'ultimo piano".

Quale che sia l'altezza media del sottotetto, anche di molto superiore ai minimi prescritti, è appena il caso di precisare che non possono essere realizzati piani aggiuntivi all'interno della sagoma, mentre può essere consentita la realizzazione di soppalchi, se opportunamente normati dai regolamenti locali.

2.2 Il sottotetto può essere recuperato purché risulti "esistente" e "legittimamente realizzato" alla data di entrata in vigore della legge, vale a dire al 12 agosto 1998.

Con tali prescrizioni, il legislatore regionale ha limitato l'ambito di applicazione di una normativa, definibile "speciale", a:

- 1) situazioni edilizie consolidate, escludendo la possibilità di estenderne l'efficacia anche alle costruzioni realizzate successivamente, che sono oggetto di differente disciplina;
- 2) situazioni edilizie regolari, regolarizzate o in corso di regolarizzazione: vale a dire ad opere debitamente autorizzate secondo le norme in vigore al momento della realizzazione e realizzate conformemente ai progetti autorizzati, fatte salve le procedure di condono e sanatoria ultimate o in atto al 12.08.1998.

Per quanto concerne il punto 1, una estensiva interpretazione della norma porterebbe a sostenere che sono esclusi i soli edifici per i quali è stata rilasciata concessione edilizia dopo il 12/08/1998, con la conseguente inclusione di tutti i fabbricati allora in costruzione; la presenza del termine "realizzato" consente, invece, di affermare che è necessario che l'oggetto d'intervento sia reso reale, cioè concretamente e materialmente costruito. Da ciò si deduce che la norma in argomento è applicabile esclusivamente ai sottotetti per i quali, con documentazione probatoria, è accertata l'esistenza alla data di entrata in vigore della legge.

Il piano sottotetto è quindi ritenuto "esistente" quando:

- a) l'edificio ha conseguito il certificato di abitabilità entro il 12.08.1998;
- b) risulta depositata la comunicazione di ultimazione lavori, relativa all'edificio, entro il 12.08.1998;
- c) per gli edifici in corso di costruzione, il direttore dei lavori, con certificazione rilasciata ai sensi di legge, dichiara che alla data del 12.08.1998 erano realizzate le opere atte ad individuare la sagoma dello spazio destinato a sottotetto; vale a dire struttura, tamponamenti, copertura ovvero muri portanti, copertura;

d) è prodotta autocertificazione da parte del proprietario attestante l'esistenza del sottotetto al 12.08.1998, in tutti gli altri casi.

In particolare, non è considerato "esistente" il sottotetto demolito e ricostruito, ovvero appartenente ad edifici demoliti e ricostruiti, dopo il 12.08.1998; infatti, la legge contempla interventi di restauro e ristrutturazione dell'esistente che non sono ovviamente configurabili nel caso in argomento ove l'esistente è oggetto di successiva sostituzione.

Per quanto concerne il punto 2, non rientrano nella fattispecie in argomento tutti i casi per i quali è accertata, da parte del Comune, l'irregolare o abusiva costruzione senza che, sulla base di un'istanza di condono o sanatoria presentata al Comune in data anteriore al 12.08.1998, sia stata rilasciata, anche successivamente a tale data, la concessione edilizia in sanatoria per il sottotetto. Qualora all'interno di un sottotetto legittimamente realizzato siano state effettuate abusivamente opere per le quali il Comune ha emanato formale provvedimento di contestazione (ordinanza di demolizione), la rimozione delle stesse ed il ritorno allo stato di fatto iniziale consente di rendere possibile l'applicazione delle norme in argomento.

Medesimo effetto si ottiene se, in alternativa alla demolizione, è possibile avvalersi, per la legittimazione delle opere abusive o realizzate in difformità dai provvedimenti autorizzativi, della sanatoria prevista dall'art. 13 della L. 47/85. Giurisprudenza consolidata afferma, infatti, che non si ricorre alla demolizione di un'opera abusivamente realizzata qualora la stessa sia legittimamente autorizzabile in seguito all'emanazione di nuove norme e non sussistano ragioni di tutela dell'interesse pubblico a sostegno della demolizione medesima.

3. REQUISITI E PRESUPPOSTI

3.1 L'intervento di recupero del sottotetto può essere consentito in edifici esistenti destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza. Con tale affermazione il legislatore ha inteso ricomprendere anche gli edifici a destinazione mista e quelli a destinazione diversa da quella residenziale a condizione che se ne preveda la trasformazione anche solo parziale, in residenza.

L'interpretazione deriva dal 3° comma dell'art. 1 ove si legge "...esistenti destinati o da destinarsi...". Non pare perciò ammissibile che sia consentito il recupero del solo sottotetto ad usi residenziali in un fabbricato nel quale tale destinazione non è presente e nemmeno prevista, considerato che la legge riferisce il requisito della destinazione agli "edifici" in cui il sottotetto è presente. Del resto, il requisito di cui sopra è finalizzato a garantire che il sottotetto recuperabile sia situato in edifici in cui la destinazione residenziale è sicuramente compatibile, proprio perché già presente o prevista e quindi sicuramente ammessa dalla vigente normativa. Per contro, a rigetto della tesi per cui il solo sottotetto può essere "portatore" della destinazione residenziale, altrimenti non presente o prevista, vale l'osservazione che, se così fosse, non vi sarebbe alcun motivo per cui il legislatore dovrebbe specificare la necessità di tale presenza o previsione; infatti, tutti i sottotetti sarebbero comunque potenzialmente trasformabili alla destinazione residenziale. E nemmeno pare proponibile una interpretazione estensiva che consenta l'applicazione della legge anche ai sottotetti di immobili ad uso ricettivo (es. alberghi) o socio-assistenziale (es. case di riposo), destinati all'istruzione (es. educandi, collegi, ecc.) o ancora ad uso collettivo (es. seminari, conventi, ecc).

Il legislatore ha, infatti, indicato chiaramente la volontà di limitare il campo di intervento ad edifici composti da una o più "abitazioni", per ognuna delle quali è riconoscibile la partizione operata all'art. 1, comma 2.

Negli edifici citati a titolo di esempio è invece riconoscibile una funzione abitativa collettiva in presenza di una pluralità di spazi riferibili, in modo indifferenziato, a tutta la costruzione.

Nemmeno è riconoscibile la destinazione residenziale menzionata all'art. 3, considerato che per la corresponsione del contributo di concessione o esistono tariffe specifiche (vedi destinazione turistico-ricettiva) o, come per le case di riposo private e per i collegi, si fa riferimento alla tariffa commerciale, in quanto identificati come strutture commerciali dirette alla prestazione di un servizio; è appena il caso di precisare che tali strutture, se pubbliche, sono esse stesse identificate come servizi, vale a dire come attrezzature di interesse comune. Vale ancora la pena di ricordare che per tali destinazioni esistono specifiche norme stabilite dai regolamenti di igiene o da disposizioni applicative del Piano Socio Sanitario Regionale che si ritengono inderogabili.

3.2 Ulteriore requisito è l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento alle opere necessarie per rendere abitabile l'edificio; nel progetto allegato alla richiesta di concessione devono quindi essere indicate le opere esistenti e/o da realizzare. Non possono essere comunque esclusi gli edifici ubicati in zone ove, ad esempio, in assenza di sistemi a rete, sono presenti idonee opere alternative conformi alle norme di legge.

3.3 Poiché l'intervento di recupero del sottotetto è classificato quale restauro e risanamento conservativo ovvero ristrutturazione edilizia, non vi è obbligo di reperire spazi a parcheggio privato, in quanto l'art. 41 sexies della L. 1150/42, nel testo sostituito dall'art. 2, secondo comma, della L. 24 marzo 1989, n. 122, impone di riservare spazi a parcheggio pertinenziale solo per le nuove costruzioni, vale a dire per i volumi di nuova edificazione.

4. CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

4.1 Il recupero dei sottotetti esistenti è ammesso a condizione che siano rispettati alcuni limiti espressamente esplicitati dalla legge; in particolare lo spazio sottotetto può essere recuperato esclusivamente a "scopo residenziale" ed è "soggetto a concessione edilizia".

La legge fissa altezze interne medie e minime a seconda della destinazione dei locali, prevedendo la possibilità di riduzione per interventi "nei comuni montani e nei territori montani di Comuni parzialmente montani". Ritenendo l'articolazione della casistica sufficientemente chiara, si specifica che i Comuni per riconoscere la classificazione di cui sopra debbono avvalersi della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 826-6658 del 12/05/1988 (B.U.R. n. 28 del 13/07/1988) avente per oggetto "Classificazione e ripartizione del territorio regionale fra montagna, collina depressa, collina e pianura", unica rispondente allo scopo.

4.2 Gli interventi edilizi necessari per rendere abitabili i sottotetti sono ammessi a condizione che siano rispettate tutte le prescrizioni igienico sanitarie necessarie per ottenere l'abitabilità; fa eccezione il requisito dell'altezza interna per il quale si applicano i disposti del quarto comma dell'art. 1.

In proposito, occorre precisare che il calcolo dell'altezza media è riferito al volume interno ed alla superficie interna "vuoto per pieno", vale a dire senza tener conto degli ingombri degli elementi strutturali (pilastri, colonne, travi, puntoni) o di altri elementi presenti quali canne fumarie, di aerazione, ecc. Il rispetto dell'altezza "della parete minima" deve, invece, essere verificato al netto degli eventuali elementi strutturali. Del resto, è evidente che il legislatore ha inteso semplificare il calcolo dell'altezza media, ma si è invece preoccupato, per evidenti ragioni di conforto ambientale, di mantenere un'altezza minima assoluta.

È inteso che le verifiche relative al requisito dell'altezza media si effettuano sugli elementi distributivi risultanti dal progetto di recupero e solo per gli spazi di altezza superiore/eguale ai minimi assoluti. Analogamente, la superficie interna da considerare ai fini della determinazione dell'altezza media e poi della volumetria virtuale utilizzata per il pagamento del contributo di concessione è quella riferita agli spazi di altezza superiore/eguale ai minimi assoluti.

Per la verifica delle altezze medie di progetto, lo spessore delle pareti interne (non perimetrali) è, di norma, considerato a mezzo tra locali adiacenti, tuttavia i Comuni possono disporre diversamente, attribuendo, ad esempio, lo spessore delle pareti al locale di minore o maggior dimensione.

In nessun caso potranno essere ricavati locali che, pur rispettando le altezze minime assolute, non raggiungano l'altezza media prescritta in funzione dei diversi tipi di utilizzo ammessi.

Per quanto concerne l'identificazione degli spazi a "tavernetta", si ritiene di considerare tali superfici destinate a gioco, svago, attività conviviali, ecc., eventualmente dotate di un "piano cottura".

È ancora opportuno precisare che, ai fini di ottenere le altezze richieste al quarto comma dell'art. 1, possono essere assentiti eventuali interventi di abbassamento del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, purché sia garantito, per quest'ultimo, il rispetto dell'altezza minima prevista dalle disposizioni vigenti.

4.3 L'art. 2 fissa alcuni limiti alle possibilità di intervento, stabilendo che non possono essere modificate le altezze di gronda e di colmo e le linee di pendenza dalle falde, fatti salvi eventuali incrementi consentiti dagli strumenti urbanistici.

Di particolare interesse è l'interpretazione di quest'ultimo passo della normativa; in sostanza il legislatore prevede una sola eccezione alla disciplina stabilita e, precisamente, consente di regolare la fattispecie utilizzando anche le eventuali norme specifiche presenti negli strumenti urbanistici comunali.

Solo in tale caso ed entro i limiti prescritti, si può quindi variare l'altezza della gronda e/o del colmo e/o la pendenza delle falde della copertura, aggiungendo i benefici derivanti dagli incrementi conseguiti a quelli concessi dalla legge.

Per contro, poiché non espressamente previsto, non si ritiene che rientrino nelle condizioni di legge altri incrementi derivanti, ad esempio, da generici aumenti di cubatura consentiti "una tantum" oppure dall'utilizzo di una volumetria residuale. Per volumetria residuale si intende quella ancora realizzabile quale differenza tra la massima assentibile sul lotto e quella effettivamente realizzata. Ciò non vuol significare che l'utilizzo di tale volumetria sia vietato, bensì che deve rispettare la normativa ordinaria in tutto e per tutto, anche per quanto riguarda le altezze interne; ad esempio, nel caso di una copertura parzialmente a falde e parzialmente a terrazzo, è possibile recuperare il sottotetto esistente alle condizioni previste dalla L.R. 21/98 e coprire ex novo il terrazzo utilizzando una eventuale volumetria residuale.

Quest'ultima operazione è, però, fattibile solo se consentita dallo strumento urbanistico e, comunque, nel rispetto delle vigenti leggi, anche per quanto concerne la corresponsione del contributo di concessione.

4.4 È consentita, al fine di garantire il rispetto dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali, l'apertura di finestre, lucernari ed abbaini e la creazione di terrazzi, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, ma anche in deroga ai regolamenti locali.

Gli interventi di recupero dei sottotetti sono inoltre assentiti quando il progetto prevede idonee opere di isolamento termico, conformi alle prescrizioni tecniche contenute nei regolamenti ed alle norme di legge sugli impianti tecnologici e sul contenimento dei consumi energetici.

La documentazione da produrre è quella ordinariamente richiesta dai Comuni per gli interventi

edilizi sugli edifici esistenti. - 4.5 Altra condizione necessaria è il rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, nel caso in cui vengano create nuove ed autonome unità immobiliari. Che la norma sia da intendere in questo senso si evince laddove il legislatore si riferisce "all'adattabilità e visitabilità dell'alloggio", senza alcun riferimento né ad interventi di recupero funzionali a singoli locali strutturalmente collegati ad unità immobiliari sottostanti né all'intero edificio. Pertanto, in tali casi, ai sensi della L.R. 21/98, non sussiste obbligo di osservanza delle disposizioni di cui alla L. 13/89.

5. CONCESSIONE EDILIZIA E CONTRIBUTO DI CONCESSIONE

5.1 Indipendentemente dall'entità, gli interventi edilizi diretti al recupero dei sottotetti a fini abitativi sono classificati quali restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione, ai sensi dell'art. 13 della legge regionale 56/77 e s.m.i; gli interventi sono sempre soggetti al rilascio di concessione edilizia onerosa.

Il contributo di concessione, previsto dall'art. 3 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, è però calcolato, in modo del tutto singolare, sulla volumetria virtuale resa abitabile, applicando le tariffe in vigore per le opere di nuova costruzione. La volumetria virtuale si calcola, in tutti i casi, moltiplicando la superficie resa abitabile, ai sensi del 4° comma dell'art. 1 della legge, per un'altezza di m. 3,00.

La quota relativa al costo di costruzione, riferita alla superficie trasformata, è da calcolarsi con le stesse modalità adottate per le nuove costruzioni, escludendo pertanto l'applicazione dei criteri stabiliti per gli interventi su edifici esistenti, così come definiti dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 345-19066, in data 10.12.1996.

È ancora opportuno chiarire che l'importo da corrispondere per il costo di costruzione deve essere computato utilizzando il modello di cui al D.M. 10 maggio 1977, n. 801, assumendo il sottotetto quale manufatto a se stante, virtualmente svincolato dal resto dell'edificio. Pare infatti del tutto arbitrario sia il trasferimento della classe dell'edificio al sottotetto sia il ricalcolo della classe dell'edificio così come risultante con l'addizione del sottotetto, proprio perché la L.R. 21/98 tratta la fattispecie del recupero dell'esistente come materia del tutto singolare da disciplinare con norme speciali. Non di poco conto è poi la considerazione che per gli edifici realizzati in data antecedente al 1977, in assenza di specifica documentazione probatoria depositata presso i Comuni, occorrerebbe procedere all'accertamento "ex novo" della classe dell'edificio, mediante un vero e proprio rilievo dimensionale-qualitativo complesso, difficoltoso, costoso, al punto da essere ritenuto praticamente improponibile.

5.2 Si ritiene opportuno, per chiarezza interpretativa, ribadire che le concessioni edilizie rilasciate per il riuso dei sottotetti sono in tutti i casi soggette al contributo di concessione; non possono infatti essere applicati i casi di esonero previsti dalla L. 10/77, art. 9 in quanto si è in presenza di una normativa che non rientra in quella ordinaria, ma è speciale per una situazione oggettiva ben definita (il recupero del sottotetto) a favore della quale sono previste deroghe sia alla normativa generale sia a parametri specifici quali l'altezza interna. È ancora facilmente riscontrabile che la L.R. 21/98, pur introducendo tale singolare normativa per una specifica fattispecie, non affronta in alcun modo il tema di eventuali casi di gratuità della concessione.

5.3 Qualora il recupero del sottotetto costituisca creazione di una nuova unità immobiliare, il contributo di concessione è dovuto in misura pari al 100 %, mentre è ridotto del 50% quando le parti rese abitabili costituiscono pertinenza di un'unità immobiliare principale e sono ad essa collegate strutturalmente. Tale condizione deve essere dimostrata dal richiedente la concessione, con apposita dichiarazione notarile registrata e trascritta ai sensi di legge; in assenza di tale dichiarazione, il contributo è sempre dovuto in misura piena.

6. DEROGHE ALLE NORME

6.1 Il recupero è assentito in deroga alla normativa prevista dagli strumenti urbanistici generali e attuativi sia vigenti sia adottati.

La concessione potrà pertanto essere rilasciata:

- 1) in deroga agli indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle regolamentazioni locali vigenti o adottate;
- 2) senza l'adozione ed approvazione di piano attuativo anche se previsto dallo strumento urbanistico generale;
- 3) senza che venga disposto l'inserimento dell'intervento nel programma pluriennale di attuazione (P.P.A.), ove previsto.

La trasformazione dei sottotetti, entro i limiti fissati dalla legge in commento, non pregiudica né intacca eventuali altri diritti edificatori derivanti dall'applicazione della normativa urbanistico-edilizia vigente.

I volumi così recuperati non dovranno mai essere computati in operazioni di verifica della volumetria assentibile sul lotto nel caso di altri ampliamenti derivanti dall'applicazione della normativa prevista dagli strumenti urbanistici, in quanto "abbuonati" integralmente dalla legge che non richiede verifiche in merito. In particolare, non se ne terrà conto nel caso in cui si debba stabilire l'entità di un ampliamento consentito in percentuale sulla volumetria esistente; in altri termini, se eventuali cubature residuali non vengono intaccate dal recupero del sottotetto e sono quindi "spendibili" secondo le norme ordinarie, anche eventuali ampliamenti dell'edificio, riferiti alla sua consistenza volumetrica, non terranno conto dell'incremento apportato dalla trasformazione del sottotetto.

6.2 L'art. 4 afferma la prevalenza delle norme della legge sulle disposizioni normative e regolamentari dei Piani Regolatori e dei Regolamenti Edilizi vigenti.

Tale determinazione, da leggere contestualmente ai contenuti del 2° comma dell'art. 3 ove si prevede la realizzazione anche in deroga degli interventi, ribadisce la precisa volontà del legislatore di consentire, nel rispetto della legge, sempre e comunque il recupero dei sottotetti indipendentemente dalle prescrizioni regolamentari locali; è però appena il caso di ricordare che la L.R. 21/98, per quanto da essa non espressamente normato, non può indurre al superamento di alcuna altra legge vigente e, in particolare, del Codice Civile.

7. RAPPORTO CON LEGGI DI TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE

7.1 Ove si intervenga su edifici assoggettati alle prescrizioni ed ai i vincoli di cui alle LL 1089/39 e 1497/39, debbono essere esperite le procedure autorizzative previste dalle leggi medesime; analogamente l'espressione di altri Organi di tutela, per qualsivoglia motivazione, deve avvenire secondo le usuali procedure.

8. SANATORIA ABUSIVISMO

8.1 Come ampiamente specificato nei precedenti paragrafi 1.2 e 2.2, la legge non produce alcun tipo di effetto sanante di opere realizzate abusivamente nei sottotetti per la cui regolarizzazione continuano ad applicarsi, immutati, i vigenti disposti in materia, mentre sono recepite nello stato di fatto esistente alla data del 12.08.1998 tutte le opere già condonate e/o sanate (L. 28 febbraio 1985, n. 47 e L. 23 dicembre 1994, n. 724) o per le quali, a tale data, risultano in atto le procedure di condono e/o di sanatoria, sempre che gli esiti di tali procedure siano positivi.

9. ADEMPIMENTI COMUNALI

9.1 Ai fini dell'applicazione della nuova legge regionale non sono richiesti particolari adempimenti comunali; le norme sono immediatamente operative, considerato il carattere di deroga che rivestono nei confronti degli strumenti urbanistici.

È invece riconosciuta ai Comuni la facoltà di disporre, entro il termine perentorio di 180 giorni dall'entrata in vigore della legge, l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della normativa. Non disponendo la legge medesima condizioni o limitazioni, ogni singolo Comune potrà avvalersi liberamente di tale facoltà operando eventuali esclusioni, anche parziali; in proposito, si specifica che per "parti del territorio" possono essere intese aree anche non interamente corrispondenti a quelle della zonizzazione, purché delimitate in modo incontrovertibile.

Analogamente, si ritiene che possano, se del caso, essere individuate anche parti dell'edificato, ad esempio quelle fronteggianti un qualsiasi spazio pubblico o privato, per le quali sia esclusa l'applicazione di alcune norme della legge (es.: apertura di abbaini solo nei fronti dei cortili interni).

Più in generale, potranno essere escluse aree nelle quali non è opportuno consentire la deroga alle norme dei regolamenti locali per motivazioni riferibili ad esigenze di tutela dei caratteri compositivi, estetici e formali delle costruzioni.