

**Direzione Parchi Territorio Ambiente Energia
Servizio Assistenza legale, Consulenza e
Attività Amministrative per l'Ambiente e il
Territorio
Ufficio Aggiornamento Normativo, Consulenza
e Vigilanza
Via Leonardo da Vinci, 6
67100 L'Aquila**

Prot. n.
Riferimento: prot. 97 del 7.1.2009
Prot. acquisizione n. 974 del 16.1.2009

L'Aquila,

Al Settore V
Urbanistica ed Assetto del Territorio
Piazza Luca da Penne, 1
56017 PENNE (PE)

Oggetto: LL.RR: n. 15/04 e ss.mm.ii. e n. 89/98 e ss.mm.ii.

In merito alla richiesta di parere formulata con la nota in epigrafe emarginata, si rendono i seguenti chiarimenti in ordine all'applicazione delle disposizioni delle LL.RR. n. 15/04 e ss.mm.ii. e n. 89/98 e ss.mm.ii..

A) RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI

- a) Per effetto dell'unico decorso del termine all'uopo previsto per l'inizio dei lavori, è da ritenersi decaduto il permesso di costruire rilasciato per il recupero abitativo del sottotetto, decadenza che va accertata e dichiarata con formale provvedimento dell'amministrazione (avente natura meramente ricognitiva di una situazione già prodottasi al verificarsi delle condizioni temporali previste dalla legge) anche ai fini del necessario contraddittorio con il privato circa l'esistenza dei presupposti di fatto e di diritto che legittimano la declaratoria (Cfr. tra le tante Cons. Stato, Sez. V, 9.10.2007 n. 5228; cons. Stato, Sez. IV, 29.01.2008 n. 249).

La intervenuta decadenza del permesso di costruire impone così al titolare di richiedere, per la realizzazione dell'intervento, un nuovo titolo edilizio che potrà però essere rilasciato solo in conformità con il quadro ordinamentale vigente al momento della presentazione della domanda. Ne consegue che, ove siano scaduti i termini per la formalizzazione della relativa istanza, a norma dell'art. 85 L.R. 15/04 e ss.mm.e ii., l'intervento edilizio de quo non potrà

essere assentito con il rilascio del relativo titolo abilitativo.

- b) In merito invece alla possibilità di recuperare, con le richieste di varianti, maggiori superfici abitative da parte di coloro che hanno già effettuato il recupero abitativo del sottotetto, questo Servizio ha avuto modo di chiarire in molte occasioni (cfr. nota prot. 14336 del 7.11.2005) che la disposizione di cui all'art. 256 L.R. 6/05 (di modifica dell'art. 85 L.R. 15/04) rappresenta una norma speciale, cronologicamente circoscritta, impropriamente assimilabile ad un "condono", sicchè gli interventi realizzati in virtù della stessa vengono ad essere legittimati dai poteri sananti attribuiti dalla legge in questione.

"Tale normativa, che è, quindi, da intendersi "una tantum" (e non prassi corrente), prevede che gli interventi possano essere realizzati "anche in deroga alla legislazione urbanistica statale e regionale vigente in materia, nonché degli strumenti urbanistici comunali vigenti o in itinere ed ai regolamenti edilizi vigenti" (comma 6 – art. 256, L.R. 6/2005): la deroga è, pertanto, da intendersi estesa a qualsiasi normativa regionale e/o statale vigente in detta materia.

Di conseguenza, con tale operazione viene (per così dire) "sanato" solo, e nei limiti ivi previsti, il sottotetto legittimamente realizzato o con sanatoria in corso; ogni ulteriore, eventuale intervento futuro dovrà, quindi, necessariamente avvenire con il rispetto delle norme vigenti al momento; di conseguenza, discende che la superficie così recuperata (e legittimata), concorre alla formazione della volumetria in presenza di successivi, possibili interventi di ampliamento del fabbricato esistente".

B) DETERMINAZIONE ONERI CONCESSORI

Relativamente alle disposizioni della L.R. 89/98 oggetto della richiesta di chiarimenti si ribadisce che:

- 1) la determinazione del costo di costruzione va effettuata ai sensi del combinato disposto degli artt. 3 e 8, 5° e 6° comma;
- 2) il parere reso da questo servizio con la nota prot. 263 dell'1.03.2005 appare condivisibile, in quanto fondato su una corretta interpretazione dell'art. 10, ultimo comma L.R. 89/98. Da rimarcare che le costruzioni in zona agricola vengono realizzate, in questo caso, da soggetti non in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale;
- 3) l'art. 3, comma n, L.R. 89/98 assimila, ai fini dell'esenzione dal contributo concesso, le opere costituenti pertinenze agli impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti. La disposizione va letta in conformità con l'indirizzo giurisprudenziale univoco secondo cui in materia edilizia, affinché un manufatto presenti il carattere di pertinenza si richiede che acceda ad un edificio preesistente legittimamente edificato che abbia ridotte dimensioni, che sia suscettibile di destinazione autonoma e che non si ponga in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti.

“La strumentalità propria della nozione civilistica di pertinenza prescinde dalla destinazione soggettivamente data dal proprietario, non potendosi ritenere beni pertinenziali, con conseguente loro assoggettamento al regime proprio del permesso di costruire, gli interventi edilizi che, pur legati da un vincolo di servizio al bene principale, tuttavia non sono coessenziali, ma ulteriori ad esso, in quanto suscettibili di un utilizzo in modo autonomo e separato e poiché occupano aree e volumi diversi” (così, tra le tante, TAR Basilicata, Sez. I, 29.11.2008 n. 915).

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE
Avv. Stefania Valeri