

§ 4.1.51 - L.R. 6 agosto 2001, n. 24.

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

(Bollettino Ufficiale n. 8, del 22/08/2001)

Art. 1. (Finalità, definizioni e ambito di applicazione). (1)

1. La Regione Liguria promuove, con la presente legge, il recupero a fini abitativi dei sottotetti, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

2. Si definisce sottotetto ai fini dell'applicazione della presente legge il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, anche se legittimato sotto il profilo urbanistico-edilizio entro la data di presentazione della denuncia di inizio attività (DIA) obbligatoria o della richiesta di permesso di costruire di cui all'articolo 2, comma 5, che sia compreso nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falda inclinata, il quale:

a) sia costituito da locali la cui altezza interna nel punto più elevato sia pari ad almeno 1,40 metri e che siano privi dei requisiti per l'agibilità;

b) sia collocato in edifici destinati in prevalenza a funzione residenziale o a funzione turistico-ricettiva. (2)

2 bis. Le disposizioni della presente legge operano in deroga alla disciplina prevista dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e operanti in salvaguardia e dai regolamenti edilizi in attesa dell'inserimento nel Piano urbanistico comunale (PUC) o nello strumento urbanistico comunale vigente o nel loro aggiornamento di apposita disciplina di tali interventi in attuazione delle disposizioni dell'articolo 7 nel rispetto della definizione di sottotetto di cui al comma 2, nonché dei parametri stabiliti dall'articolo 2. (3)

Art. 2. (Interventi di recupero). (4)

1. Gli interventi di recupero dei sottotetti, come definiti all'articolo 1, comma 2, sono assentibili nel rispetto delle disposizioni di seguito stabilite. Tali interventi non possono comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio e non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali.

2. L'altezza media interna netta, da osservare per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, intesa come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso delle falde della copertura, è fissata in 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione, mentre per gli spazi accessori o di servizio l'altezza è riducibile a 2,10 metri. Ferma restando la predetta altezza media, 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. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai parametri minimi come sopra definiti devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio accessorio. 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 misurata con una tolleranza fino al 5 per cento. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo (1/16).

3. Gli interventi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possono prevedere modificazioni delle altezze di colmo e di

gronda al fine di assicurare l'osservanza del parametro dell'altezza media interna di cui al comma 2, ma nel rispetto del limite di altezza massima degli edifici previsto dal vigente strumento urbanistico comunale e, in assenza di tale parametro, nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ad uso abitativo esistenti al contorno.

4. Sono consentite all'interno della superficie di copertura, al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di terrazzi a pozzetto, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari e aperture a filo falda. Gli interventi debbono comunque garantire il rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio tenuto anche conto della zona in cui lo stesso ricade e del regime di tutela indicato dal Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP).

5. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono assentiti mediante:

a) rilascio di permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni e integrazioni e dell'articolo 24 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modificazioni e integrazioni ove i medesimi interventi comportino modificazioni della sagoma dell'edificio esistente;

b) presentazione di DIA obbligatoria ai sensi dell'articolo 23, comma 1, lettera b), della l.r. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni ove gli interventi non comportino le modificazioni di cui alla lettera a).

6. Ove i suddetti interventi siano volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali e/o turistico-ricettive autonome, il rilascio del relativo titolo edilizio è anche subordinato all'obbligo di reperimento di un parcheggio pertinenziale di superficie non inferiore a 12,50 metri quadrati per ogni nuova unità immobiliare, ovvero all'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,50 metri quadrati quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo nell'area oggetto dell'intervento oppure in altre aree limitrofe.

7. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione previsto per gli interventi di ristrutturazione edilizia oppure di nuova costruzione ai sensi della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modificazioni e integrazioni a seconda che l'intervento edilizio rientri o meno nei limiti volumetrici e superficiali stabiliti all'articolo 10, comma 2, lettera f), della l.r. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni.

Il contributo è ridotto nella misura del 50 per cento, qualora l'intervento non determini la creazione di una nuova unità abitativa. Il contributo è, in ogni caso, ridotto nella misura del 50 per cento quando gli immobili interessati sono destinati ad edilizia residenziale pubblica di proprietà delle Aziende regionali territoriali per l'edilizia (ARTE) o all'ampliamento di strutture turistico-ricettive.

Art. 3. (Compatibilità con le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche. Contenimento di consumi energetici).

1. Negli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, 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 adattabilità della legge.

2. I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici dell'intero fabbricato che 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.

Art. 4. (Deroga). (5)

Omissis

Art. 5. (Estensione dell'efficacia).

1. Le disposizioni della presente legge si applicano anche agli interventi di recupero ai fini abitativi o turistico ricettivi di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti purché:

- a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali;
- b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali;
- c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno.

Art. 6. (Divieto di frazionamento).

1. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della presente legge che non abbiano determinato la creazione di nuove unità immobiliari non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti, dai quali scaturiscano nuove unità immobiliari per un periodo non inferiore a 10 anni, salvo che tale possibilità sia espressamente prevista dagli strumenti urbanistici localmente vigenti.

Art. 7. (Contenuti e procedura della variante urbanistica per l'inserimento della disciplina di recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5). (6)

1. I comuni possono, con deliberazione del Consiglio comunale, introdurre nel vigente PUC o nello strumento urbanistico generale la disciplina per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5 negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale di modifica della presente legge, nel rispetto della definizione di sottotetto di cui all'articolo 1, dei parametri previsti all'articolo 2, commi 2 e 6, e delle condizioni stabilite all'articolo 5. In tale disciplina il Comune individua le zone o gli ambiti in cui sono ammessi gli interventi di recupero in relazione alle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle relative coperture, prevedendo, altresì, le eventuali prestazioni di standard urbanistici da assolvere, e stabilisce per gli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dei locali sottotetto:

- a) le percentuali di ampliamento volumetrico o superficiale consentite, comunque entro il limite massimo del 20 per cento del volume geometrico dell'edificio esistente;
- b) le altezze massime consentite per l'innalzamento della linea di gronda e di colmo della copertura;
- c) le tipologie costruttive ammesse per l'apertura a filo delle falde, la realizzazione di abbaini e di eventuali terrazzi, al fine del rispetto del rapporto aeroilluminante non inferiore a un sedicesimo (1/16);
- d) gli eventuali ulteriori requisiti di prestazione energetica da

soddisfare rispetto ai requisiti minimi stabiliti nella vigente normativa statale e regionale in materia.

2. La disciplina di cui al comma 1 concernente i locali sottotetto se comportante modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dell'edificio non può riguardare gli immobili:

1) vincolati come beni culturali ai sensi della Parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e successive modificazioni e integrazioni;

2) ricadenti nei centri storici, salva la facoltà dei comuni di individuare porzioni dei medesimi o specifici edifici in cui, in ragione delle relative caratteristiche architettoniche e di localizzazione, è ammissibile il recupero dei sottotetti a fini abitativi;

3) ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale oppure comunque ricadenti in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in cui i piani di bacino precludono la realizzazione di interventi di ampliamento volumetrico o superficiale;

4) ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive;

5) ricadenti, in base alle indicazioni dell'assetto insediativo del vigente PTCP, in ambiti soggetti ai regimi normativi "aree urbane con valori di immagine" (IU), "strutture urbane qualificate" (SU), "nuclei isolati" ed "aree non insediate" in regime di conservazione (NI-CE e ANI-CE).

3. Per l'introduzione della disciplina di cui ai commi 1 e 2 si applica la procedura di seguito stabilita:

a) la deliberazione di adozione della variante al vigente strumento urbanistico comunale è depositata per quindici giorni consecutivi a libera visione del pubblico presso la segreteria comunale ed inserita nel sito informatico del Comune, previo avviso da pubblicarsi in tale sito e nel Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, con possibilità di presentazione di osservazioni da parte di qualunque interessato entro i successivi quindici giorni;

b) decorso il termine di cui alla lettera a), ove siano pervenute osservazioni, il Comune decide su di esse con deliberazione del Consiglio comunale, da assumersi nei successivi sessanta giorni a pena di decadenza;

c) gli atti deliberativi comunali di cui alle lettere a) e b) sono trasmessi alla Regione per la verifica del rispetto dei limiti stabiliti ai commi 1 e 2;

d) la variante allo strumento urbanistico si intende approvata decorso il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento della relativa documentazione da parte della Regione senza che essa abbia assunto e notificato la determinazione di sua competenza contenente eventuali prescrizioni volte ad assicurare il rispetto dei limiti di cui ai commi 1 e 2, alla cui osservanza è subordinata l'efficacia dell'atto approvativo.

Note

(1) Rubrica sostituita dall' art. 2 della L.R. 12 novembre 2014, n. 30 .

(2) Comma sostituito dall'art. 2 della L.R. 12 novembre 2014, n. 30 .

(3) Comma inserito dall'art. 2 della L.R. 12 novembre 2014, n. 30 .

(4) Comma sostituito dall'art. 3 della L.R. 12 novembre 2014, n. 30 .

(5) Articolo abrogato dall'art. 4 della L.R. 12 novembre 2014, n. 30 .

(6) Articolo sostituito dall'art. 5 della L.R. 12 novembre 2014, n. 30 . Vedi anche quanto disposto dall'art. 6 della L.R. 12 novembre 2014, n. 30 in ordine alla salvezza delle discipline per il recupero dei sottotetti, già approvate successivamente all'entrata in vigore della presente legge.