

proposta di legge n. 106

a iniziativa dei Consiglieri Zaffini, Zinni, Latini

presentata in data 9 giugno 2011

NORME IN MATERIA DI RECUPERO DI SOTTOTETTI
E DI LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI

Signori Consiglieri,

la presente proposta di legge introduce nuove norme in materia di recupero dei piani sottotetti a fini abitativi e di locali seminterrati, allineando così le Marche alle diverse Regioni che hanno già legiferato in materia (Lombardia, Liguria, Toscana, Lazio, Veneto, Emilia Romagna, Campania, Puglia, ecc.).

Lo scopo principale di simili normative è innanzitutto quello di recuperare, a fini abitativi, i sottotetti delle abitazioni esistenti, riducendo in tal modo sia il consumo di nuovo territorio sia i consumi energetici degli edifici.

In ambito regionale si è ritenuto opportuno introdurre, inoltre, anche la possibilità di recuperare, a certe condizioni, i locali seminterrati esistenti, sia pure esclusivamente per fini terziari o commerciali, così come hanno fatto la Basilicata, la Calabria, ecc.

La proposta si compone di sei articoli.

L'articolo 1 enuncia le finalità della legge e dà le definizioni di piano sottotetto e piano seminterrato.

L'articolo 2 riguarda gli interventi di recupero dei sottotetti, che sono consentiti esclusivamente negli edifici aventi destinazione residenziale e a soli fini abitativi, anche in deroga alle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti ed adottate. Tali interventi sono classificati come ristrutturazione edilizia, e sono, quindi, assoggettati a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), ai sensi del D.P.R. n. 380/01.

L'articolo 3 della proposta definisce in dettaglio le caratteristiche tecniche dei sottotetti recuperabili a fini abitativi. In particolare è consentito il recupero volumetrico purché l'altezza media ponderale non sia inferiore a metri 2,30 per gli spazi ad uso abitativo e a metri 2,10 per gli spazi accessori e di servizio, riducibili rispettivamente a 2,05 e 2,00 metri per gli edifici siti nei territori montani e turistico-balneari. Inoltre deve essere garantito un rapporto aero-illuminante non inferiore a un sedicesimo.

L'articolo 4 disciplina le modalità del recupero dei sottotetti. Si ammette, a tale proposito, la possibilità di modificare le altezze di colmo e di gronda e le linee di pendenza delle falde, ad esclusione degli interventi da realizzare su edifici

ubicati nei centri storici. È consentita anche l'apertura di finestre, lucernari ed abbaini, al fine di assicurare le condizioni di aero-illuminazione naturale dei locali. I progetti di recupero devono, inoltre, prevedere idonee opere di isolamento termico, con l'obiettivo di ottenere un risparmio energetico dell'intero fabbricato.

Come sopra evidenziato, la proposta di legge in esame prevede e disciplina, all'articolo 5, il recupero dei locali seminterrati esistenti, esclusivamente a fini commerciali e a condizione che essi siano situati nei centri storici o nelle zone totalmente costruite dei centri abitati. In questo caso l'altezza interna non può essere inferiore a metri 2,40; devono essere garantite aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore a un ottavo della superficie del pavimento o, in mancanza, realizzati appositi impianti di ventilazione meccanica. Gli interventi di recupero dei seminterrati non devono, in ogni caso, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate, e possono consentire, a certe condizioni, la realizzazione di un soppalco. Anche tali interventi sono assoggettati a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).

L'articolo 6, infine, reca alcune prescrizioni ed obblighi. Nello specifico, sia gli interventi di recupero dei sottotetti sia quelli di recupero dei seminterrati, sono subordinati alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Inoltre, entrambi gli interventi, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono assoggettati all'obbligo del reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, ovvero in alternativa, in caso di impossibilità di tale reperimento, all'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di tali parcheggi. Infine, si prevede che i volumi e le superfici dei sottotetti recuperati a fini abitativi non possono essere oggetto di successivi frazionamenti, e non è consentito il mutamento di destinazione d'uso di locali garages di pertinenza delle unità immobiliari al fine di realizzare interventi di recupero dei seminterrati.

Art. 1*(Finalità e definizioni)*

1. La Regione Marche promuove il recupero dei sottotetti e dei seminterrati esistenti, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio, valorizzando attività di recupero del patrimonio edilizio, e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

2. Ai sensi della presente legge per sottotetto si intende il volume compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza, e per seminterrato si intende il piano la cui superficie si presenta entrotterra per una percentuale inferiore ai due terzi della superficie laterale del piano.

Art. 2*(Interventi di recupero dei sottotetti)*

1. Negli edifici aventi destinazione residenziale sono consentiti interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente legge, anche in deroga agli indici o parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti e adottati.

2. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi della lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e sono sottoposti a denuncia di inizio attività (D.I.A.).

Art. 3*(Caratteristiche tecniche dei sottotetti recuperabili a fine abitativo)*

1. Il recupero dei sottotetti è consentito per i volumi legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, o in via di realizzazione sulla base di titoli edilizi rilasciati prima della data di entrata in vigore della presente legge, previo conseguimento di apposita variante ai medesimi titoli edilizi, aventi le seguenti caratteristiche tecniche:

a) l'altezza media ponderale non sia inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitativo, riducibile a 2,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Per gli edifici siti nei territori montani e turistico-balneari, i limiti di cui sopra sono abbassati rispettivamente a 2,05 metri per gli spazi ad uso abitativo e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le

predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio, riducibili rispettivamente ad 1,30 metri e a 1,10 metri per gli edifici siti nei territori montani e turistico-balneari. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'utilizzo come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta;

b) il rapporto aero-illuminante sia pari o superiore a un sedicesimo.

2. Ai fini del raggiungimento dell'altezza media ponderale di cui alla lettera a) del comma 1, è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota di imposta dello stesso, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti di cui al D.M. 5 luglio 1975.

Art. 4

(Modalità di recupero dei sottotetti)

1. Il recupero dei sottotetti può comportare, tranne nei casi di edifici ubicati nelle zone omogenee A (centri storici) di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, la modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.

2. Nell'ambito degli interventi previsti dall'articolo 2, è consentita l'apertura di finestre, lucernari e abbaini, nel rispetto dei caratteri formali e strutturali degli edifici, al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aeroilluminazione naturale dei locali.

3. I progetti di recupero devono prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini di ottenere un risparmio energetico dell'intero fabbricato. Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

4. Gli interventi di recupero sono effettuati, previo rilascio di idoneo titolo abilitativo, nell'osservanza delle vigenti prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, salvo quanto disposto dall'articolo 3, comma 1.

Art. 5*(Recupero dei seminterrati)*

1. Nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati è consentito l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati esistenti nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) altezza interna non inferiore a metri 2,40;
- b) aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad un ottavo della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione di un impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- c) gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario o commerciale di piani seminterrati non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;
- d) è consentito, al fine di integrare o migliorare la funzione terziaria o commerciale, l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente seminterrato esistente, a condizione che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,40.

2. Gli interventi per il recupero dei locali seminterrati di cui al comma 1 sono da considerarsi opere soggette a DIA, ai sensi del DPR n. 380/2001.

Art. 6*(Prescrizioni ed obblighi)*

1. Gli interventi di recupero dei sottotetti e dei seminterrati di cui alla presente legge sono subordinati alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. Gli interventi di cui al comma 1, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1 metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione, ovvero all'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi pertinenziali qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo.

3. I volumi e le superfici dei sottotetti recuperati a fini abitativi per effetto della presente legge non possono essere oggetto di successivi frazionamenti.

4. Non è ammesso realizzare gli interventi di recupero dei locali seminterrati mediante il mutamento di destinazione d'uso di locale garage di pertinenza dell'unità immobiliare, salvo il caso di traslazione in altra zona del fabbricato o in eventuale corte o rampa di pertinenza.

