



Direzione Ambiente, Energia e territorio

Settore Giuridico legislativo

andrea.vanner@regione.piemonte.it

legislativo.ambiente@regione.piemonte.it

legislativo.ambiente@cert.regione.piemonte.it

Classificazione 11.10/PAR/61-2020A

M.31/2020

(da citare nella risposta)

Segnatura di protocollo riportata nei metadati del sistema documentale DoQUI ACTA

pec

Alla Città di
protocollo.....@pcert.it

**Oggetto: Comune di
Riscontro a richiesta di parere sul comma 1 dell'articolo 6 della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana).**

Con la nota specificata in oggetto l'Amministrazione comunale chiede chiarimenti in merito a procedure di "accertamento di conformità per intervento di recupero sottotetto ai fini abitativi ai sensi della l.r. 16/2018" secondo quanto chiarito a suo tempo dalla circolare n. 4/AMB del 16 maggio 2019 e, in seguito, sulla base delle modifiche introdotte dalla l.r. 13/2020.

Sulla questione posta va premesso che l'attività di consulenza nelle materie urbanistica ed edilizia viene svolta, a richiesta, esclusivamente a titolo collaborativo; tant'è che pareri, indicazioni e interpretazioni resi non sono obbligatori né vincolanti e lasciano all'Amministrazione comunale il pieno diritto, oltre che la competenza, ad assumere liberamente ogni decisione conseguente ad essi.

Quanto sopra, poiché, come è noto, la competenza sulla decisione da assumere in merito alla singola pratica edilizia non può essere sottratta all'Amministrazione comunale che è chiamata per legge ad esprimersi; per altro, aspetti critici o problematici, derivanti dall'applicazione sul territorio della normativa regionale e statale di competenza, vengono chiariti dalla Direzione in un'ottica di reciproca collaborazione tra Enti, che non deve arrivare a sostituire decisioni di competenza esclusivamente comunale.

Ora, al fine di meglio comprendere l'evoluzione normativa della disciplina regionale sul recupero dei sottotetti a fini abitativi, soprattutto in relazione alla possibile sanatoria di opere abusive in essi realizzate, si riportano:

Direzione Ambiente, Energia e territorio

Settore Giuridico legislativo

andrea.vanner@regione.piemonte.it
legislativo.ambiente@regione.piemonte.it
legislativo.ambiente@cert.regione.piemonte.it

- il comma 1 dell'articolo 6 della Lr 16/2018, previgente alla modifica avvenuta con l'articolo 81 della Lr 13/2020,
- il relativo paragrafo 6d della circolare 6 maggio 2019, n.4/AMB,
- il comma 1 dell'articolo 6 della Lr 16/2018 vigente:

“Legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana), vigente fino al 29 maggio 2020.

Art. 6. (Norme per il recupero dei sottotetti)

1. Il recupero del piano sottotetto è consentito negli edifici esistenti purché legittimamente realizzati da almeno cinque anni; per gli edifici realizzati dopo il 30 giugno 2003 tale termine decorre dalla data di agibilità. Il piano sottotetto può essere recuperato, in coerenza con le destinazioni d'uso compatibili o complementari con quelle degli edifici interessati previste dal PRG vigente, nel rispetto dei requisiti tecnici e igienico sanitari richiesti dalle rispettive normative di settore.

Omissis...

Circolare del Presidente della Giunta regionale 16 maggio 2019, n. 4/AMB Legge regionale 4 ottobre 2018 n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana), pubblicata sul BUR 21S2 23/05/2019.

*6.d. Con riferimento al requisito della legittimità, il piano sottotetto deve essere legittimamente realizzato da almeno cinque anni; tale requisito va inteso e riferito all'unità immobiliare afferente e al sottotetto medesimo oggetto di recupero; nel caso in cui il sottotetto costituisca manufatto a sé stante il requisito della legittimità va riferito al solo piano sottotetto oggetto di recupero. Va ribadito che ai sensi del comma 2 dell'articolo 11 della legge regionale 16/2018 deve essere verificata la legittimità del piano sottotetto oggetto di recupero e dell'unità immobiliare afferente al momento della richiesta dell'intervento. **Si precisa che la legge non consente alcun tipo di effetto sanante di opere realizzate abusivamente nei sottotetti per la cui regolarizzazione continuano ad applicarsi, immutati, i vigenti disposti in materia.** Sono recepite nello stato di fatto esistente tutte le opere per le quali è già stato rilasciato il provvedimento autorizzativo di sanatoria. Per l'applicabilità della legge, quindi, l'eventuale condono o l'eventuale sanatoria devono risultare conseguiti da almeno cinque anni prima della data di presentazione della richiesta d'intervento.*

Legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana), oggi vigente.

Art. 6. (Norme per il recupero dei sottotetti)

1. Il recupero del sottotetto è consentito purché ne risulti la legittima realizzazione alla data di entrata in vigore della presente legge; il sottotetto realizzato successivamente è recuperabile ai sensi della presente legge trascorsi tre anni dalla realizzazione oppure ad avvenuto perfezionamento delle pratiche di legittimizzazione. Il sottotetto può essere recuperato, in coerenza con le destinazioni d'uso compatibili o complementari con quelle degli edifici interessati previste dal PRG vigente, nel rispetto dei requisiti tecnici e igienico sanitari richiesti dalle rispettive normative di settore.”.

Alla luce di quanto sopra riportato, il dubbio sorto sulla possibile applicazione dell'articolo 6 della Lr 16/2018, ovvero se si possa procedere al recupero a fini abitativi del sottotetto nel caso in cui in esso siano state eseguite opere abusive quali tramezzi, scale, opere di finitura, appare potersi ricondurre a quanto a suo tempo chiarito con la circolare del Presidente della Giunta regionale 25-01-1999, n. 1/PET - Legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti), pubblicata sul B.U.R. 27-01-1999, n. 4.

Direzione Ambiente, Energia e territorio

Settore Giuridico legislativo

andrea.vanner@regione.piemonte.it

legislativo.ambiente@regione.piemonte.it

legislativo.ambiente@cert.regione.piemonte.it

A suo tempo era stato bene chiarito che: "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'articolo 13 della L. 47/85 (oggi, articolo 36 del dpr 380/2001 - accertamento di conformità). 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."

E' possibile affermare che nulla è mai mutato rispetto alla previsione legislativa del 1998 con la lr 21/1998; infatti, se è ben vero che la circolare del Presidente della Giunta regionale 16 maggio 2019, n. 4/AMB precisa che la legge non consente alcun tipo di effetto sanante di opere realizzate abusivamente nei sottotetti, è anche vero che la stessa circolare richiama l'applicazione dei vigenti disposti in materia per la regolarizzazione di tali eventuali opere; tali disposti normativi possono consentire il perfezionamento delle pratiche di legittimizzazione.

Pertanto, se dubbi possono essere sorti ad una lettura rigorosa dei chiarimenti contenuti nella circolare citata, la sostituzione del comma 1 dell'articolo 6 della lr 16/2018, avvenuta ad opera dell'articolo 81 della lr 13/2020 fuga ogni possibile residuale incertezza; l'applicazione di quanto previsto dall'articolo 36 del dpr 380/2001, fatti salvi tutti gli altri presupposti richiesti dalla norma, consente di portare a regolarizzazione eventuali opere abusive realizzate all'interno del vano sottotetto.

Deve essere chiaro che il recupero del sottotetto rimane consentito solamente se la sua realizzazione, intesa come la realizzazione della copertura sopra l'ultimo solaio non abitabile, sia legittima alla data di entrata in vigore della lr 16/2018, ovvero se siano trascorsi tre anni dalla sua realizzazione se il sottotetto sia stato realizzato successivamente alla data di entrata in vigore della lr 16/2018.

Al perfezionamento di eventuali pratiche di legittimazione per opere abusive realizzate nel sottotetto, può seguirne il recupero a fini abitativi purché ne risulti la legittima realizzazione sempre alla data di entrata in vigore della lr 16/2018; diversamente dovranno trascorrere tre anni dalla sua realizzazione.

Per completezza , si richiama quanto previsto alla lettera a), comma 2 dell'articolo 11 della lr 16/2018, che prevede:

"Legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana).

Art. 11. (Limitazioni)

2. Gli interventi di cui al presente titolo:

a) non possono essere realizzati su edifici che, al momento della richiesta dell'intervento e fino alla loro regolarizzazione, risultano eseguiti in assenza o in difformità anche parziale dal titolo abilitativo o, comunque, siano oggetto di procedimenti di cui al titolo IV del d.p.r. 380/2001;"

Direzione Ambiente, Energia e territorio

Settore Giuridico legislativo

*andrea.vanner@regione.piemonte.it
legislativo.ambiente@regione.piemonte.it
legislativo.ambiente@cert.regione.piemonte.it*

Tale articolo sulle "Limitazioni" appare confermare, ce ne fosse bisogno, la possibile regolarizzazione di eventuali opere abusive finalizzata all'applicazione dei disposti della legge regionale.

E' ancora utile riportare di seguito il testo della legge regionale n. 21 del 6 agosto 1998 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti), seppur abrogata, e il testo della relativa circolare di pochi mesi successiva:

"Legge regionale n. 21 del 06 agosto 1998 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti) – Abrogata.

Art. 1.

3. Negli edifici esistenti destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto, purchè risulti legittimamente realizzato al 31 dicembre 2012: il recupero è soggetto a titolo abilitativo idoneo.

Art. 2.

1. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti.

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.

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.

2.2 Il sottotetto può essere recuperato purchè 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.

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. ”.

Soprattutto dal testo della circolare è possibile riscontrare la medesima espressione contenuta nella circolare del 2019, ovvero che "... omissis..., 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, ...omissis..."; tale espressione è stata meno equivocata rispetto al 2019 proprio perché al precedente paragrafo 2.2 della medesima circolare era ben chiarito che: "**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."

Tale espressione è mancata nella circolare del 2019, provocando i dubbi e le incertezze comprensibili.

Per concludere, deve essere chiaro che il riferimento all'impossibilità di effetti sananti di opere realizzate abusivamente nei sottotetti va inteso che non era e non è possibile invocare la norma regionale sul recupero a fini abitativi di sottotetti per ottenere effetti sananti relativamente ad opere abusive in essi realizzate; prima occorre regolarizzare tali opere secondo le ordinarie disposizioni nazionali vigenti in materia e, successivamente, se tutte le



Direzione Ambiente, Energia e territorio

Settore Giuridico legislativo

andrea.vanner@regione.piemonte.it

legislativo.ambiente@regione.piemonte.it

legislativo.ambiente@cert.regione.piemonte.it

altre condizioni sono soddisfatte, è possibile ottenere il recupero del sottotetto ai sensi della norma regionale in questione.

Cordialità

dott. Andrea VANNER

*Il presente documento è sottoscritto con firma
digitale ai sensi dell'art.21 del d.lgs. 82/2005*

referenti:

dott.ssa rosalba fasano

dott. antonio trifirò

tel 011-4324162