

Norme sull'attività edilizia nella Regione Abruzzo

Art. 1

(Recupero ai fini residenziali dei sottotetti esistenti)

1. La Regione Abruzzo promuove il recupero ai fini residenziali dei sottotetti con l'obiettivo di razionalizzare e contenere il consumo del territorio. E' consentito il recupero ai fini residenziali dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge previo rilascio del titolo edilizio abitativo.
2. Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o di parti di esso, ricompreso nella sagoma di copertura.
3. Il recupero ai fini residenziali dei sottotetti è consentito per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge alle seguenti condizioni:
 - a) l'edificio ove è ubicato il sottotetto deve essere realizzato nel rispetto delle normative comunali e regionali vigenti o, in caso di realizzazione totalmente o parzialmente abusiva, deve risultare sanato o in itinere il procedimento di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie);
 - b) l'altezza media ponderale non può essere inferiore a due virgola quaranta metri (2,40 m), calcolata in rapporto tra il volume complessivo e la superficie del sottotetto utilizzato ai fini residenziali; in ogni caso l'altezza della parete minima non può essere inferiore a uno virgola quaranta metri (1,40 m). Per gli edifici posti a quote superiori ai mille metri (1.000 m) di altitudine sul livello del mare, l'altezza media è ridotta a due virgola dieci metri (2,10 m) e l'altezza della parete minima non può essere inferiore a uno virgola venti metri (1,20 m).
 - c) che siano rispettate le norme sismiche ed igienico-sanitarie;
 - d) l'edificio sottostante sia destinato in tutto o in parte ad uso abitativo.
4. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e se ne consente l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba o ripostiglio. In corrispondenza di fonti di luce la chiusura di tali spazi non è prescrittiva anche se di altezza inferiore al minimo consentito come indicato alla lettera b) del comma 3.
5. In sede di ristrutturazione di edifici esistenti che abbiano sottotetti non conformi alle altezze come sopra stabilite, è consentito, per il raggiungimento dell'altezza media minima prevista, l'abbassamento dell'ultimo solaio sottostante il sottotetto a condizione che:
 - a) l'intervento non comporti una modifica del prospetto del fabbricato;

- b) siano rispettati i requisiti minimi di abitabilità o agibilità dei locali sottostanti;
 - c) siano rispettate le norme sismiche ed igienico-sanitarie.
6. Gli interventi di recupero ai fini residenziali dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento, nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale, di spazi per i parcheggi, legati all'unità immobiliare con vincolo pertinenziale risultante da atto pubblico registrato e posti all'interno del perimetro del centro urbano del comune interessato.
 7. Fatto salvo il rispetto del decreto ministeriale n. 1444/1968, il recupero abitativo dei sottotetti non incide sul calcolo dell'altezza massima del fabbricato e sugli effetti ad essa conseguenti previsti dai regolamenti edilizi comunali.
 8. Al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione naturale dei locali e per garantire il benessere degli abitanti, gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti a fini residenziali possono comportare anche l'apertura di porte, finestre, lucernai, a condizione che siano rispettati i caratteri architettonici e strutturali dell'edificio conformemente ai regolamenti edilizi comunali e nel rispetto dei vincoli imposti all'edificio.
 9. Il progetto di recupero ai fini residenziali dei sottotetti prevede idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato ed è conforme alle vigenti disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia.
 10. Il Consiglio comunale, con apposita e motivata deliberazione, può individuare parti del territorio comunale o singoli edifici esclusi dall'ambito di applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo.
 11. La realizzazione degli interventi di cui al presente articolo comporta la corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione, da versare a conguaglio, se già in parte corrisposto, o per intero in caso contrario, e degli oneri di urbanizzazione previsti dalla vigente normativa regionale, in misura doppia. La maggiorazione degli oneri di urbanizzazione è corrisposta alla Regione Abruzzo mediante versamento su c/c postale n.13633672 intestato alla Regione Abruzzo. Nell'ipotesi di diniego del titolo abilitativo, la somma è restituita al richiedente ed i relativi oneri trovano copertura nell'ambito delle risorse stanziare sul capitolo di spesa del bilancio di previsione n. 11825 – U.P.B. 02.01.003 – denominato “Rimborso oneri di urbanizzazione per il recupero dei sottotetti”.
 12. Le risorse di cui al comma 11 confluiscono nell'ambito della U.P.B. 03.05.002 sul capitolo 35020 denominato “Entrate derivanti dalla maggiorazione degli oneri di urbanizzazione per il recupero dei sottotetti”, con uno stanziamento di euro trecentomila (€300.000,00).
 13. Le assunzioni degli impegni di spesa sono subordinate all'accertamento della relativa entrata.

Attesto che il Consiglio regionale, con provvedimento n. 71/3 del 8.3.2011 ha approvato la presente legge.

IL PRESIDENTE

FDP/rd