

Recupero dei sottotetti a fini abitativi: ritorno al futuro?



La legge regionale 23 dicembre 2019, n. 51, confessa già nella sua denominazione (“Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi”) lo stretto legame con la precedente disposizione sulla materia (L.R. 6 aprile 1999, n. 12, “Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi”), che infatti l’art. 6 del nuovo provvedimento abroga espressamente.

Qualcosa non ha, peraltro, funzionato al meglio nella *DeLorean* utilizzata dal legislatore veneto per questo viaggio spazio-temporale nella disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi, visto che nell’appiattirsi sul modello utilizzato 20 anni prima - che attribuiva e continua a riservare al regolamento edilizio il compito di determinare “*le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti*” (art. 2, comma 1, sia della L.R. 12/1999, sia della L.R. 51/2019), fermo restando il rispetto dei parametri indicati dalle citate disposizioni di legge - si è dimenticato che il regolamento edilizio non fa più parte del Piano regolatore comunale.

Così, se nella vecchia legge regionale 12/1999 aveva senso che l’art. 4 assegnasse ai Comuni 90 giorni per adeguare gli elaborati del piano regolatore generale (tra i quali, ex art. 10, n. 2, lett. d, della L.R. 61/1985, vi era anche il regolamento edilizio) alle previsioni di cui all’art. 2 (quelle dettate dalla stessa legge e quelle stabilite da ciascun Comune con il proprio regolamento edilizio), non altrettanto “lineare” appare il percorso procedurale configurato nella legge regionale 51/2019.

Infatti, mentre l’art. 2 di quest’ultima indica (ancora) nel regolamento edilizio lo strumento per:

- determinare “*le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, fermo restando il rispetto*” dei parametri elencati dalla stessa legge (comma 1);

- prevedere *“la ulteriore esclusione di determinate tipologie edilizie dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti”*, precisando che ciò debba avvenire *“con deliberazione del Consiglio comunale”*, come se il regolamento edilizio non fosse di per sé provvedimento di necessaria competenza consiliare ex art. 42 del TUEL (comma 3),

l’art. 4 della L.R. 51/2019 fissa il termine di 120 giorni per adeguare alle nuove previsioni di legge non già il regolamento edilizio, bensì gli strumenti urbanistici comunali, rispetto ai quali, peraltro, il primo è ormai un “elemento estraneo” (cfr.: artt. 13 e 17 L.R. 11/2004).

Che dire poi della facoltà assegnata dall’art. 2, comma 4, al Consiglio comunale di *“disporre l’esclusione di parti del territorio dall’applicazione della presente legge, nonché individuare ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l’intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi di cui al comma 4, dell’art. 3”*: si tratta di provvedimento consiliare a sé stante, oppure parte integrante del procedimento formativo del regolamento edilizio (richiamato ai commi 1 e 3), oppure, ancora, dello strumento urbanistico comunale (richiamato all’art. 4)?

Del resto, coerentemente con le richiamate previsioni della L.R. 12/1999, lo schema di Regolamento edilizio riportato nelle Linee guida allegato A alla DGR 15 maggio 2018, n. 669, contiene nell’art. III.I.1.8 *“Recupero dei sottotetti ai fini abitativi”* una dettagliata disciplina in proposito.

Un’ultima domanda: fino a quando il regolamento edilizio non sarà integrato con i contenuti del comma 1 dell’art. 2 ed eventualmente del successivo comma 3 e gli strumenti urbanistici comunali non saranno adeguati ai sensi dell’art. 4 sarà possibile recuperare sottotetti a fini abitativi, vista l’intervenuta abrogazione della L.R. 12/1999?

Siamo certi che lo stralunato scienziato Emmett Brown, meglio noto come Doc, saprà dare risposta a tutti i nostri dubbi!

Roberto Travaglini