

**SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIO**

AREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,  
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀ

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

*DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI*

*NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA*

*REG PG/2024/1393767*

*DEL 24/12/2024*

Gent.mo  
Sig. XXX

Preg.mo  
XXX

p.c. Spett.le  
XXX

Spett.le  
XXX

Spett.le  
XXX

p.c. Preg.mo  
XXX

**OGGETTO: Parere sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti negli edifici esistenti al 31/12/2013 e negli interventi di nuova costruzione.**

I. Sono pervenute dagli operatori in indirizzo molteplici istanze di chiarimento sulla L.R. n. 11/1998, recante la disciplina del recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, per approfondire:

- 1) L'ambito di applicazione di questa disciplina speciale, con particolare riferimento al requisito dell'iscrizione catastale alla data del 31.12.2013 (viene esposto il caso di un immobile accatastato al 2013 con categoria "F1-area urbana" ed iscritto al catasto con classificazione abitativa solo nel 2022);

- 2) l'applicabilità della disciplina ex L.R. n. 11/1998 negli interventi di ristrutturazione edilizia c.d. ricostruttiva, con demolizione e ricostruzione;
- 3) la disciplina dei sottotetti negli edifici di nuova costruzione;
- 4) se il recupero abitativo del sottotetto ai sensi della L.R. n. 11/1998 sia ammesso anche "in sanatoria", in un edificio realizzato negli anni 2006/2007 in attuazione di un Piano Particolareggiato ubicato in "*Ambito urbano consolidato in corso di attuazione*" (secondo la classificazione del RUE), la cui capacità edificatoria convenzionata era stata tutta esaurita.

II. Preliminarmente, occorre ricordare che l'art. 2, comma 1, della L.R. n. 11/1998 elenca i requisiti necessari per effettuare "*il recupero a fini abitativi dei sottotetti **esistenti***", ossia:

- **la collocazione dell'immobile nel territorio urbanizzato o urbanizzabile;**
- **la destinazione ad uso residenziale per almeno il 25% dell'edificio;**
- **l'iscrizione a catasto entro e non oltre il 31/12/2013.**

Per quanto specificatamente attiene al requisito dell'iscrizione al catasto, come già precisato nel Parere dell'Ufficio prot. 204957 del 09 marzo 2021<sup>1</sup> esso ha, sostanzialmente, l'obiettivo di limitare l'applicazione della disciplina speciale di favore agli edifici realizzati, e pertanto accatastati, successivamente alla L.R. n. 5 del 2014, che ha sensibilmente rinnovato l'originaria disciplina del 1998.

L'iscrizione catastale è dunque la modalità di prova prevista dal legislatore regionale per dimostrare la condizione di **edificio esistente** a tale data, poiché la *ratio* di tale normativa, chiaramente esplicitata dall'art. 1 della L.R. 11/1998, si sostanzia nel "*contenere il consumo di nuovo territorio attraverso un **più efficace riutilizzo dei volumi esistenti***" e **regolari anche dal punto di vista fiscale**.

Stante la finalità del requisito, affinché un edificio possa ritenersi esistente al 31.12.2013 è senz'altro idonea l'iscrizione a tale data nella categoria catastale "F1" (area urbana), dovendosi intendere la condizione soddisfatta con l'iscrizione a catasto di un'unità immobiliare esistente (generalmente, quindi, del gruppo "A" o nella categoria "F" solo per gli immobili collabenti).

È peraltro opportuno ricordare che le normative speciali, derogatorie rispetto a quelle generali (come è la LR 11/1998 quanto agli indici edificatori, alle distanze tra edifici, alle dotazioni territoriali richieste, ecc.), sono di stretta interpretazione, cioè si applicano solo nei casi espressamente previsti

III. Viene altresì richiesto un approfondimento sull'applicabilità della disciplina ex L.R. n. 11/1998 nelle ipotesi di **ristrutturazione edilizia c.d. "ricostruttiva"**, con demolizione e ricostruzione.

---

<sup>1</sup>Parere prot. 204957 del 09 marzo 2021 [Parere in merito ai requisiti tecnici igienico-sanitari dei sottotetti abitativi in edifici ricostruiti e in edifici di nuova costruzione](#);

Come precisato dall'art. 3 della L.R. n. 11/1998, l'intervento di recupero abitativo dei sottotetti è da ascrivere *ex lege* alla categoria della ristrutturazione edilizia che, per l'effetto delle ripetute modifiche normative succedutesi negli ultimi anni, ha assunto un'ampia portata, comprendendo secondo la vigente definizione di cui alla lettera f) dell'Allegato alla L.R. n. 15/2013, in conformità all'art. 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. 380/2001, anche *"gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche"*.

Si ritiene pertanto **possibile per un edificio esistente al 31.12.2013, che soddisfi tutti i requisiti stabiliti per l'intervento dalla legge regionale, provvedere alla demolizione e successiva ricostruzione recuperando ai fini abitativi il sottotetto in applicazione della disciplina ex L.R. 11/1998.**

IV. Per quanto attiene gli immobili di **nuova costruzione**, stante la richiamata finalità della disciplina del recupero dei sottotetti, come recentemente evidenziato anche dalla Corte costituzionale<sup>2</sup>, **"NON risulta ragionevole applicare tale normativa ad edifici futuri"**.

La differenziazione netta tra edifici esistenti (secondo le specifiche dell'art. 2 della L.R. n. 11/1998) ed edifici di nuova costruzione è funzionale altresì a dirimere la questione circa il **rispetto dell'indice di edificabilità territoriale**; mentre il recupero abitativo dei sottotetti in edifici esistenti che soddisfino le condizioni ed i requisiti della legge regionale può avvenire **anche superando gli indici edificatori previsti dagli strumenti comunali**<sup>3</sup>, in caso di nuova costruzione (o comunque in assenza dei suddetti requisiti) la realizzazione di locali abitativi nei sottotetti **può essere abilitata come superficie utile o accessoria** (a seconda delle caratteristiche dell'intervento<sup>4</sup>), **solo qualora prevista e conforme agli stessi strumenti urbanistico-edilizi (piano e regolamento edilizio).**

---

<sup>2</sup> V. sentenza n. 119/2024, con la quale la Corte costituzionale ha dichiarato l'incostituzionalità di una normativa regionale che permetteva l'applicazione di regimi speciali per i sottotetti anche negli edifici di nuova costruzione, determinante *"uno sviamento dalle specifiche finalità di contenimento del consumo di suolo e di impulso alla realizzazione di interventi tecnologici per la riduzione dei consumi energetici perseguite attraverso il recupero dei sottotetti"*;

<sup>3</sup> Come chiarito da questa Regione già con la Circolare prot. n. 22188 dell'01 ottobre 2001, ove si precisava che: *"La legge regionale 11/1998 intende promuovere il recupero a fini abitativi dei sottotetti degli edifici per l'utilizzo dei volumi esistenti, allo scopo di contenere il consumo del territorio: le superfici e i volumi recuperati ai sensi della presente legge non vanno perciò computati ai soli fini del rispetto degli indici urbanistico-edilizi"*.

<sup>4</sup> V. DTU (Allegato 2 DGR 922/2017):

- **n. 18** *"Si computano nella superficie utile:..• i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998"*;
- **n. 19** *"La superficie accessoria può ricomprendere... i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile"*.

V. Viene altresì richiesto un chiarimento **sull'applicabilità della L.R. n. 11/1998 in sanatoria**, per il recupero a fini abitativi di un sottotetto realizzato negli anni 2005/2007, contestualmente ad un intervento di nuova edificazione in attuazione di un Piano particolareggiato.

Al riguardo, si rileva che l'art. 17 della L.R. n. 23 del 2004 così come la recente disciplina statale sull'accertamento di conformità di interventi eseguiti in assenza di SCIA (art. 36-*bis* del d.P.R. n. 380/2001, introdotto dal D.L. n. 69/2024) consentono l'acquisizione della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria **se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda**, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Tra la disciplina urbanistica di riferimento per l'applicazione di tale requisito della sanatoria deve essere ricompresa (anche) la L.R. n. 11/1998 nonché i piani urbanistici e il regolamento edilizio (o il RUE) attuativi della medesima legge regionale.

**Pertanto, ove sussistano i requisiti e le condizioni per l'intervento di recupero abitativo dei sottotetti previsti da detta disciplina regionale e comunale, cioè dalla legge, dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio, vigenti all'epoca dell'intervento stesso, il recupero abitativo del sottotetto potrà essere legittimato anche in sanatoria, previo pagamento dell'oblazione nella misura ora prevista dall'art. 36-*bis*, comma 5, lett. b), del d.P.R. n. 380/2001.**

Quanto alla questione posta sulla possibile **applicazione della L.R. n. 11/1998 in ambito urbanistico ancora in corso di attuazione o comunque in una lottizzazione non completata**, come si è già ricordato, l'art. 2 stabilisce che l'intervento di recupero sia ammesso negli edifici (residenziali per almeno il 25%) **esistenti e accatastati entro il 31/12/2013** che siano **"collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, come perimetrati dal piano strutturale comunale (PSC)..."** (comma 1). La legge regionale prevede inoltre per il Comune la facoltà di determinare nel proprio strumento urbanistico gli ambiti territoriali e le tipologie edilizie per le quali è precluso il recupero dei sottotetti (comma 2-*ter*, lett. a). **Invece, la L.R. n. 11/1998 non opera alcuna distinzione a seconda che l'edificio sia ubicato in ambito consolidato o da consolidare; questo dato non è dunque rilevante tra i requisiti di ammissibilità dell'intervento.**

**Pertanto, l'intervento in parola è ammissibile anche per immobili collocati in ambito che non è stato inserito nello strumento urbanistico vigente (in particolare nel PRG) come consolidato** (purché soddisfino i requisiti più volte richiamati).

VI. Pare infine opportuno segnalare che sulla disciplina del recupero abitativo dei sottotetti è di recente intervenuto il citato D.L. 69/2024 (convertito in L. 105/2024), che ha introdotto nell'art. 2-*bis* del d.P.R. n. 380/2001 il nuovo comma 1-*quater*, che consente il **recupero dei sottotetti** anche **in deroga alle distanze minime tra edifici e dai confini** a specifiche condizioni (il rispetto dei limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio; **l'assenza di modifiche nella forma e nella**

superficie all'area del sottotetto ed il rispetto dell'altezza massima assentita dal titolo che ha previsto la costruzione).

**Tuttavia, tale nuova disposizione (più restrittiva) non muta il quadro normativo regionale,** considerando:

- che l'ultimo periodo della nuova norma statale specifica che **sono comunque fatte salve le "leggi regionali più favorevoli"**;
- e che certamente rientra in tale categoria di norme regionali più favorevoli l'art. 2, comma 2-ter, lettera c), della L.R. n. 11/1998 laddove stabilisce che il RUE può prevedere "per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, *modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di metri 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di metri 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati*".

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo

*Documento firmato digitalmente*

MD/MM/SaGa