

Relazione illustrativa alla proposta di legge n. 34 a iniziativa dei Consiglieri Borroni, Assenti, Putzu, Baiocchi, Ciccioli, Leonardi, Ausili:

Modifiche e integrazioni alle leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 “Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio” e 20 aprile 2015, n. 17 “Riordino e semplificazione della normativa regionale in materia edilizia”

Signori Consiglieri,

la legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 dispone che le varianti al piano regolatore generale definite non essenziali, cioè quelle che non incidono sul suo dimensionamento globale e non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard urbanistici di cui al d.m. 1444/1968, siano approvate dalla Giunta comunale secondo una procedura semplificata prevista per l’approvazione degli strumenti urbanistici attuativi dall’ articolo 30 della medesima legge.

La attuale formulazione dell’articolo 30 prevede, in base alle diverse scadenze temporali ivi contemplate, che il suddetto procedimento si concluda entro 60 giorni.

La proposta di legge, all’articolo 1, per rispondere ad esigenze di semplificazione e celerità, ritenendo tale termine non congruo per l’approvazione di una variante non essenziale, intende ridurre i termini di cui ai commi 1, 2 e 3 della metà in modo da consentirne l’approvazione da parte della giunta comunale entro trenta giorni dalla adozione.

Passando ad esaminare le modifiche introdotte con l’articolo 2 si evidenzia quanto segue.

La legge regionale 20 aprile 2015, n. 17 contiene (articolo 13) una specifica disciplina da seguire per realizzare interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 30 giugno 2014.

In particolare, il legislatore marchigiano, seguendo l’esempio delle altre regioni italiane, ha introdotto, in deroga ai parametri contenuti nella normativa statale vigente in materia (d.m. 5 luglio 1975: Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1986, relativamente all’altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali dell’abitazione) limiti inferiori relativi sia alle altezze minime, differenziando tra sottotetti con falde inclinate e con coperture piane, sia al rapporto illuminotecnico tra la superficie netta dei locali da recuperare e la superficie finestrata apribile.

L’applicazione concreta di tale disciplina regionale ha fatto emergere in questi anni delle criticità laddove risultava necessario, per soddisfare esigenze connesse alla riqualificazione del patrimonio edilizio meno recente e al contenimento del consumo di suolo, recuperare a fini abitativi i sottotetti siti in edifici risalenti nel tempo.

Come è noto, infatti nei comuni marchigiani di modeste dimensioni che caratterizzano la gran parte del tessuto abitativo marchigiano, il patrimonio edilizio è per lo più formato da immobili costruiti più di quaranta anni fa, spesso ubicati nelle zone territoriali omogenee già sature dal punto di vista edificatorio (A e B) e dotati di vani posti al piano sottotetto che, non risultando in regola con le altezze interne minime e con gli altri requisiti igienico-sanitari (luce, aria) richiesti per i locali destinati ad uso abitativo dalla normativa regionale citata, sono destinati a rimanere inutilizzati.

Di recente il legislatore nazionale, consapevole di tale problematica, con l’articolo 10, comma 2, della legge 11 settembre 2020, n. 120 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 16 luglio 2020, n. 76, recante “Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitale”) ha disposto quanto segue:

“2. Nelle more di cui al decreto del Ministero della salute di cui all’articolo 20, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le disposizioni di cui al decreto del

Ministero per la Sanità 5 luglio 1975 si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico- sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.”.

Seguendo la medesima ratio che ha spinto il legislatore nazionale ad approvare il citato articolo 10, comma 2, del d.l. 76/2020, e cioè quella di favorire il massimo utilizzo e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di contenere il consumo di suolo, la proposta di legge (articolo 2) consente ai comuni di permettere all'interno di una o più zone territoriali omogenee di cui al d.m. 1444/1968 interventi di recupero dei sottotetti con parametri (altezza media ponderata e di altezza minima) inferiori rispetto a quelli previsti nel comma 1, lettera a), dell'articolo 13, fermo restando il rispetto degli altri requisiti posti a tutela della salubrità e vivibilità degli ambienti. Al fine di arginare fenomeni di speculazione edilizia viene inoltre precisato che i vani sottotetti recuperati devono soddisfare esclusivamente esigenze di ampliamento di abitazioni esistenti e non possono quindi determinare la creazione di nuove unità immobiliari autonome.

La proposta di legge si compone di tre articoli.

L'articolo 1 al fine di soddisfare esigenze di semplificazione e accelerazione del procedimento relativo all'approvazione delle varianti non essenziali di cui al comma 5 dell'articolo 15 della legge regionale 34/1992 riduce della metà i termini stabiliti dall'articolo 30 della medesima disciplina regionale.

L'articolo 2 integra la legge regionale 17/2015 nel senso sopra ampiamente illustrato.

L'articolo 3 contiene la clausola di invarianza finanziaria.