

**REGIONE PUGLIA**  
**ASSESSORATO ALL'ASSETTO DEL TERRITORIO**  
**SERVIZIO URBANISTICA**

CIRCOLARE N. 1/2009

Oggetto: Note esplicative, chiarimenti ed indirizzi sull'applicazione della legge regionale 15 novembre 2007, n. 33, "Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate" (B. U. della Regione Puglia n. 164 del 19 novembre 2007).

Questa circolare mira a fornire alcuni essenziali chiarimenti ed indicazioni in merito alle condizioni e modalità attuative della legge regionale 15 novembre 2007, n. 33, "Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate".

1. – Recupero dei sottotetti: il caso dei "volumi tecnici".

Gli interventi per il recupero dei sottotetti esistenti devono essere strettamente coerenti con la natura ed i limiti derivanti dalla classificazione ad essi data dalla l.r. 33/2007 (art. 6) e quindi dalla nozione di ristrutturazione edilizia in cui sono da comprendere, com'è noto, gli «*interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti*» [lettera d) dell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - Testo A), come modificata dall'art. 1 del Decreto Legislativo 27 dicembre 2002, n. 301].

Il recupero volumetrico a scopo residenziale del piano sottotetto in base alla legge regionale non può dunque prescindere dall'esistenza fisica e giuridica dell'edificio e del sottotetto medesimo, da intendersi come vero e proprio volume preesistente, sebbene non computato all'atto del rilascio del titolo abilitativo (concessione edilizia e/o permesso di costruire) come volume residenziale (art. 2, lett. a, l.r. n. 33/2007).

Da ciò deriva che non sono ammissibili quelle trasformazioni che si sostanzino nella creazione di nuove volumetrie e che dunque, in qualsiasi modo, eludano o eccedano lo scopo unico cui il legislatore regionale ha funzionalizzato le modifiche medesime. Vale a dire, la ristrutturazione edilizia di un sottotetto non può dare luogo ad un'ulteriore

sopraelevazione di piano o all'aumento di volumi, altrimenti si entra nel regime ordinario delle nuove edificazioni.

Tali rilievi, che è possibile cogliere in maniera piana dal quadro normativo a disposizione, inducono a ritenere del tutto estranea alla fattispecie del recupero ad uso residenziale dei sottotetti e quindi non ammissibile la duplice configurazione della sopraelevazione prospettata in alcuni casi sottoposti all'attenzione di questa Amministrazione:

1. una sopraelevazione determinata dall'esigenza di realizzare/riallocare volumi tecnici prima sistemati, all'atto del rilascio dell'originario titolo abilitativo, nel sottotetto recuperato a residenza e ciò sulla base dell'argomento che tali volumi non possono rientrare nel calcolo della cubatura utile dell'edificio;
2. a prescindere dalla originaria destinazione dei sottotetti a "locali o volumi tecnici", una sopraelevazione, al di sopra del piano sottotetto recuperato a residenza, destinata ad ospitare "locali tecnici".

Non si può infatti prescindere dalla regola fondamentale che presiede agli interventi di recupero dei sottotetti qualificati – come detto – di ristrutturazione edilizia a norma dell'art. 31, lett d), della legge 5 agosto 1978 n. 457, ora trasfusa nell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, ossia il «*ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti*». La norma è comunemente intesa nel senso che "l'inserimento di nuovi elementi ed impianti" non è ammesso comunque, ma è consentito purché non comporti alterazione dell'intervento, il che si verifica sicuramente ove si modifichi la sagoma o si aumenti la volumetria dell'organismo edilizio preesistente.

Ne deriva che il criterio derogatorio che porta ad escludere dal computo della volumetria ammissibile prescritto dalle disposizioni urbanistiche in favore dei "volumi tecnici" (che hanno funzione strumentale all'uso della costruzione principale per accessori e impianti secondo la definizione fornita dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973) non può riguardare le ipotesi in cui l'allocatione [diversa (ipotesi di cui al precedente punto 1) o ulteriore (*sub* punto 2) rispetto a quella originariamente prevista ed assentita dal titolo abilitativi] dei volumi tecnici sia funzionale o si renda necessaria per determinare, surrettiziamente, un nuovo ed ulteriore carico urbanistico, quando cioè vengono individuati volumi (appunto nel sottotetto) che permettono un più ampio insediamento umano (originariamente non previsto).

In termini conclusivi e più schematici, questa Amministrazione ritiene che non possa essere assentito il recupero a scopo residenziale di un sottotetto destinato a "volumi tecnici" ove si profili la necessità di realizzare altrove ambienti/volumi diversi ed aggiuntivi, rispetto a quelli previsti dal progetto originario, destinati ad ospitare impianti

tecnici che prima erano collocati nel sottotetto o che si rendano necessari per soddisfare le nuove esigenze determinate dal recupero ad uso residenziale del sottotetto medesimo.

## 2. – Cessione delle aree per gli standards urbanistici.

Gli interventi previsti dalla l. r. 33/2007 (recupero dei sottotetti ad uso residenziale, recupero dei porticati ad uso residenziale o terziario e/o commerciale, riutilizzo di piani seminterrati ad uso residenziale e dei piani seminterrati e interrati ad uso terziario e/o commerciale), comportando l'incremento del carico insediativo, devono contemplare la cessione, da parte dei soggetti proponenti gli interventi, delle aree da destinare a standards (DM 2 aprile 1968 n. 1444). Considerata la natura e la specificità degli interventi previsti, che interessano comunque immobili preesistenti, il Comune può prevedere che l'interessato, qualora sia impossibile reperire in tutto o in parte dette aree, in alternativa alla cessione (totale o parziale), provveda al pagamento di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute. E' auspicabile che gli introiti derivanti dalla monetizzazione degli standards siano finalizzati all'acquisizione, da parte del Comune, di aree destinate alle attrezzature ed opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere.

## 3. – Reperimento degli spazi a parcheggi.

Il recupero dei sottotetti all'uso residenziale è subordinato – dispone l'art. 4, co. 3, l.r. 33/2007 – al reperimento degli spazi per parcheggi "pertinenziali" (*rectius*, obbligatori), nella misura minima di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa con l'intervento di recupero.

Due precisazioni in merito a tale disposizione:

1. La prima, ovvia, è che gli spazi da reperire devono essere ulteriori rispetto a quelli già destinati, nella misura minima di legge, a soddisfare le esigenze di unità immobiliari preesistenti (parcheggi obbligatori preesistenti) e non possono coincidere con quelli già realizzati e destinati a parcheggi ai sensi dell'art. 9 della legge n. 122 del 24 marzo 1989 (parcheggi c.d. facoltativi, legati però da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari preesistenti).
2. L'inciso "*se volti all'eventuale e successiva suddivisione in due o più unità immobiliari*" va inteso nel senso che la disposizione relativa all'obbligo di reperimento degli spazi per parcheggi, ovvero all'obbligo del versamento al comune di una somma equivalente, non si applica nel solo caso in cui il recupero

del sottotetto costituisca ampliamento di una unità residenziale già esistente.

L'obbligo sussiste in tutti gli altri casi.

L'obbligo di reperire spazi per parcheggi sussiste anche nelle fattispecie di cui agli artt. 7 e 8 (recupero dei porticati, riutilizzo di seminterrati ed interrati). Per questi interventi, però, la legge regionale non esplicita la possibilità di monetizzazione come nell'ipotesi di cui al co. 3 dell'art. 4. Tuttavia, poiché l'art. 41 *sexies*, primo comma, della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), così come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989 n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi), rende obbligatoria la previsione dei parcheggi "nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse" e nei casi in questione ci si può trovare nelle condizioni di non poter realizzare o reperire sufficienti spazi per parcheggi in manufatti che comunque sono esistenti, i Comuni possono prevedere la monetizzazione degli stessi nei medesimi termini di cui all'art. 4, co. 3, della l.r. 33/2007.

4. – L'utilizzo di piani seminterrati ed interrati: una precisazione.

Questa Amministrazione ritiene opportuno precisare che gli interventi di utilizzo contemplati dall'art. 8 della legge non possono interessare né i piani seminterrati o interrati destinati a parcheggi realizzati ai sensi dell'art. 41 *sexies* della legge 17 agosto 1942 n. 1150 (salva in questa ipotesi la possibilità di destinare e vincolare, con atto da trascrivere nei registri immobiliari, a parcheggi altri spazi di pari superficie dell'edificio), né i piani destinati a parcheggi c.d. "facoltativi" realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122, il cui vincolo pertinenziale con unità immobiliari preesistenti non può essere sciolto con l'applicazione della l.r. 33/2007.

5. – Diritti e rapporti all'interno del condominio.

L'applicazione della l.r. 33/2007 lascia naturalmente impregiudicati i diritti ed i rapporti basati sulla disciplina civilistica del condominio (natura giuridica, titolarità e disponibilità dei beni interessati dagli interventi; applicabilità dell'art. 1127 codice civile nell'ipotesi di recupero del sottotetto; necessità di rimodulare le tabelle millesimali ed i criteri di ripartizione delle spese; ecc.).