

proposta di legge n. 451

a iniziativa dei Consiglieri Brini, Marinelli

presentata in data 10 ottobre 2014

NORME PER IL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

Signori Consiglieri,

la presente proposta di legge è diretta ad introdurre nella regione una normativa urbanistica che consenta un utilizzo più efficiente dell'attuale patrimonio edilizio esistente, agevolandone contemporaneamente la riqualificazione.

L'intervento normativo in esame ha il fine primario di evitare inutili compromissioni del territorio regionale nell'ipotesi in cui esistono le condizioni per l'occupazione di spazi opportunamente utilizzati mediante un miglior uso delle risorse abitative esistenti. Infatti nella nostra regione esistono numerose costruzioni residenziali dotate di sottotetti non abitabili i quali, mediante un adeguato intervento di ristrutturazione edilizia, potrebbero essere adibiti ad abitazione principale del proprietario delle medesime o di un suo familiare.

La realizzazione di tale operazione, senza dubbio vantaggiosa sotto molteplici profili (sociale, commerciale, ambientale, ecc.) è comunque rimessa alla discrezionalità delle singole amministrazioni comunali alle quali è, infatti, attribuita la facoltà di individuare le zone del proprio territorio nelle quali escludere la suddetta utilizzazione abitativa.

La presente proposta di legge si compone di n. 6 articoli.

Dopo aver descritto la finalità dell'intervento normativo nel senso sopra descritto (articolo 1) il legislatore regionale definisce il volume oggetto del recupero che viene indicato come sottotetto e precisa quali disposizioni normative statali e regionali possono essere derogate nell'opera di ristrutturazione di tale spazio (articolo 2)

L'articolo 3 delimita l'ambito di applicazione della legge attribuendo, come sopra evidenziato, ai Comuni la facoltà di determinare le zone del

proprio territorio nelle quali escludere l'applicazione della normativa in esame.

Il successivo articolo 4 elenca le condizioni ritenute dal legislatore indispensabili al fine di procedere in modo legittimo alla ristrutturazione edilizia dei sottotetti. Esse, tutte dirette a garantire il mantenimento di un elevato livello qualitativo dei parametri di abitabilità dei vani recuperati, consistono innanzitutto nella destinazione, anche solo in parte, ai fini esclusivamente abitativi dell'edificio in cui è ubicato il sottotetto da ristrutturare.

Tale edificio, inoltre, deve essere stato realizzato in conformità alle normative vigenti o, in caso contrario, regolarmente sanato.

Infine il recupero abitativo del sottotetto oltre a garantire una determinata altezza media interna (non inferiore a 2,20 metri) deve essere realizzato secondo modalità tecniche tali da assicurare un adeguato risparmio energetico.

Il successivo articolo 5 precisa che il recupero del sottotetto deve avvenire nel rispetto delle norme igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità e può comportare l'apertura di porte, finestre e lucernari al fine di garantire una adeguata fruibilità ed illuminazione e purché siano rispettati i caratteri strutturali e formali dell'edificio medesimo.

Infine l'articolo 6 classifica come "ristrutturazione edilizia" gli interventi di recupero dei sottotetti, subordinandoli al pagamento di uno specifico contributo concessorio ed al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali o, in mancanza, al pagamento, in ambiti determinati dai Comuni medesimi di una somma equivalente alla monetizzazione di aree per parcheggi, così come meglio precisato dall'articolo 3.

Art. 1
(Finalità)

1. La Regione, al fine di limitare mediante la realizzazione dei volumi esistenti l'utilizzazione edilizia del proprio territorio, intende promuovere il recupero abitativo dei sottotetti ubicati negli edifici e favorire nei medesimi la realizzazione di interventi tecnologici diretti al contenimento dei consumi energetici.

Art. 2
(Definizione)

1. Ai fini di questa legge per sottotetto si intende il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura.

Art. 3
(Ambito di applicazione)

1. I Comuni, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore di questa legge, possono disporre l'esclusione di parti del proprio territorio dall'applicazione della presente legge, nonché individuare ambiti nei quali, in assenza del reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali di cui al comma 3 dell'articolo 6, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi.

Art. 4
(Condizioni per il recupero)

1. Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti è ammesso qualora concorrano le seguenti condizioni:

- a) l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza;
- b) l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, condonato ai sensi della normativa vigente in materia di sanatorie edilizie;
- c) l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20 in caso di soffitto non orizzontale, ferma restando la predetta altezza media, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, 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 i soffitti 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;

- d) 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.

2. Ai fini del raggiungimento dell'altezza media, di cui alla lettera c) del comma 1, è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, e sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti, di cui al d.m. sanità 5 luglio 1975, pubblicato nella Gazzetta ufficiale del 18 luglio 1975, n. 190.

Art. 5

(Modalità di intervento)

1. Il recupero del sottotetto non deve comportare la modifica dell'altezza del colmo e della linea di gronda, né l'inclinazione delle falde.

2. Al fine di assicurare il rispetto dei requisiti di fruibilità e l'aeroilluminazione naturale dei locali, il recupero abitativo dei sottotetti può avvenire anche mediante l'apertura di porte, finestre, lucernari e terrazzi, purché siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio.

3. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito, purché siano rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto stabilito dalla lettera c) del comma 1 dell'articolo 4.

Art. 6

(Ristrutturazione e contributi)

1. Gli interventi diretti al recupero abitativo dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale).

2. Gli interventi indicati al comma 1 sono soggetti a concessione edilizia e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al relativo costo di costruzione, di cui agli

articoli 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977, n.10 (Norme per l'edificabilità dei suoli).

3. Gli interventi previsti al comma 1 sono subordinati al riferimento di spazi per parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione, salvo quanto disposto dall'articolo 3.