

## **Legge Regionale n° 15 del 28 novembre 2000**

### **“Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti”**

(in rosso e corsivo vengono riportate le modifiche proposte)

L'articolo 1 – Finalità e limiti di applicazione- viene così sostituito:

- 1. La Regione promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 2017 con l'obiettivo di contenere il consumo del suolo e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.*
- 2. Con motivata deliberazione del Consiglio comunale, i comuni possono disporre l'esclusione dall'applicazione delle disposizioni della presente legge, di determinate parti del territorio comunale, nonché di determinate tipologie di edifici entro il termine del 30 giugno 2018.*
- 3. Con motivata deliberazione del Consiglio comunale, i comuni possono, altresì, individuare ambiti territoriali nei quali gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono, in ogni caso, subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'articolo 5, comma 1bis, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente norma.*
- 4. Le determinazioni assunte nelle deliberazioni comunali di cui ai commi 2 e 3 hanno efficacia non inferiore a cinque anni e comunque fino all'approvazione dei PUC.*
- 5. In sede di redazione del PUC, i volumi di sottotetto recuperati ai fini abitativi in applicazione della presente legge, sono computati ai sensi dell'articolo 23, comma 5, lettera c) della legge regionale n. 16/2004.*

Il comma 1 dell'art. 2 – Nozione di sottotetto- viene così sostituito:

- 1. Si definisce sottotetto lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.*

Il comma 1 lett. b) dell'art. 3 - Condizioni per il recupero- viene così modificato:

l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorchè realizzato abusivamente, deve essere stato preventivamente sanato ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, della Legge 23 dicembre 1994 n. 724 *e della Legge 24 novembre 2003 n. 326.*

Il comma 1 dell'art. 3 – Condizioni per il recupero- viene così modificato:

*Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, alla data del 31 dicembre 2017 è ammesso qualora concorrano le seguenti condizioni :.....*

Inoltre, il comma 1 lett. c) art. 3 – Condizioni per il recupero- viene così modificato:

- c) l'altezza media interna *da realizzarsi non può essere inferiore a mt. 2*. In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, 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, sono 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.

L'articolo 4 comma 1 – Modalità d'intervento- viene così sostituito:

- 1. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti possono comportare, per aree non soggette a vincolo paesaggistico e per porzioni di edificio, modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, nel rispetto dell'altezza massima dell'edificio unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c).*
2. Al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aeroilluminazione naturale dei locali il recupero abitativo dei sottotetti può avvenire anche mediante *la realizzazione* di porte, finestre, *terrazzi*, lucernari e abbaini purché siano rispettati i caratteri-*architettonici* e strutturali dell'edificio.
- 3. È consentito lo spostamento del penultimo solaio in ogni parte del territorio regionale, per le aree sottoposte a tutela ambientale e di parco comprese, a condizione di non variare la sagoma dell'edificio.*
- 4. Ai fini del soddisfacimento dei requisiti di rendimento energetico previsti dalle normative vigenti nazionale e regionale è consentito l'ispessimento verso l'esterno delle falde di copertura.*

L'articolo 5 – Ristrutturazioni e contributi- viene così modificato:

1. Gli interventi diretti al recupero abitativo dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) del comma 1 dell'articolo *3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Essi non*

*richiedono preliminare adozione ed approvazione di piani attuativi e sono ammessi anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati, ad eccezione del reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali secondo quanto disposto dal comma 1bis.*

*1.bis Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.*

2. Gli interventi, di cui al comma 1, sono soggetti a *segnalazione certificata di inizio attività* e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, di cui agli articoli 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tabelle approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. *I comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del dieci per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.*

*2.bis Non sono assoggettati al versamento di cui al comma 1bis gli interventi realizzati in immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, di consorzi di comuni o di enti pubblici preposti alla realizzazione di tale tipologia di alloggi.*

2 Ter Il progetto di recupero ai fini abitativi dei sottotetti deve essere conforme 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.

*2.quater Il recupero dei sottotetti con superficie lorda fino a quaranta mq, costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, se prima casa, è esente dalla quota di contributo*

*commisurato al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del d.p.r. 380/2001, dal reperimento degli spazi a parcheggi pertinenziali e delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o monetizzazione.*

L'articolo 6 - Deroga a normative- viene così modificato:

1. Ferme restando le condizioni di cui *ai precedenti articoli 3 e 4*, il recupero abitativo dei sottotetti, *esistenti alla data del 31 dicembre 2017*, può essere realizzato anche in deroga alle prescrizioni delle leggi regionali 20 marzo 1982 n. 14, 20 marzo 1982 n. 17 e 27 giugno 1987 n. 35, *dei PUC e dei PUT*, dei provvedimenti regionali in materia di parchi, con esclusione della zona A di cui all'articolo 22 della legge regionale 1 settembre 1993 n. 33, nonché degli strumenti urbanistici comunali vigenti o in itinere e dei Regolamenti Edilizi vigenti.