

Roma Capitale
Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

p.c., Area Legislativa, Conferenze di servizi, Vigilanza
urbanistico-edilizia

OGGETTO: Parere in merito alla possibilità di realizzare l'intervento di cui all'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 cumulativamente e contestualmente con il recupero dei sottotetti ammesso dalla legge regionale 13/2009 - Roma Capitale.

Il Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica di Roma Capitale ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicabilità in via contestuale e cumulativa dell'intervento di demolizione e ricostruzione previsto dall'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 con il recupero a fini abitativi di un sottotetto ai sensi della legge regionale 16 aprile 2009, n. 13.

In proposito il Dipartimento rappresenta che è stata presentata, in applicazione dell'art. 6 della l.r. 7/2017, un'istanza per la realizzazione di un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio, del quale si intende recuperare, contestualmente, anche la superficie collocata nel sottotetto.

Come riferito nel quesito, il progetto consiste nella demolizione di un edificio dotato di sottotetto, allo stato non recuperato ai sensi della l.r. 13/2009, e nella sua ricostruzione. Nell'edificio da ricostruire la superficie del sottotetto esistente andrebbe ad assumere la connotazione di superficie residenziale a tutti gli effetti, non essendo più collocata nel sottotetto di questo, che pure progettualmente ne è dotato per collocarvi impianti tecnici. Il progetto comporterebbe anche una modifica riguardante l'altezza, in quanto quella del sottotetto esistente è variabile da metri 1,50 a 2,50 netti mentre nella ricostruzione, confluendo nella superficie residenziale complessiva dell'edificio e perdendo le caratteristiche morfologiche di sottotetto, verrebbe portata a metri 2,90 netti come per il resto dell'edificio. Quanto alle modalità di calcolo, la superficie attualmente esistente nel sottotetto è stata calcolata applicando la maggiorazione dell'altezza, e dunque del volume, consentita dall'art. 3, comma 1, lett. f), della l.r. 13/2009.

Il Dipartimento, ricordato che la circolare esplicativa della legge ha ritenuto il recupero del sottotetto compatibile con la l.r. 7/2017, chiede se ciò sia valido, come nel caso di specie, anche con riferimento ad un intervento di demolizione e ricostruzione per effetto del quale vengano a mutare sia la configurazione morfologica che la consistenza del sottotetto esistente.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le

circostanze di fatto riferite dagli enti o amministrazioni richiedenti sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

Quella che viene prospettata nel quesito è dunque la possibilità di consentire un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio ai sensi della l.r. 7/2017 che avvenga contestualmente al recupero, ai sensi della l.r. 13/2009, del sottotetto esistente nell'edificio da demolire.

Così come prospettata, tale evenienza è senz'altro da escludere.

Infatti, risulta evidente che il recupero introdotto dalla l.r. 13/2009 è finalizzato esclusivamente a consentire che a volumi o superfici già esistenti nel sottotetto di un edificio siano conferite, mediante un intervento di ristrutturazione edilizia del sottotetto medesimo, destinazioni abitative o turistico-ricettive. Lo scopo è dunque quello di permettere, nell'ambito del patrimonio edilizio esistente, lo sfruttamento di volumi o superfici che non hanno avuto, al momento della loro realizzazione, una rilevanza urbanistico-edilizia in termini di calcolo delle cubature, ma sono comunque effettivamente esistenti. La finalità del legislatore è dunque quella di consentire che tali realtà volumetriche fisiche vengano allora effettivamente utilizzate, e computate, a fini urbanistici anche al fine di contenere l'uso di nuovo territorio.

In conseguenza di quanto detto, la legge suddetta, pertanto, ammette e disciplina anche interventi modificativi dell'esistente pur di permettere che i sottotetti assumano, ove già non li possiedono, requisiti che li configurino come idonei ad essere abitati. Tra questi, in particolare, vanno ricordati: la possibilità di modificare le altezze di colmo e di gronda o la pendenza delle falde, con conseguente aumento del volume del sottotetto esistente, purché contenuto entro il 20% (art. 3, comma 1, lett. f); la sopraelevazione o l'abbassamento dell'ultimo solaio (art. 3, comma 2); l'apertura di finestre, lucernari, porte, nella salvaguardia delle caratteristiche strutturali e formali dell'edificio (art. 5, comma 2). Il tutto, ai sensi dell'art. 7 della legge, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi.

Ciò a significare che la trasformazione dei sottotetti introdotta e disciplinata dalla l.r. 13/2009 è un intervento di recupero dell'esistente, ed infatti è ricompreso nella categoria della ristrutturazione edilizia in quanto intervento di natura conservativa che mantiene l'identità dell'edificio su cui si agisce.

La medesima l.r. 13/2009 non può invece valere a garantire una sorta di "diritto di sfruttamento e/o trasformazione" di volumi o superfici esistenti nel sottotetto di un determinato edificio ricostruendoli in uno nuovo ed attribuendo loro una destinazione residenziale o turistico ricettiva da collocarsi a piacere nell'edificio ricostruito. Non si tratta, in definitiva, di volumi o superfici cui conferire una destinazione residenziale o turistico ricettiva liberamente "esportabile" in un nuovo edificio per mezzo della demolizione e ricostruzione.

Per quanto sopra detto, è pertanto da escludere la possibilità che il volume o la superficie a destinazione residenziale o turistico ricettiva ricavata da sottotetti, recuperati o da recuperare ai sensi della l.r. 13/2009, sia collocata, per mezzo di un intervento di demolizione e ricostruzione previsto dalla l.r. 7/2017, nel nuovo edificio ma non nel sottotetto.

Nel caso in questione, poi è evidente che, per di più, la trasformazione avverrebbe sicuramente con aumento di volume, in quanto la superficie allo stato collocata nel sottotetto avrebbe, nell'edificio ricostruito, un'altezza maggiore, il che senz'altro incorrerebbe nel divieto di cumulo delle premialità previsto dall'art. 8 della l.r. 7/2017, in quanto la maggiore altezza comporta senz'altro un incremento del volume corrispondente alla superficie originariamente a sottotetto. L'incremento del volume consentito dall'art. 3, comma 1, lett. f), della l.r. 13/2009 è infatti ammissibile solo ai fini del recupero del sottotetto e non, come per il caso in esame, relativamente ad un volume che viene considerato solo in astratto, e non per essere recuperato in quanto tale, ma al solo scopo di venire traslato in un nuovo edificio e collocato non nel sottotetto.

Esclusa pertanto la possibilità di effettuare quanto richiesto nel quesito in esame, ossia la demolizione e ricostruzione di cui all'art. 6 della l.r. 7/2017 contestualmente al recupero dei sottotetti ex l.r. 13/2009 mutando sia la configurazione morfologica che la consistenza del sottotetto esistente, risulta a questo punto necessario mettere in coerenza quanto detto con la circolare esplicativa della legge, recante "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle «Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio» di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7", approvata con deliberazione di Giunta regionale 19 dicembre 2017, n. 867, pubblicata sul BUR n. 2 del 04.01.2018. In particolare, si fa riferimento al punto 7.4, nel quale è detto che *"le premialità previste dalla l.r. 7/2017 possono coesistere con gli interventi contemplati nella l.r. 13/2009, contenente le "Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti". Difatti la l.r. 13/2009 non prevede il riconoscimento di volumetrie aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, così come invece previsto dalla l.r. 7/2017, bensì favorisce il mero recupero, ai fini abitativi o turistico ricettivi, di superfici già esistenti nell'immobile. Con la conseguenza che sullo stesso fabbricato o unità immobiliare potrà essere eseguito, anche non contestualmente, sia un recupero ai sensi della l.r. 13/2009 che uno degli interventi contemplati dalla l.r. 7/2017"*.

Per tutto quanto sopra detto, la compatibilità, asserita dalla circolare, tra l'intervento di demolizione e ricostruzione previsto dalla l.r. 7/2017 ed il recupero dei sottotetti di cui alla l.r. 13/2009 va quindi riferita alla sola demolizione e ricostruzione che preveda, nel nuovo edificio ricostruito, il mantenimento del sottotetto, con le caratteristiche di quello preesistente; solo in tal caso sarà possibile effettuarne, mediante demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, il recupero conferendo ad esso una destinazione residenziale o turistico ricettiva ed applicandovi, se necessario, le modalità attuative ed operative previste dalla l.r. 13/2009 medesima sopra richiamate a titolo esemplificativo.

Il responsabile del Servizio
SL

Il Direttore
arch. Manuela Manetti