

Liguria

Circ. reg. 6-2-2002 n. 1

Circolare esplicativa della legge regionale 6 agosto 2001, n. 24 sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Pubblicata nel B.U. Liguria 6 febbraio 2002, n. 6, parte seconda. Emanata dal Dipartimento pianificazione territoriale paesistica e ambientale. La data della circolare qui indicata è quella del Bollettino Ufficiale perché mancante nel testo pubblicato.

Circ. reg. 6 febbraio 2002, n. 1 ⁽¹⁾.

Circolare esplicativa della *legge regionale 6 agosto 2001, n. 24* sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

(1) Pubblicata nel B.U. Liguria 6 febbraio 2002, n. 6, parte seconda. Emanata dal Dipartimento pianificazione territoriale paesistica e ambientale. La data della circolare qui indicata è quella del Bollettino Ufficiale perché mancante nel testo pubblicato.

La presente circolare intende chiarire la portata, il campo di applicazione ed i contenuti di alcune disposizioni della *legge regionale n. 24/2001* la cui interpretazione potrebbe ingenerare sia dubbi, sia diverse soluzioni applicative e, quindi, intende evitare applicazioni disomogenee e non coerenti con le finalità perseguite dalla ridetta legge, tenuto anche conto della complessità della normativa operante in materia urbanistica.

In via preliminare si sottolinea che la legge a commento: a) contiene una disciplina "speciale" di agevolazione sotto il profilo urbanistico-edilizio degli interventi di recupero dei sottotetti e di volumi o superfici collocati in altre parti degli edifici, ispirata dalla essenziale finalità di contenere il consumo di nuovo territorio e di promuovere, invece, il miglioramento delle condizioni di utilizzo e di fruibilità dei locali privi di abitabilità; b) opera pienamente a far data dalla sua entrata in vigore (e quindi dal 6.9.2001), non essendo stato previsto un periodo di vacatio legis.

Infatti il termine di 180 giorni stabilito dall'art. 7 per l'eventuale assunzione da parte dei Comuni dell'iniziativa di introdurre esclusioni o limitazioni dell'applicazione della suddetta legge non comporta l'inapplicabilità delle disposizioni della *L.R. n. 24/2001*, per cui le istanze di concessione edilizia eventualmente presentate dopo l'entrata in vigore della legge medesima sono da considerarsi allo stato immediatamente procedibili, a prescindere dalla scadenza del ridetto termine.

Considerato che il campo di applicazione della legge è riferito, oltreché ai sottotetti, anche ad altre porzioni di un immobile nei termini indicati nell'art. 5, pare opportuno affrontare separatamente le due fattispecie in relazione alla diversa disciplina ivi prevista.

A. RECUPERO DEI SOTTOTETTI (articoli 1-4):

La legge disciplina il recupero a fini abitativi o turistico-ricettivi dei sottotetti collocati in edifici esistenti alla data di entrata in vigore della *L.R. n. 24/2001* (art. 2, comma 1) aventi destinazione residenziale o turistico-ricettiva, prevedendo in particolare la possibilità di:

- a. trasformazione in nuove unità abitative;
- b. trasformazione in nuove unità turistico-ricettive;
- c. ampliamento di unità residenziali o turistico-ricettive già esistenti.

Inoltre nell'art. 2, comma 2 è contemplata l'estensione del campo di applicazione delle suddette possibilità di trasformazione e di ampliamento nei confronti degli interventi, sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione, in corso di realizzazione sulla base di titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge regionale in argomento (art. 2, comma 2): ciò attraverso il rilascio di apposita variante a detti titoli edilizi, ovvero, in caso di interventi in corso di esecuzione sulla base di Denuncia di inizio attività (D.I.A.), attraverso il rilascio di concessione di ristrutturazione edilizia.

La *legge regionale n. 24/2001* consente di assentire la trasformazione in volumi residenziali o turistico-ricettivi dei locali sottotetto che non erano stati conteggiati, sotto il profilo urbanistico, nelle originarie concessioni o licenze edilizie, attraverso interventi qualificati "di ristrutturazione edilizia", assoggettati a rilascio di diretto titolo edilizio assentibile in deroga alla disciplina stabilita dalla strumentazione urbanistica comunale (Strumenti Urbanistici Generali (SUG) o Piani Urbanistici Comunali (PUC) ed eventuali Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA), e Regolamenti Edilizi (RE)) vigente od in corso di formazione.

Tale facoltà di deroga è esercitabile nei confronti sia degli indici volumetrici o superficiali nonché delle altre prescrizioni quantitative e qualitative, sia delle norme procedurali (obbligo di SUA o di Progetto Urbanistico Operativo (PUO) o di Concessione Edilizia Convenzionata) previste dalla ridetta strumentazione con le due eccezioni di seguito indicate: 1) inderogabilità del parametro dell'altezza massima esterna dell'edificio stabilita dallo strumento urbanistico generale o dal PUC in quanto tale parametro è espressamente dichiarato inderogabile dall'art. 2, comma 8, della legge stessa; 2) inderogabilità dei requisiti igienico-sanitari stabiliti nel *D.M. 5 luglio 1975* diversi da quelli dell'altezza minima interna e del rapporto aeroilluminante espressamente derogati dall'art. 2, comma 6, secondo quanto in dettaglio specificato, più

oltre.

Ciò premesso, i presupposti, i requisiti e le possibili soluzioni per assentire il recupero dei sottotetti sono i seguenti:

- la preesistenza di un sottotetto come definito nell'art. 1, comma 2, e, quindi, di un volume posto sopra l'ultimo piano di edifici e che al 6.9.2001 non abbia le condizioni di abitabilità (e, cioè sia costituito da locali accessori quali stenditoi, depositi e ripostigli); in particolare si evidenzia che può configurarsi come sottotetto esclusivamente un locale che abbia la copertura totalmente o prevalentemente a falde inclinate, e non anche quello avente copertura interamente piana, ferma restando in quest'ultima ipotesi l'eventuale applicazione del regime stabilito nell'art. 5 della medesima *L.R. n. 24/2001*;

- l'appartenenza del sottotetto ad un edificio avente funzione in prevalenza residenziale o turistico-ricettiva; pertanto laddove tale destinazione sia del tutto marginale (come, ad esempio, nel caso di capannoni industriali o commerciali in cui vi sia la sola residenza del custode) non sono da ritenersi applicabili le disposizioni della legge a commento;

- il raggiungimento, quale requisito per conseguire l'abitabilità a seguito dell'intervento di ristrutturazione edilizia, di una altezza media minima interna pari a mt. 2.30, ovvero a mt. 2.10 per i Comuni montani (art. 2, comma 6); tale limite costituisce un parametro minimo, sancendosi, così, la deroga alla misura di 2.70 mt fissata dall'*art. 1 del D.M. 5 luglio 1975* per le nuove costruzioni e recepita nei vigenti regolamenti edilizi; al riguardo è da precisare che il parametro di altezza minima introdotto dalla legge regionale a commento deve essere osservato in ogni locale del sottotetto e non va, invece, riferito soltanto al complessivo volume occupato dal sottotetto.

Il limite dell'altezza media interna come sopra fissato appare peraltro costituire oltretutto un minimo, anche un massimo, nel senso che laddove l'intervento proposto si prefiggesse di raggiungere altezze maggiori (ad esempio 2.70 mt), non risulterebbe ammissibile l'applicazione dello speciale regime di agevolazione relativo alla possibilità di modifica dell'altezza di gronda e di colmo introdotto dalla *L.R. n. 24/2001*, in quanto tale intervento eccederebbe la finalità essenziale della stessa legge che è, appunto, quella di consentire di rendere abitabili i sottotetti alle condizioni ivi specificamente fissate. Infatti assentire altezze interne superiori a quelle previste dall'art. 2, comma 6, configurerebbe il passaggio da interventi di recupero-adeguamento dei sottotetti esistenti ad interventi di creazione di nuovi volumi abitativi o turistico-ricettivi, qualificabili come nuova costruzione e, come tali, eccedenti quelli di ristrutturazione edilizia ritenuti ammissibili dalla legge in argomento in deroga alla disciplina urbanistico-edilizia in precedenza ricordata.

È in proposito da precisare che:

- a) il calcolo dell'altezza media interna netta prevista dalla ridetta disposizione, è da effettuarsi utilizzando il criterio della media aritmetica non

ponderata, vale a dire attraverso un metodo che non tiene conto dell'estensione, nel locale che si misura, delle parti con diversa altezza, posto che il legislatore non ha esplicitato la volontà di ricorrere a un criterio di tipo geometrico (o ponderato) che, d'altra parte, avrebbe comportato una maggiore complessità di calcolo;

b) la riduzione dei parametri di altezza media minima prevista dal citato art. 2, comma 6, per gli edifici ricadenti nei Comuni montani deve intendersi applicabile soltanto nei confronti degli immobili ubicati in territori o parti di essi aventi altitudine superiore a 1000 mt. sul livello del mare, in conformità, del resto, a quanto stabilito dall'*art. 1, 2° comma, del citato D.M. 5 luglio 1975*, non potendosi ritenere giustificata l'applicabilità di detta riduzione rispetto ai Comuni il cui territorio è esclusivamente ricompreso in una Comunità Montana, ma non è caratterizzato dalla altitudine sopra ricordata;

- un rapporto aeroilluminante pari o superiore ad un sedicesimo (1/16) e, quindi, dimezzato rispetto a quello previsto dall'*art. 5 del D.M. 5 luglio 1975* (che fissa il limite minimo in 1/8); tale rapporto, diversamente dal parametro dell'altezza media interna, non costituisce, pertanto, un limite massimo.

Peraltro si suggerisce di evitare il superamento di tale rapporto minimo se non in casi particolari motivati da specifiche esigenze: ciò al fine di rispettare il principio inderogabile sancito nell'art. 2, comma 8, ultima parte della legge in parola, secondo cui gli interventi di recupero in argomento debbono comunque garantire il rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio (in altri termini se è vero che la legge consente l'apertura di nuove finestre, terrazzi, ecc., è altrettanto vero che tali modifiche devono evitare, per quanto possibile, di snaturare le caratteristiche dell'immobile, ipotesi, questa tanto più probabile, quanto maggiore sia la dimensione delle nuove aperture);

- possibilità di apertura di finestre, di realizzazione di terrazzi a pozzetto e di abbaini nonché di installazione di lucernari (art. 2, comma 7) all'interno degli elementi di copertura (e cioè delle falde del tetto) e comunque entro l'ingombro dell'edificio (intendendosi per tale l'involucro di insieme della costruzione), anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione sopramenzionata;

- pur essendo ammessa esplicitamente dall'art. 2, comma 8 la possibilità di modifiche dell'altezza di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde (e ferma restando la necessità che tali modifiche siano esclusivamente funzionali al raggiungimento dell'altezza minima/massima interna sopra ricordata), si evidenzia l'obbligo di rispettare in ogni caso l'altezza massima esterna degli edifici fissata dal PRG o dal PUC (ovvero, in mancanza, i limiti stabiliti dall'*art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444*) in quanto tale parametro, come già si è ricordato, è stato ritenuto espressamente "inderogabile" dal medesimo art. 2, comma 8; ovviamente, quindi, laddove l'edificio abbia già raggiunto l'altezza massima che il PRG (o il PUC) ha fissato alla gronda o, in alternativa, al colmo, non potranno essere realizzate sopraelevazioni rispettivamente dell'uno né dell'altro elemento (in altri termini se il PRG o il

PUC fissano il parametro di altezza massima dell'edificio al colmo della copertura, per il recupero abitativo o turistico-ricettivo del locale sottotetto, potrà, se del caso, essere innalzata solamente la quota della gronda e, analogamente, laddove la disciplina urbanistica comunale abbia fissato la quota di altezza massima alla gronda, potrà essere elevata solamente la quota del colmo); in entrambe le ipotesi la possibilità di variare la pendenza delle falde, è assentibile sempreché il progetto rispetti comunque le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio originario, e risulti compatibile con le caratteristiche della zona urbanistica di intervento e con il rispettivo regime di tutela stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (art. 2, comma 8, ultima parte). In particolare si segnala che:

a) un edificio con tetto a falda non dovrebbe essere trasformato in un edificio a copertura piana o quasi piana e, viceversa, non dovrebbero essere introdotte coperture a "sesto acuto" in quanto trattasi di tipologie improprie nella maggior parte del territorio ligure e comunque la modifica delle pendenze, per essere tale da non snaturare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio, dovrebbe essere circoscritta entro soglie contenute del 5%-10% rispetto all'inclinazione originaria;

b) che in caso di edifici ricadenti nei centri storici e/o che presentino caratteri meritevoli di tutela anche variazioni dell'inclinazione originaria entro soglie molto limitate potrebbero risultare tali da snaturare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche. Al fine di evitare incertezze applicative si segnala comunque l'opportunità che, a tal fine, i Comuni disciplinino tale fattispecie nel contesto della deliberazione prevista dall'art. 7 della legge a commento e di cui si dirà più oltre;

- non derogabilità dei requisiti igienico-sanitari previsti nel *D.M. 5 luglio 1975*, ad eccezione di quelli relativi all'altezza minima e al rapporto aeroilluminante in quanto già espressamente derogati dal legislatore regionale sub art. 2, comma 6. Al riguardo è, quindi, da precisare che tutte le prescrizioni contenute nel *D.M. 5 luglio 1975* e diverse da quelle relative all'altezza minima e alla superficie aeroilluminante - in quanto non sono state espressamente disciplinate dalla *L.R. n. 24/2001* in senso diverso e, come tali, da questa non superate - dovranno essere osservate negli interventi di recupero dei sottotetti, posto che la deroga prevista dagli articoli 2, comma 1 e 4, è riferita soltanto agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti comunali e non può, pertanto, operare nei confronti delle disposizioni stabilite nel citato decreto ministeriale costituente una fonte normativa di rango sovraordinato.

Sono, invece, da considerarsi derogabili negli interventi di recupero di sottotetti tutte le altre prescrizioni dimensionali di natura igienico-sanitaria non contenute nel *D.M. 5 luglio 1975*, bensì stabilite nei locali strumenti urbanistici o regolamenti edilizi (ad esempio quelle relative alle dimensioni minime dei locali non già fissate da detto decreto ministeriale). Non sono quindi derogabili le prescrizioni a contenuto dimensionale stabilite negli strumenti urbanistici e non aventi come tali finalità prettamente igienico-sanitarie, quali le prescrizioni

relative alla superficie minima degli alloggi.

Si ritiene comunque opportuno suggerire che, al fine dell'assentibilità degli interventi di che trattasi sotto il profilo igienico-sanitario, a corredo dei progetti, venga presentata una specifica relazione tecnica atta a dimostrare la sussistenza delle condizioni igienico-sanitarie dei locali nonché dei requisiti per rendere gli stessi adattabili ai sensi della normativa sulle barriere architettoniche (*L. 9 gennaio 1989, n. 13*), dovendosi al riguardo evidenziare che l'*art. 3 della legge n. 24/2001* impone il rispetto di tale normativa, sia pure limitatamente al requisito dell'adattabilità;

- obbligo dell'interessato, soltanto in caso di interventi volti a realizzare nuove unità autonome residenziali, di reperire gli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadro per ogni dieci metri cubi di costruzione o di versare al Comune una somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi quando sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di assolvere a tale obbligo per indisponibilità di spazi idonei (art. 2, commi 3 e 4). È al riguardo da precisare che il reperimento del parcheggio pertinenziale, secondo l'interpretazione consolidatasi in ordine all'*art. 9 della L. n. 122/1989* e successive modifiche ed integrazioni, potrà essere effettuato anche al di fuori delle aree di pertinenza dell'edificio e, quindi, anche in altre zone del territorio comunale purché ubicate in un ragionevole raggio di utenza rispetto all'immobile principale, fermo restando che la realizzazione di tali parcheggi potrà essere assentita con lo speciale regime, anche derogatorio, previsto dalla norma da ultimo menzionata;

- obbligo di corresponsione del contributo concessorio dovuto per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ridotto alla metà ove l'intervento non determini la creazione di nuove unità abitative nonché, in ogni caso, quando gli immobili interessati sono destinati ad edilizia residenziale pubblica di proprietà delle ARTE ovvero all'ampliamento di strutture turistico-ricettive (art. 2, comma 5);

- divieto di frazionamento per un periodo non inferiore a dieci anni, dei volumi e delle superfici recuperati a fini abitativi attraverso interventi di ampliamento di unità immobiliari, eventualmente superabile allorché gli strumenti urbanistici vigenti ammettessero espressamente la possibilità di ricavare nuove unità immobiliari mediante frazionamento (art. 6).

In proposito si dà atto che la legge non impone l'obbligo di formalizzare tale vincolo di asservimento mediante atto unilaterale d'obbligo dell'interessato da trascriversi poi nei registri immobiliari; è comunque da segnalare che detto vincolo deve risultare espressamente menzionato nel titolo edilizio rilasciato e che resta fermo, in ogni caso, la possibilità che le Civiche Amministrazioni, nell'esercizio della potestà di circoscrivere l'applicazione della legge in parola ai sensi del relativo art. 7, prevedano anche tale obbligo di formalizzazione.

B. ESTENSIONE DEL CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA L.R. N. 24/2001 A VOLUMI DIVERSI DAI SOTTOTETTI (ART. 5).

L'art. 5 estende il campo di applicazione delle speciali disposizioni previste agli articoli precedenti per il recupero dei sottotetti esistenti "agli altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse" da adibire ad uso abitativo in senso lato (e cioè oltreché residenziale, ad esso assimilabile sotto il profilo urbanistico, quali le residenze per anziani o i servizi socio-assistenziali tra cui le case di cura) o ad uso turistico-ricettivo (volti ad ampliare le tipologie di cui alla *L.R. n. 11/1982* e successive modifiche ed integrazioni in quanto quelle di natura extralberghiera di cui alla *L.R. n. 13/1992* sono già assimilabili alla destinazione residenziale). Tali interventi di recupero sono peraltro subordinati alla sussistenza di tutte le condizioni di seguito specificate, che complessivamente risultano essere state fissate dal legislatore in modo più restrittivo e rigoroso rispetto a quelle previste per la trasformazione dei locali sottotetto:

1. non sia modificata la sagoma dell'edificio intendendosi, per tale il contorno che viene ad assumere l'edificio finito, sia in pianta che in elevazione. Detto contorno comprende non solo le parti chiuse, ma qualsiasi punto esterno dell'edificio. La sagoma si riferisce, quindi, al profilo complessivo della costruzione (e, quindi, è comprensiva di tutti gli elementi aggettanti, e cioè dei balconi, dei bovindi, delle tettoie), con conseguente alterazione della stessa laddove venga modificato tale profilo attraverso la chiusura di detti elementi aggettanti; al contrario si ritiene che la tamponatura di logge, porticati e piani a pilotis non costituisca modifica della sagoma della costruzione, salvo verifica che l'intervento non alteri le caratteristiche architettoniche essenziali di cui al punto successivo;

2. non siano modificate le caratteristiche architettoniche essenziali: pertanto, ancorché la chiusura di una loggia non comporti modifica della sagoma dell'edificio, se tale intervento interessa la facciata, e non un prospetto secondario, lo stesso non sarà ammissibile ex art. 5 in quanto determinerebbe modifica delle caratteristiche architettoniche essenziali dell'edificio. Anche in tale fattispecie sarà da valutare attentamente l'effetto di tale intervento nel caso di edifici storici e comunque connotati da particolari caratteristiche tipologiche la cui modifica risulti tale da determinare una sostanziale modifica delle caratteristiche architettoniche ritenute essenziali;

3. siano rispettati i requisiti igienici previsti dagli strumenti urbanistici e dai Regolamenti Edilizi comunali (in proposito si sottolinea che, diversamente da quanto previsto nell'art. 2, comma 6, della legge a commento, l'art. 5 non ammette deroghe alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie, e cioè ai parametri di altezza minima (2,70 m.), di dimensioni dei locali e di illuminazione, od alle altre disposizioni igienico-sanitarie stabilite nel *D.M. 5 luglio 1975* ovvero nei vigenti R.E., per cui nelle fattispecie in argomento la trasformazione della destinazione d'uso di locali attualmente non destinati ad uso residenziale o turistico-ricettivo (es. magazzini, cantine, box, accessori) è assentibile soltanto se in oggi gli stessi locali rispettino già detti requisiti igienici, ovvero purché tale rispetto sia conseguibile dopo l'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia;

4. i nuovi volumi abitativi o turistico-ricettivi oggetto di recupero non siano ottenuti mediante scavi o sbancamenti di terreno, e cioè possano ricavarsi attraverso interventi che non alterino la configurazione strutturale e formale dell'edificio preesistente;

5. il recupero a fini abitativi di altri volumi e superfici collocati in porzioni dell'edificio diverse dai sottotetti, non può concretizzare una integrale trasformazione della destinazione d'uso dell'edificio stesso, tale da comportare lo snaturamento della destinazione d'uso della zona in cui lo stesso è ricompreso: ci si riferisce, in particolare, al caso delle zone agricole laddove vi siano fabbricati oggi destinati in parte a residenza e in parte all'esercizio di funzioni collegate all'esercizio dell'attività agricola, ancorché non avente natura di impresa. In tali casi, ove l'intervento proposto prevedesse l'integrale trasformazione di tutte le parti della costruzione direttamente strumentali alla coltivazione del fondo agricolo, lo stesso non risulterebbe ammissibile in quanto determinerebbe il venire meno del requisito essenziale e peculiare della zona agricola (costituito dal collegamento dell'edificio con l'esercizio dell'attività agricola, sia pure non esercitata a titolo di impresa), ponendosi, pertanto, in contrasto con la disciplina urbanistico-edilizia della zona medesima.

C. FACOLTÀ DEI COMUNI DI LIMITARE L'APPLICAZIONE DELLA L.R. N. 24/2001

Nell'art. 7 è espressamente stabilito che i Comuni possano, nel termine di 180 giorni dall'entrata in vigore della legge (e cioè entro il 5 marzo 2002), assumere l'eventuale iniziativa di disporre la motivata esclusione di parti del loro territorio dall'applicazione della normativa di che trattasi nonché di introdurre particolari prescrizioni volte alla tutela dei caratteri architettonici degli edifici oggetto degli interventi di recupero di che trattasi.

Al riguardo si segnala l'opportunità che le Amministrazioni Comunali si diano carico di adottare siffatto provvedimento al fine di raccordare le disposizioni della legge, per sua natura generale ed astratta, alle caratteristiche del proprio territorio e del proprio patrimonio edilizio esistente.

In proposito si sottolinea che stante la natura perentoria del termine stabilito dal ridetto art. 7, i Comuni che intendono esercitare detta facoltà dovranno assumere il relativo atto entro il 5 marzo p.v. ancorché abbiano in corso di formazione un nuovo strumento urbanistico comunale (PRG o PUC).

Pertanto si ritiene che le scelte comunali assunte a norma del citato art. 7 possano essere successivamente affinate, anche alla luce dell'esperienza applicativa nel frattempo maturata, nell'esercizio del generale potere di pianificazione del proprio territorio spettante a ciascuna Civica Amministrazione.

È altresì da segnalare che per i Comuni che hanno in corso l'approvazione di uno SUG, tale disciplina dovrebbe opportunamente trovare collocazione in tale sede, per cui gli stessi dovrebbero darsi carico di raccordare la disciplina

generale ivi introdotta con le disposizioni della legge regionale in argomento.

Ciò premesso, si evidenzia che con l'art. 7 il legislatore regionale ha inteso sancire la potestà dei Comuni di circoscrivere la portata applicativa della legge a garanzia dell'autonomia di tutela del proprio territorio, potestà peraltro esercitabile attraverso:

a) la previsione di detta possibilità di esclusione circoscritta peraltro soltanto ad alcune parti del territorio comunale ed esclusivamente nel caso di interventi volti alla creazione di nuove unità abitative, pena la disapplicazione generale della legge laddove si procedesse, invece, ad una scelta di esclusione estesa all'intero territorio comunale ovvero a porzioni di essa talmente estese da comportare di fatto una elusione della legge stessa.

Al riguardo è altresì da evidenziare che l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della legge non può essere giustificata da esigenze di salvaguardia di determinati caratteri architettonici, posto che tale fattispecie concerne anche l'ipotesi in cui non si realizzino nuove unità immobiliari e può, come tale, determinare non già l'esclusione di intere parti, bensì l'introduzione di una puntuale disciplina che limiti gli interventi di recupero al fine di garantire la salvaguardia dei caratteri architettonici degli edifici. Si ritiene, invece, che l'esclusione di porzioni del territorio dall'applicazione della presente legge possa e debba essere giustificata laddove la realizzazione di nuove unità abitative non risulti ammissibile sotto il profilo urbanistico in relazione ai carichi insediativi già presenti in quelle zone ed alla correlativa carenza di standard;

b) l'introduzione di specifiche prescrizioni volte alla salvaguardia di determinati caratteri architettonici degli edifici, non riferibili soltanto agli interventi volti a creare nuove unità abitative, nel cui ambito possono rientrare prescrizioni sia quantitative (come quelle sull'altezza massima delle costruzioni che è qualificata come "inderogabile" dall'art. 2, comma 8, della legge stessa), sia qualitative (come quelle concernenti il divieto di realizzare abbaini, ovvero l'individuazione di quegli elementi la cui modifica comporterebbe lo snaturamento delle caratteristiche architettoniche ritenute essenziali nei termini più sopra chiariti).

Si segnala inoltre che l'atto comunale in entrambe le sopraindicate ipotesi deve essere supportato da specifiche e congrue motivazioni volte a giustificare le relative scelte.

Si evidenzia infine che l'art. 7 nello stabilire l'iter formativo delle suddette deliberazioni comunali, articolato anche in una fase di pubblicità - partecipazione, proprio tenuto conto degli interessi dei cittadini connessi all'applicazione della normativa in questione e della possibilità che le prescrizioni introdotte dai Comuni si pongano in variante agli strumenti urbanistici comunali, ha demandato esclusivamente alla Regione la competenza approvativa delle medesime, assoggettandola peraltro ad un meccanismo di silenzio-assenso.

Tale competenza regionale si concretterà in una verifica di coerenza delle scelte comunali rispetto ai principi ed alle regole stabilite nella *L.R. n. 24/2001*.

È evidente che laddove tale disciplina venga inserita nel contesto di uno strumento urbanistico generale o di un PUC le valutazioni regionali in ordine alla coerenza delle scelte comunali verranno effettuate nel contesto rispettivamente dell'atto approvativo dello Strumento Urbanistico Generale ovvero reso ai sensi dell'*art. 39 della L.R. n. 36/1997*.

Nel confidare nella fattiva collaborazione di tutte le Amministrazioni a vario titolo interessate nell'applicazione della legge regionale in argomento, si assicura la consueta disponibilità dei competenti uffici della Regione a fornire eventuali ulteriori chiarimenti ed apporti che si rendessero necessari per la concreta gestione della ridetta disciplina.
