

Prot. n. 136758
del 9 marzo 2011

OGGETTO: Legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22, come modificata dalla legge regionale 21 dicembre 2010, n. 19 - Quesiti.

Il Comune, in relazione a quanto stabilito dall'art. 1 bis della L.R. 8 ottobre 2009, n. 22, come modificata dalla L.R. 21 dicembre 2010, n. 19, che consente a determinate condizioni di realizzare l'ampliamento di cui all'articolo 1, comma 1, della legge anche mediante il recupero a fini abitativi del piano sottotetto e in relazione a quanto stabilito dall'art. 2, comma 7, della medesima legge, in ordine al fatto che "nei casi di demolizione e ricostruzione con ampliamento di cui al presente articolo la distanza dai confini o dai fabbricati è rispettata con riferimento alla sola parte che costituisce ampliamento o sopraelevazione del preesistente edificio", pone dei quesiti sui quali si osserva quanto segue:

1) Art. 1 bis - Recupero dei sottotetti.

L'articolo 1 bis della L.R. n. 22/2009 (inserito dall'art. 2 della L.R. n. 19/2010) al comma 1 stabilisce che "è consentito realizzare l'ampliamento di cui all'articolo 1, comma 1, anche mediante recupero a fini abitativi del piano sottotetto purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media non inferiore a 2,40 metri per gli spazi ad uso abitativo, riducibile a 2,20 metri per gli spazi accessori e di servizio", disponendo al comma 2 che detti interventi sono effettuati, "fatto salvo quanto previsto nel comma 1, nell'osservanza delle vigenti prescrizioni igienico-sanitarie" e aggiungendo infine al comma 4 che "ai fini del presente articolo le altezze degli edifici e delle fronti nonché il volume e l'altezza media interna del piano sottotetto sono misurati secondo quanto stabilisce l'articolo 13 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Marche".

Il Comune rileva che l'art. 13 del RET non definisce il parametro di "altezza media interna del piano sottotetto" ma che il medesimo Regolamento Edilizio Tipo all'art. 80, comma 7, con una norma di indubbio carattere igienico-sanitario, dispone che "la minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finito non deve comunque essere inferiore a 2,20 metri".

Il Comune chiede pertanto se l'art. 1 bis della L.R. n. 22/09, che nulla prescrive sulla distanza minima tra pavimento e soffitto finito, deroghi a quanto previsto dall'art. 80, comma 7, del RET e se tale deroga, "qualora applicabile, risulta totale, con la possibilità pertanto di avere spazi abitabili e accessori con minima distanza pari a 0 metri, oppure limitata comunque ad 1,50 mt secondo l'indicazione dell'art. 13 lettera t) del RET" in ordine alla utilizzabilità del sottotetto.

La L.R. n. 22/09, come modificata dalla L.R. n. 19/10, all'art. 1 bis, consente, nel periodo di tempo in cui possono essere applicate le sue disposizioni (vedi l'art. 9, come modificato dall'art. 9 della L.R. n. 19/10), di poter recuperare a fini abitativi il piano sottotetto purché questo abbia una "altezza media" non inferiore a 2,40 metri per gli spazi ad uso abitativo, riducibile a 2,20 metri per gli spazi accessori e di servizio, senza richiedere alcuna distanza minima tra il pavimento ed il soffitto dei locali.

Tale norma di legge deroga a quanto stabilito dall'art. 80, comma 7, del RET sulla minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finito dei locali abitabili, non solo perché rappresenta una norma speciale che per sua natura fa eccezione alle regole generali ma anche perché una norma regolamentare, come è quella del RET, è sempre cedevole di fronte ad una diversa e successiva norma di legge.

Ciò significa che gli spazi dei sottotetti che hanno le predette altezze medie possono essere recuperati a fini abitativi come previsto dall'art. 1 bis della L.R. n. 22/09. Sarà cura dei proprietari utilizzare le parti dei locali con una distanza tra pavimento e soffitto pari a zero o comunque troppo bassa per consentire la permanenza delle persone, come spazi per armadi a muro, ripostigli, e simili;

2) Art. 2 (Interventi di demolizione e ricostruzione)

Si chiede di precisare quale sia la corretta applicazione del comma 7 dell'art. 2 della legge, il quale stabilisce che “nei casi di demolizione e ricostruzione con ampliamento di cui al presente articolo la distanza dai confini o dai fabbricati è rispettata con riferimento alla sola parte che costituisce ampliamento o sopraelevazione del preesistente edificio”, con il successivo art. 4 che consente gli ampliamenti in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, fatte salve le indicazioni riportate nello stesso articolo 4 nonché le eventuali limitazioni previste dai Comuni in applicazione del successivo art. 9.

Come è noto gli articoli di ogni legge vanno letti ed applicati anche secondo il rapporto che hanno fra loro. In particolare quanto stabilito dagli articoli 1, 1 bis e 2 della L.R. n. 22/09, sugli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, va letto in rapporto a quanto stabilito, in via generale per tutti gli interventi edilizi previsti dalla legge stessa, dall'art. 4.

L'art. 4 dispone che “gli interventi di cui alla presente legge” sono consentiti “per quanto riguarda le altezze, la densità edilizia, le volumetrie, il numero dei piani e gli altri parametri urbanistico-edilizi individuati dai Comuni con l'atto di cui all'articolo 9, comma 1, in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali”, rimanendo “comunque fermi” i “limiti inderogabili di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal d.m. 1444/1968, ivi inclusi quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 8, primo comma, numero 4) del decreto ministeriale medesimo”.

Ciò significa, a parere di questa Posizione di Funzione, che ogni qual volta debbano essere rispettate determinate distanze dai confini o dai fabbricati, queste vanno calcolate con riferimento alla sola parte dell'edificio che costituisce ampliamento o sopraelevazione del preesistente edificio senza prendere in considerazione la parte di questo che è stata ricostruita come era e dove era, cioè sulla stessa area di sedime e con la stessa altezza di quello abbattuto.