



L.R. 18 aprile 2011, n. 10

Norme sull'attività edilizia nella Regione Abruzzo.

(Approvata dal Consiglio regionale con [verbale n. 71/3 dell'8 marzo 2011](#), pubblicata nel BURA 4 maggio 2011, n. 30 ed entrata in vigore il 19 maggio 2011)

Testo vigente
(in vigore dal 6/04/2023)

Indice

[Art. 1](#) - (Recupero ai fini residenziali dei sottotetti esistenti) [modificato]

[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 del 31.12.2021 previo rilascio del titolo edilizio abitativo.
- [1-bis. Il recupero a fini residenziali dei sottotetti e' consentito anche negli edifici realizzati successivamente alla data di cui al comma 1, decorso un anno dalla data di conseguimento dell'agibilita' dell'edificio in cui e' ubicato il sottotetto.]
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 e' consentito [per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge] alle seguenti condizioni:
 - a) l'edificio ove e' 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 puo' essere inferiore a due virgola quaranta metri (2,40 m), calcolata come rapporto tra il volume e la superficie della porzione di sottotetto oggetto di recupero ai fini residenziali; in ogni caso l'altezza della parete minima non puo' 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 e' ridotta a due virgola dieci metri (2,10 m) e l'altezza della parete minima non puo' 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 e' prescrittiva anche se di altezza inferiore al minimo consentito come indicato alla lettera b) del comma 3.
- 4-bis. Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti alla data di cui al comma 1 e' consentito anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti. Rimane fermo il rispetto delle disposizioni di cui alla parte II del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137). Con riferimento ai beni tutelati ai sensi della parte III del [medesimo decreto](#), il recupero dei sottotetti comportante modifiche all'aspetto esteriore degli edifici e' ammesso soltanto nei casi e nei limiti previsti dal piano paesaggistico elaborato congiuntamente con il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, ai sensi degli articoli [135](#), comma 1 e [143, comma 2, del d.lgs. 42/2004](#), ovvero dalla disciplina d'uso dei beni paesaggistici di cui agli articoli [140](#), [141](#) e [141-bis del medesimo decreto](#), ovvero nei casi e limiti individuati mediante apposito accordo stipulato tra la Regione e il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, destinato a confluire nel piano paesaggistico.
5. In sede di ristrutturazione di edifici esistenti che abbiano sottotetti non conformi alle altezze come sopra stabilite, e' 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 anche ai fini del rendimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato ed e' conforme alle vigenti disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia.
10. Il Consiglio comunale, con apposita e motivata deliberazione, puo' 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 gia' 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 e' corrisposta alla Regione Abruzzo mediante versamento su c/c postale n.13633672 intestato alla Regione Abruzzo. Nell'ipotesi di diniego del titolo abilitativo, di versamenti in eccesso o rinuncia, la somma e' restituita al richiedente ed i relativi oneri trovano copertura nell'ambito delle risorse stanziare sul capitolo di spesa del bilancio di previsione n. 11825 denominato "Rimborso oneri di urbanizzazione".
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.

Note all'art. 1:

Articolo gia' modificato dall'[art. 10, comma 1, lett. a\), b\), c\), d\), L.R. 28 gennaio 2020, n. 3](#) (che, con [delibera del 16 marzo 2020](#), il Consiglio dei ministri ha impugnato dinanzi alla Corte Costituzionale, ai sensi dell'[art. 127 della Costituzione](#), per violazione degli artt. [3](#), [97](#) e [117](#), secondo comma, lett. s), della Costituzione), ancora modificato dall'[art. 19, comma 1, lett. d\), L.R. 16 giugno 2020, n. 14](#) (con [delibera del 21 aprile 2021](#), il Consiglio dei ministri, in ragione di quest'ultima modifica, ha rinunciato all'impugnativa nei confronti dell'[art. 10, comma 1, lett. a\), b\), c\), d\), L.R. 28 gennaio 2020, n. 3](#)), successivamente modificato dall'[art. 17, comma 1, L.R. 30 luglio 2021, n. 15](#), modificato di nuovo dall'[art. 13, comma 1, lett. a\) e b\) L.R. 8 ottobre 2022, n. 28](#) di nuovo cosi' modificato dall'[art. 6, comma 1, L.R. 27 dicembre 2022, n. 37](#) infine cosi' modificato dall'[art. 10, comma 2, L.R. 31 marzo 2023, n. 16](#).

Con [sentenza n. 118 del 2021](#), la Corte costituzionale ha dichiarato:

- l'infondatezza delle questioni di legittimita' costituzionale dell'[art. 10, comma 1, lett. a\) e b\), L.R. 28 gennaio 2020, n. 3](#), promosse in riferimento all'[art. 3 della Costituzione](#);
- l'inammissibilita' delle questioni di legittimita' costituzionale dell'[art. 10, comma 1, lett. a\) e b\), L.R. 28 gennaio 2020, n. 3](#), promosse in riferimento all'[art. 97 della Costituzione](#);
- la cessazione della materia del contendere in ordine alla questione di legittimita' costituzionale dell'[art. 10, comma 1, lett. c\), L.R. 28 gennaio 2020, n. 3](#), promossa in riferimento all'[art. 117, secondo comma, lettera s\), della Costituzione](#).

Vedi il [testo originale](#).
