

proposta di legge n. 1

a iniziativa dei Consiglieri TRENTA, BUGARO, CIRIACI

presentata in data 17 maggio 2010

—————

RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI

—————

Signori Consiglieri,

il disegno di legge regionale che vado a proporre ricalca sostanzialmente le analoghe leggi di altre Regioni: Lombardia (legge 15 luglio 1996, n. 15), Basilicata (legge 26 gennaio 1998, n. 5), Emilia - Romagna (legge 6 aprile 1998, n. 11), Piemonte (legge 6 agosto 1998, n. 21), Veneto (legge 6 aprile 1999, n. 12), Campania (legge 28 novembre 2000, n. 15) e Liguria. La presente proposta di legge regionale marchigiana riprende le norme ricorrenti delle precedenti e le attualizza alla situazione marchigiana, in particolare coordinandole con la recente legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile", quasi come naturale corollario di quest'ultima.

Come le altre precedenti leggi regionali, la presente proposta si pone l'obiettivo di limitare il consumo di suolo (ossia l'espansione dei centri abitati) valorizzando il patrimonio edilizio esistente, di favorire il contenimento dei consumi energetici, di dare una risposta rapida ed efficace alle esigenze abitative e all'attività del settore edilizio nel rispetto delle norme tecniche sulle costruzioni, nonché di offrire ai Comuni uno strumento efficace per introitare somme di denaro per l'acquisto di nuove aree per "standard urbanistici" (aree pubbliche per parcheggi, verde pubblico, ecc.) e per migliorare le aree pubbliche esistenti. Al pari della legge Regione Marche 8 ottobre 2009, n. 22, infatti, la presente proposta di legge regionale sui sottotetti prevede che gli interessati versino ai Comuni, oltre all'importo della "Bucalossi", anche il corrispettivo monetario degli "standard urbanistici" e degli standard di parcheggi pertinenziali (legge "Tognoli") corrispondenti al nuovo volume che si va a configurare, qualora tali standard siano insufficienti, rispettivamente, nel quartiere e nell'edificio di riferimento.

Negli edifici esistenti residenziali la proposta di legge consentirebbe il recupero a scopo residenziale del piano sottotetto, purché già legittimamente realizzato, previo permesso di costruire. L'altezza media interna, è fissata in non meno di metri 2,40 per gli spazi di abitazione, riducibile a metri 2,20 per gli spazi accessori o di servizio. Nei territori montani è ammessa una riduzione dell'altezza media sino a metri 2,20 per gli spazi ad uso abitazione e a metri 2,00 per gli spazi accessori e di servizio. Al riguardo si sono presi a riferimento i limiti minimi di altezza fissati da alcune delle precedenti normative regionali, mentre altre (vedasi la prima, della Lombardia) non pongono limitazioni di sorta.

Il recupero verrà consentito solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti dalle urbanizzazioni primarie.

Il recupero abitativo dei sottotetti verrebbe consentito ove siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti salvo quanto anzidetto a riguardo delle altezze.

Gli interventi non saranno eseguibili su unità immobiliari interessate da interventi di cui alla legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22; saranno peraltro eseguibili in edifici già interessati da interventi di cui all'articolo 1 della predetta legge regionale 22/2009 (escluse quindi le demolizioni e ricostruzioni con aumento di volume), che abbiano riguardato altre unità immobiliari.

Con motivata deliberazione del Consiglio comunale, i Comuni potranno, nel termine perentorio di centottanta giorni dall'entrata in vigore della legge, disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione della stessa.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti avverrebbero senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti. Il recupero potrà avvenire anche mediante la previsione di apertura, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali.

Sono ammesse, in particolare, le demolizioni di controsoffitti e/o solai di controsoffittatura, utili all'aumento dell'altezza utile dei locali.

Il recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi sarà ammesso anche in deroga agli indici o parametri urbanistici ed edilizi, previsti dagli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti o adottati.

Il progetto di recupero ai fini abitativi deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici 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 e alle norme tecniche sulle costruzioni.

Auspicio dunque che l'Assemblea legislativa in maniera "bipartisan", prenda nella giusta attenzione la presente proposta di legge e voglia vararla, in quanto rispondente ai bisogni della collettività marchigiana.

Art. 1

1. La Regione Marche promuove, con la presente legge, il recupero a fini abitativi dei sottotetti, con l'obiettivo di limitare il consumo di suolo e di favorire il contenimento dei consumi energetici.

2. In base alla permanenza di tipo continuativa o limitata nel tempo, agli effetti della presente legge, in ogni abitazione si distinguono i seguenti spazi:

- a) abitazione: cucina, stanze di soggiorno, da letto, per studio;
- b) accessori: bagni, posto cottura, verande, tavernette;
- c) servizio: corridoi e disimpegni in genere, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli.

3. Negli edifici esistenti destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto, purché risulti legittimamente realizzato alla data di entrata in vigore della presente legge; il recupero è soggetto a permesso di costruire.

4. L'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda degli spazi ad uso abitazione, di cui al comma 2, lettera a), è fissata in non meno di metri 2,40. Per gli spazi accessori o di servizio, indicati al comma 2, lettere b) e c), l'altezza è riducibile a metri 2,20. Nei comuni montani e nei territori montani dei comuni parzialmente montani è ammessa una riduzione dell'altezza media sino a metri 2,20 per gli spazi ad uso abitazione e a metri 2,00 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 metri 1,60 per gli spazi ad uso abitazione ed a metri 1,40 per gli spazi accessori e di servizio, riducibili rispettivamente a metri 1,40 ed a metri 1,20 per gli edifici siti nei comuni montani e nei territori montani dei comuni parzialmente montani. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento a seconda del tipo di volta.

5. Il recupero di cui alla presente legge può essere consentito solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti dalle urbanizzazioni primarie.

6. Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura.

7. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito ove siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti salvo quanto disposto dal comma 5.

8. Gli interventi di cui alla presente legge non sono eseguibili su unità immobiliari interessate da interventi di cui alla legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22 (Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile); sono peraltro eseguibili in edifici già interessati da interventi di cui all'articolo 1 della predetta l.r. 22/2009 che abbiano riguardato altre unità immobiliari.

9. Con motivata deliberazione del Consiglio comunale di cui all'articolo 4, i Comuni possono, nel termine perentorio di centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle presenti norme.

Art. 2

1. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti. Il recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali.

2. Sono ammesse, in particolare, le demolizioni di controsoffitti e/o solai di controsoffittatura, utili all'aumento dell'altezza utile dei locali.

Art. 3

1. Gli interventi edilizi di cui alla presente legge non richiedono preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo né inserimento della relativa volumetria nel programma pluriennale di attuazione, ove previsto; essi sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai

sensi dell'articolo 31, primo comma, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale) e articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. Testo A).

2. Il recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi è ammesso anche in deroga agli indici o parametri urbanistici ed edilizi, previsti dagli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti o adottati.

3. Le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.

4. Il progetto di recupero ai fini abitativi deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici 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 e alle norme tecniche sulle costruzioni.

5. Il rilascio del permesso di costruire, di cui all'articolo 1, comma 3, comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, calcolati ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, sulla volumetria virtuale, altezza metri 3,00, resa abitativa, secondo le tariffe in vigore per le opere di nuova costruzione.

6. Il contributo di cui al comma 5 è ridotto nella misura del 50 per cento, qualora il richiedente la concessione provveda, contestualmente al rilascio della concessione, a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano pertinenza dell'unità immobiliare principale.

7. Gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti purché sia consentito il rispetto degli standard urbanistici di cui all'articolo 3 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444; qualora sia accertata dal Comune l'impossibilità di reperire la quantità minima di aree da destinare ai suddetti standard e non sia possibile soddisfare altrimenti i suddetti fabbisogni, i soggetti interessati si obbligano, mediante atto d'obbligo unilaterale, a corrispondere al Comune medesimo, nei tempi e secondo le garanzie fideiussorie da esso stabiliti, una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avreb-

bero dovuto cedere e comunque non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione; l'atto d'obbligo unilaterale è trascritto a cura del Comune e a spese degli interessati; i proventi della monetizzazione sono utilizzati dal Comune per l'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici o per migliorare la qualità degli standard esistenti.

8. Gli interventi di cui alla presente legge sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modificazioni ed integrazioni, salvo quanto disposto dall'articolo 4, comma 2.

Art. 4

1. Le norme della presente legge, nei limiti definiti dai Comuni ai sensi del comma 9 dell'articolo 1, prevalgono sulle disposizioni normative e regolamentari dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi vigenti.

2. Il Consiglio Comunale, con apposita deliberazione, può disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge, nonché individuare ambiti nei quali, in assenza del reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi di cui all'articolo 3, comma 8.

Art. 5

(Dichiarazione d'urgenza)

1. La presente legge è dichiarata urgente ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione.