

RECUPERO ABITATIVO (Art. 18 L.R. n°4/2003)

Il recupero abitativo previsto dall'art. 18 della L.R. n°4/2004 trova applicazione per gli edifici ultimati entro il 03 Gennaio 2012 (data di approvazione della L. R. Sicilia 03/01/2012, n. 1, pubblicata sul G.U.R.S. Sicilia Suppl. Ord. 13/01/2012, n. 2).

Per edifici ultimati, ai sensi del comma 10 dello stesso art. 18, sono quelli in cui risultano completati anche i prospetti dell'intero edificio e delle relative pertinenze.

L'accertamento della sussistenza di tale ultima circostanza è effettuata attraverso la comunicazione di fine lavori già acquisita agli atti del comune in data antecedente alla entrata in vigore della legge di proroga ovvero con altro mezzo di prova da cui risulta il completamento delle opere.

Sono esclusi dal recupero abitativo gli spazi chiusi con strutture precarie ai sensi dell'art.20 della L. R. n°4/2010 (*Parere ARTA nota prot. 42460 del giugno 2004*) nonché le pertinenze relative ai parcheggi di cui all'art. 18 della Legge 6 agosto 1967 n°765.

A titolo esemplificativo e non esaustivo costituiscono pertinenze e locali accessori di possibile utilizzazione ai fini del recupero abitativo: servizi igienici, magazzini, depositi, locali macchine, lavanderie, stenditoi, ripostigli e locali di sgombero, corridoi e disimpegni, sottoscale, cantine, intercapedini e vuoti tecnici, locali tecnici ecc purché previsti in progetto e realizzati a servizio anche se non computati nella volumetria assentita ed abbiano una altezza minima di mt.2,40.

Gli interventi per il recupero abitativo, ai sensi del comma 9 dell'art. 18 della L.R. n°4/2003, comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché il contributo al costo di costruzione determinati ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n°380/2001, sulla base delle tariffe vigenti presso il comune per le opere di nuova costruzione. Per tali interventi per disposto legislativo non opera alcuna monetizzazione dovuto all'eventuale ulteriore carico urbanistico.

Pertanto gli oneri da corrispondere saranno:

a) **ONERI DI URBANIZZAZIONE:** In base il volume lordo geometricamente definito dall'intervento oggetto di recupero abitativo per la tariffa vigente per le nuove costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

b) **COSTO DI COSTRUZIONE:** In base alla tabella ministeriale 10/77 sull'intero edificio comprensiva dell'intervento oggetto di recupero abitativo ai fini di determinare l'incremento relativo alla classe dell'edificio.

In caso di accertata difficoltà o di difficile compilazione della tabella per la determinazione della classe sull'intero edificio in alternativa, previa richiesta dell'avente titolo, il contributo del costo di costruzione può determinarsi attribuendo all'edificio l'incremento relativo alla classe massima (classe XI).

Il contributo del costo di costruzione sarà determinato in base alla superficie netta complessiva dell'intervento $(Sc = Su + 60\% S_{nr})$ moltiplicata per il costo di costruzione maggiorato in base alla classe di riferimento (50% in caso di procedura semplificata) e per la percentuale corrispondente alla classe tipologica.

Per quanto attiene il recupero abitativo trovano altresì applicazione le seguente norme:

1)- ex Art 13 della L.47/85 oggi art.36 del D.P.R. 380/2001 occorre che gli interventi, in edifici ultimati e regolarmente realizzati al 03/01/2012, (data di approvazione della L. R. Sicilia 03/01/2012, n. 1, pubblicata sul B.U. R. Sicilia Suppl. Ord. 13/01/2012, n. 2), siano stati realizzati in data successiva a quella di ultimazione degli edifici stessi ed in ogni caso successivamente alla

emanazione della L.R. N°4/2003 . (c.f.r parere ARTA n° 44498 del 06.06.2008 rilasciato al comune di Canicatti’).

2)-Art. n°1 e n°2 della L.R. 22 aprile 2005 n°4 in quanto compatibili con le finalità delle norme relative al recupero abitativo in materia di miglioramento di confort abitativo e di contenimento energetico .Gli eventuali incrementi di altezza sono consentiti entro il limite di mt.2,70 con comprovato miglioramento sul risparmio energetico .

Nell’eventuale incremento delle altezze nette degli ambienti sono esclusi , per espressa esclusione normativa i locali sottotetto..

3) il recupero abitativo si applica anche in costruzioni per le quali è stata rilasciata concessione edilizie in sanatoria e quindi le stesse devono ritenersi “regolari” essendo che “ nella legislazione edilizia sussistono solamente abitazioni regolari ab origine o per sanatoria” pertanto il citato art.18 “ va interpretato nel senso che il recupero degli spazi ai fini abitativi non è possibile negli immobili abusivi“ e cioè non oggetto di sanatoria ovvero insanabili” mentre alle condizioni e nei limiti ivi disciplinati può essere autorizzato in tutti gli altri” (C.f.r Sentenza T.A.R Sicilia CT n°79709 del 28.04.2009).

Alla richiesta per il recupero abitativo deve essere allegata copia del versamento effettuato a favore Regione pari al 20% del valore dei locali oggetto di recupero abitativo desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che deve risultare da perizia giurata.