



**Relazione di sintesi sull'audizione dell'Associazione in tema di modifiche alla legge regionale n. 24 del 2011 (Avv.ti Paolo Gaggero e Francesco Massa).**

Facendo seguito all'audizione in oggetto dell'Associazione Avvocati Amministrativisti Liguri "Carlo Raggi", si riassumono di seguito le questioni trattate.

1. L'Associazione condivide gli intenti dell'elaborato oggetto di analisi, segnatamente lo scopo di chiarire la perdurante vigenza della normativa, questione posta in dubbio dalla giurisprudenza amministrativa (che, in sede penale, ha invece dubitato della sua costituzionalità) e, nel caso, risolta superando – all'art. 2 nuovo testo – la scelta terminologica e definitoria che costituiva l'argomento posto dal T.A.R. a sostegno delle sue prognosi di abrogazione (con posizione peraltro superata dalle più recenti pronunce dello stesso Giudice Amministrativo).

2. Circa l'ambito di operatività della normativa, come ridefinito dal nuovo testo dell'art. 1 della legge, si evidenzia come si dia luogo (con l'imposizione del limite minimo dimensionale e di quello, seppure non assoluto, della tipologia architettonica) ad un effetto restrittivo rispetto all'attuale situazione, nella quale – secondo la giurisprudenza prevalente – costituisce sottotetto recuperabile ogni entità spaziale circoscritta da murature posta al di sopra dell'ultimo piano abitabile e sottostante il tetto di copertura.



**2.1.** Sempre con riferimento all'art. 1, si osserva come, in ogni caso, l'utilizzo del termine "*falde*" al plurale parrebbe da evitare, onde scongiurare interpretazioni formalistiche tali da escludere dall'applicazione della legge l'ipotesi di tetto non piano, ma a falda unica.

**2.2** Quanto alla limitazione circa l'operatività della legge, sempre nell'art. 1, solo per l'ipotesi di sottotetti "*regolarmente esistenti*" alla data di entrata in vigore della normativa speciale in discussione (2001), si osserva come - se la scelta vuole essere quella di circoscrivere il tutto ai sottotetti a quella data materialmente esistenti ed anche urbanisticamente legittimi (o per avere titolo abilitativo o per essere stati realizzati in epoca in cui non occorre titolo) - sembra più precisa ed appropriata la locuzione "*legittimamente esistenti*".

Si osserva come la legge, oggi, si riferisca ai sottotetti "*esistenti*", ma venga intesa dalla giurisprudenza nel senso di applicarsi solo ai sottotetti non abusivi, con interpretazione intuitivamente rafforzata dalla modifica proposta.

A riguardo, si evidenzia come nulla osterebbe a stabilire l'applicabilità della legge anche ai sottotetti materialmente esistenti a quella data e al tempo non assistiti da titolo edilizio, ma successivamente regolarizzati (mediante sanatoria speciale o accertamento di conformità).

Tale opzione amplierebbe il novero dei sottotetti recuperabili.

**2.3** Infine, sempre all'art. 1, onde evitare equivoci, è opportuno precisare la rilevanza della legge anche in ordine alla pianificazione *in itinere* e operante in salvaguardia (mentre il testo proposto si riferisce solo agli strumenti "*vigenti*").

**3.** Sull'art. 2, non pare necessaria, né appropriata, l'esclusione riferita alla "*demolizione e ricostruzione dell'edificio*", situazione che in sé il recupero del sottotetto (riguardando appunto il sottotetto) non implica e che - se intesa invece come preclusiva all'utilizzo della legge nei casi di contemporaneo intervento di demolizione e ricostruzione - non pare giustificata laddove il resto del manufatto venga ricostruito fedelmente e dove quindi il sottotetto preesistente (e recuperato) sia progettualmente ancora riconoscibile.

**3.1** Sempre sull'art. 2, si osserva come il riferimento all'obbligo di reperire o monetizzare i parcheggi di dotazione risulti alquanto gravoso e potenzialmente



dissuasivo, talchè potrebbe essere mitigato con la richiesta *tout court* di un posto auto ogni unità immobiliare aggiuntiva ottenuta.

4. Per quanto concerne l'art. 7, alquanto innovativo, si evidenzia come, al comma 1, sia opportuno anteporre la parola "*eventuali*" alle parole "*prestazioni di standard urbanistici*", risultando aspetto che ogni Comune potrà meglio relazionare con lo stato urbanizzativo in concreto che lo riguarda, anche a seconda della consistenza dell'intervento di recupero.

4.1 Sempre relativamente all'art. 7, la limitazione riferita alla pianificazione di Bacino pare da approfondire, in considerazione del fatto che spesso – ad esempio Piano di Bacino della Provincia di Savona - il Piano di settore consente espressamente, in zona di massima pericolosità quanto a rischio esondazione, il recupero dei sottotetti.

Si potrebbe semplicemente eliminare la disposizione (intanto vige il Piano di Bacino, non superabile in sede Comunale), ovvero rinviare alla cogenza stessa del Piano di Bacino.

4.2 Parimenti non pare condivisibile la limitazione inerente i i sottotetti "*ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità turistico-ricreative*"; limitazione che, se riferita in senso stretto alle costruzioni non destinate alla residenza né ad attività ricettive (stabilimenti balneari o simili), non ha ragione d'essere, stante l'art. 1 della legge (che ne limita la portata agli immobili residenziali e ricettivi) e che se invece si intende riferire anche alle ipotesi di alberghi o R.T.A. in area demaniale pare ingiustificata: non si vede perché, con il consenso dell'Autorità Demaniale, non possa procedersi al recupero dei relativi sottotetti.

5. Si condivide, infine, la modifica all'art. 18 della legge regionale n. 16 del 2008 in tema di distanze, che richiamando il nuovo art. 2 *bis* del D.P.R. n. 380 del 2001 recentemente introdotto dal legislatore statale (dove si consente alle Regioni di legiferare in materia, anche incidendo sul D.M. n. 1444 del 1968, art. 9), supera ogni dubbio circa la prevalenza della normativa regionale (a fronte delle prime pronunce del T.A.R. Liguria che ritenevano tale facoltà regionale validamente esercitata solo se in attuazione della legge statale e, quindi, successivamente ad essa, mentre l'art. 18 è anteriore).

Si segnala, con l'occasione, come la norma in tema di distanze, che incide appunto sull'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, possa risultare opportunamente sede propria per



chiarire, a livello legislativo, la portata dei commi 2 e 3 dell'art. 9 del d.m. n. 1444 citato, laddove si accentuano gli obblighi sulle distanze, con il rispetto anche del c.d. "ribaltamento" in caso di edifici più alti di dieci metri e laddove tra gli edifici si frappongano strade.

Al riguardo, dinanzi alla non chiara formulazione della norma, la giurisprudenza numericamente prevalente opta per l'applicabilità di tale assetto solo alle zone C di espansione (in quanto ancora da definire urbanisticamente) e non alle zone B (v. TAR Lombardia, Milano, sez. II, 24 maggio 2012 n. 1429 e 1° marzo 2012, n. 671).

Peraltro, trattandosi di questione non pacifica e frequentemente ricorrente in Liguria nelle operazioni di recupero innovativo in zone già edificate, di regola qualificate appunto dai Piani come zone B, per le quali le ulteriori limitazioni *de quibus* sarebbero perlopiù preclusive, varrebbe appunto la pena di operare un chiarimento in sede normativa.