

Prot. n. 191575
del 27 marzo 2012

OGGETTO: Applicazione dell'art. 1 bis (recupero dei sottotetti) della legge regionale n. 22/09 come modificata dalla legge regionale n. 19/10.

Il Comune, in riferimento a quanto stabilito dall'art. 1 bis, comma 1, della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22 (inserito dall'art. 2 della legge regionale 21 dicembre 2010, n.19) sul recupero del piano sottotetto a fini abitativi, illustra tre casi sui quali prospetta delle soluzioni in ordine alle quali chiede il parere di questa P.F. "Urbanistica ed Espropriazione", chiedendo inoltre un parere sul rapporto fra quanto stabilito dal comma 2 del medesimo articolo, relativamente alla "osservanza delle vigenti prescrizioni igienico-sanitarie", e quanto stabilito dal D.M. 7 luglio 1975 sulle altezze minime interne dei locali adibiti ad abitazione.

Ciò premesso, sulla questione si osserva quanto segue.

L'articolo 1 bis della L.R. n. 22/09 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".

Tale articolo si presta a due differenti interpretazioni: la prima, che potremmo definire letterale, sostiene che il recupero del sottotetto è ammesso soltanto nel caso in cui avvenga contestualmente ad un ampliamento (il primo comma recita infatti: "E' consentito realizzare l'ampliamento di cui all'articolo 1, comma 1, anche mediante recupero a fini abitativi del piano sottotetto, purché....."); la seconda interpretazione si rifà invece alla intenzione del legislatore che intende favorire il recupero dei sottotetti ed evitare nuovo consumo di suolo, senza necessità di realizzare ampliamenti in senso fisico così come disciplinati dal RET.

Questa P.F. ritiene che l'interpretazione corretta sia la seconda e che quindi non occorra un ampliamento in senso fisico per l'applicazione di quanto disposto dal predetto art. 1 bis quando il sottotetto possieda già i requisiti da questo prescritti, perché in tal modo l'ampliamento dell'edificio o dell'unità immobiliare residenziale ai sensi dell'art. 1, comma 1, si verifica recuperando a fini abitativi parti prima non adibite a questi usi. A tal proposito si rammenta il disposto dell'art. 1, comma 8 bis, secondo il quale "l'ampliamento di cui al presente articolo può essere realizzato anche in assenza di modifica della sagoma dell'edificio esistente".

Pertanto nei due casi prospettati **dal Comune** (il terzo caso è infatti sostanzialmente una specie del secondo) - unica unità immobiliare composta da locali residenziali, cioè appartamento, e da soffitta non abitabile, posta su due piani collegati da scala, esterna o interna; unica unità immobiliare composta da sottotetto non residenziale e non abitabile, facente parte di un più grande edificio condominiale - i locali sottotetto possono essere resi abitabili ai sensi dell'art. 1 bis della



Servizio Territorio Ambiente Energia

P.F. Urbanistica ed Espropriazione

L.R. n. 22/09 in tutte le loro parti che possiedono i requisiti di altezza media prescritti dal suo comma 1 e nel rispetto delle altre prescrizioni dettate dallo stesso articolo.

Sul rapporto fra le prescrizioni del comma 1 dell'art. 1 bis della L.R. n. 22/09 e quelle del D.M. 7 luglio 1975 sulle altezze minime dei locali di abitazione, questa P.F. ha espresso, su richiesta **di un Comune**, un parere ([prot. n. 123376 del 03/03/2011](#)) che si allega in copia ed al quale si rimanda.