

## **“NORME PER IL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI”.**

### **RELAZIONE**

#### **RELAZIONE**

La presente proposta di legge è finalizzata ad incrementare l'attività edilizia sul territorio regionale senza tuttavia dar luogo al consumo dello stesso, creando così anche un'ulteriore opportunità di entrate fiscali per gli Enti locali.

Tale progetto di legge si prefigge, vista anche la particolarità del momento economico che stiamo vivendo, di essere uno strumento, anche se piccolo, atto a dare un contributo alla ripresa economica del nostro territorio.

La seguente proposta di legge è costituita da quattro articoli dove nel primo sono indicate le finalità del PDL, nel secondo, composto da sette commi, sono indicate le condizioni per il recupero e le modalità di intervento, nel terzo articolo in cinque commi vengono riportate le classificazioni degli interventi e i relativi oneri, nel quarto ed ultimo articolo viene previsto, all'entrata in vigore della legge, l'abrogazione della legge regionale n.11 del 1998 inerente il “Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti”.

## **Art. 1**

### **Finalità e definizioni**

1. La presente legge promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio attraverso un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti, di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità, salvo quanto disposto dall'art. 2.
2. Per sottotetto si intende lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

## **Art. 2**

### **Condizioni per il recupero e modalità di intervento o fine lavori-catasto con ultimazione dei lavori servibile all'uso**

1. Negli edifici destinati a residenza per almeno il 25 per cento della superficie utile è possibile il recupero a solo scopo residenziale dei vani presenti nel sottotetto per i quali sia stato richiesto il certificato di conformità edilizia ed agibilità entro il 31 dicembre 2010. Nei sottotetti possono essere ricavate anche nuove unità immobiliari funzionalmente autonome, nel rispetto di quanto previsto all'art.3, comma 3.
2. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurato per ogni singolo vano il rispetto dei seguenti parametri:
  - a) l'altezza utile media di metri 2,40 per i locali, adibiti ad abitazione, ridotta a metri 2,20 per i Comuni con un'altitudine media di 600 metri sul livello del mare, e di m. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie utile relativa;
  - b) il rapporto illuminante, pari o superiore a un sedicesimo. Il rispetto di tale rapporto è ammesso anche se derivante solo da lucernari.
3. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possono comportare:
  - a) l'ispessimento verso l'esterno delle falde di copertura per la realizzazione di opere di miglioramento dell'isolamento termico e dell'inerzia termica;
  - b) l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi in falda per assicurare l'osservanza dei requisiti illuminino-ventilanti e per garantire il benessere degli abitanti;
  - c) per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, sono ammesse modificazioni delle altezze del colmo (per

un massimo di 1,00 ml) e della linea di gronda (per un massimo di 0,50 ml) e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui al comma 2, lettere a) e b), fatto salvo l'obbligo di rispettare le distanze dai confini, dai fabbricati, e dalle infrastrutture per la mobilità. Gli interventi di cui alle lettere a) b) e c) del presente comma, comportanti modifica di sagoma e volume non sono ammessi negli ambiti di cui agli artt. A-3bis, A-7, A-9, A-13, A-14, A-17 di cui all'Allegato alla L.R. 24 marzo 2000, n.20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio).

4. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque ammessi negli edifici esistenti negli ambiti di cui all'art. A-12 di cui all'Allegato alla L.R. 24 marzo 2000, n.20 anche in carenza dell'adozione del Piano operativo Comunale (POC). Non sono invece ammessi negli edifici esistenti negli ambiti di cui all'art. A-11 di cui all'Allegato sopra citato, fino all'approvazione del POC e del Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

5. Il regolamento urbanistico edilizio (RUE) può determinare:

- a) le tipologie edilizie per le quali è precluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti;
- b) le tipologie di aperture nelle falde;
- c) ogni altra condizione per il rispetto degli aspetti paesistici, ambientali e monumentali dell'edificio oggetto d'intervento. Fino all'adozione della variante al RUE, contenente le determinazioni di cui alle lettere a) b) e c) del presente comma, valgono solo i limiti di cui all'ultimo capoverso del comma 3.

6. La realizzazione dell'intervento di recupero dei sottotetti con le modalità di cui alle lettere b) e c) del comma 3, richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni. In presenza di edifici in aggregato edilizio il progetto dovrà tener conto delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti.

7. La realizzazione dell'intervento di recupero dei sottotetti dovrà avvenire con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano l'applicazione dei requisiti di prestazione energetica per gli ampliamenti di edifici, di cui alla L.R. 26/04 "Disciplina della programmazione energetica territoriale ed altre disposizioni in materia di energia".

### **Art. 3**

#### **Classificazione dell'intervento e oneri**

1. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, ai soli fini del calcolo del contributo di costruzione, sono classificati ai sensi della legge regionale n.31 del

2002 “Disciplina generale dell'edilizia”, come ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e comportano la corresponsione del contributo di costruzione. In luogo della cessione delle aree da adibire a parcheggi pubblici e verde pubblico è ammessa la monetizzazione delle stesse.

3. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti con o senza creazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, secondo quanto previsto per i vari ambiti dallo strumento urbanistico, salvo quanto disposto dal comma 4.

4. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere all'obbligo di cui al comma 3, Il Consiglio comunale, con apposita deliberazione, può individuare ambiti nei quali, l'intervento è consentito, previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi.

5. Trovano applicazione i casi di riduzione ed esonero dal contributo di costruzione previsti dall'art. 30 della Legge regionale 25 novembre 2002, n.31 (Disciplina generale dell'edilizia).

## **Art. 4**

### **Abrogazione**

Dalla data di entrata in vigore della presente legge è abrogata la legge regionale 6 aprile 1998, n.11 “Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti”.