



Direzione Ambiente, Energia e territorio  
Settore Urbanistica Piemonte Occidentale

[urbanistica.ouest@regione.piemonte.it](mailto:urbanistica.ouest@regione.piemonte.it)

[urbanistica.ouest@cert.regione.piemonte.it](mailto:urbanistica.ouest@cert.regione.piemonte.it)

Classificazione 11.10/PAR/60/2024A/1600A

*I dati di Protocollo associati al documento sono  
riportati nei metadati del mezzo trasmissivo*

pec Al Comune di Bernezzo  
[bernezzo@cert.legalmail.it](mailto:bernezzo@cert.legalmail.it)

**OGGETTO: riscontro a richiesta di chiarimenti per il recupero dei sottotetti.**

Con la nota pervenuta il Comune chiede chiarimenti in merito a quanto disposto dal comma 1 quater dell'articolo 2 bis (Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), nel testo introdotto dalla legge 105/2024, ciò anche a seguito della pubblicazione della sentenza della Corte Costituzionale 119/2024 che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del comma 6 dell'articolo 8 della legge regionale 31 maggio 2022 n. 7 (Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia) che ha sostituito il comma 7 dell'articolo 6 della legge regionale 16/2018 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana).

Ora, con la sentenza della Corte Costituzionale 119/2024 è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo il comma 6 dell'articolo 8 della l.r. 7/2022, sopra richiamato, che prevedeva:

6. Il comma 7 dell'articolo 6 della l.r. 16/2018 è sostituito dal seguente:

"7. Il recupero dei sottotetti esistenti è sempre ammesso indipendentemente dagli indici o dai parametri urbanistici ed edilizi previsti dai PRG e dagli strumenti attuativi vigenti o adottati."

Aiuta constatare che dai Dossier del Servizio Studi Ufficio ricerche nei settori ambiente e territorio del Senato della Repubblica e del Servizio Studi Dipartimento Ambiente della Camera dei Deputati, pubblicati in riferimento all'articolo 1, comma 1, lettera 0a) (Recupero dei sottotetti) del disegno di legge che ha modificato l'accennato articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001, risulta che:

"la **lettera 0a)** del comma 1 dell'articolo 1, **introdotta dalla Camera, consente, alle condizioni individuate, il recupero dei sottotetti, nei limiti e secondo le procedure previste dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini. La disposizione in esame inserisce un nuovo comma 1-quater all'articolo 2-bis del testo unico edilizia (D.P.R. 380/2001), che disciplina le deroghe in materia di limiti di**



*distanza tra fabbricati. Il primo periodo del comma 1-quater dispone che – al fine di incentivare l’ampliamento dell’offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo – il **recupero dei sottotetti** è comunque **consentito, nei limiti e secondo le procedure previste dalla legge regionale, anche quando l’intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, alle seguenti condizioni:** • che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all’epoca della realizzazione dell’edificio; • che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all’area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali; • e che sia rispettata l’altezza massima dell’edificio assentita dal titolo che ha previsto la costruzione del medesimo. Il secondo periodo del comma 1-quater precisa che **resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli**. Per una panoramica delle norme regionali vigenti in materia di recupero dei sottotetti si rinvia al dossier, pubblicato dall’ANCE nel giugno 2024, intitolato “Sottotetti: le discipline sul territorio”. A.S. n. 1197 Articolo 1 comma 1 lett. a)-f”).*

Così, da tali studi è possibile verificare che il legislatore, motivando sull’ampliamento dell’offerta abitativa e sulla limitazione del consumo di suolo, ha disposto che: “**gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previste dalla legge regionale...**”. E’ anche da evidenziare che tale intervento normativo è stato introdotto in un articolo specificatamente rubricato “*Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati*”.

Ora, che il recupero del sottotetto sia **comunque** consentito appare una affermazione che anche senza il rafforzativo “comunque” appare chiara nella sua finalità, ovvero dichiarare che l’operazione di recupero del sottotetto sia finalizzato ad allargare l’offerta abitativa e a limitare il consumo di suolo. Quello che deve essere sottolineato è tuttavia che il legislatore statale ha preferito evitare di disciplinare dettagliatamente procedura e contenuti dell’operazione di recupero del sottotetto, rinviando alle relative discipline regionali vigenti o *in fieri*, ovvero lasciando alle legislazioni regionali la cd. Disciplina di dettaglio.

Ma, meglio, probabilmente l’avverbio “comunque”, nell’*incipit* della frase, va a riferirsi alla circostanza che è vero che *comunque* è possibile recuperare il sottotetto ma, si badi: “**anche quando l’intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini**” ma, **comunque**, alle seguenti **condizioni:** “• che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all’epoca della realizzazione dell’edificio; • che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all’area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali; • e che sia rispettata l’altezza massima dell’edificio assentita dal titolo che ha previsto la costruzione del medesimo”.

E’ di tutta evidenza, quindi, che il riferimento diretto è ai limiti e alle procedure della legge regionale, indicata al singolare poiché intesa come quella disciplina di dettaglio a cui prima si è fatto riferimento.

In conclusione, si ribadisce che con la dichiarazione di illegittimità costituzionale del comma 6 dell’articolo 8 della l.r. 7/2022 il recupero del sottotetto in Piemonte non è più



ammesso in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi previsti negli strumenti urbanistici comunali; tale recupero rimane ammesso solamente secondo le disposizioni vigenti degli strumenti urbanistici comunali.

Distinti saluti,

*Il Dirigente del Settore  
(arch. Alessandro Mola)*

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

referenti:

dott. Antonio Trifirò (011 4324162)

dott. Antonia Labate