

SOTTOTETTI

MODIFICHE E INTEGRAZIONI ALLA LEGGE REGIONALE 11 marzo 2005, n. 12

RELAZIONE

La presente proposta di legge risponde all'esigenza, divenuta particolarmente urgente nelle ultime settimane anche a motivo di alcune pronunce del giudice amministrativo, di dare un assetto normativo chiaro ad una materia che ha visto interpretazioni e applicazioni non sempre corrette, specie a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 – Legge per il governo del territorio.

E' noto, infatti, che, in fase di approvazione della legge, il Consiglio regionale ha confermato la volontà di consentire il recupero dei sottotetti, le cui finalità sono richiamate dall'articolo 63, come pure la modificazione delle altezze di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde, alle stesse condizioni di cui alla disciplina previgente (art. 64). Tuttavia, il voto contrario espresso dal Consiglio regionale sulla norma corrispondente all'art. 3 della L.R. n. 15/1996, che consentiva di effettuare il recupero dei sottotetti in deroga alle prescrizioni urbanistiche comunali (es. distanze e volumetrie), ha significato la necessità, per le iniziative di recupero successive al 31 marzo, di rispettare la disciplina locale, con conseguente applicazione differenziata della normativa sul territorio regionale.

La presente proposta di legge interessa tutti e tre gli articoli della L.R. n. 12/2005 che trattano la materia.

Con le modifiche all'art. 63 si chiarisce che il recupero a fini abitativi del sottotetto, in applicazione della disciplina speciale e derogatoria di cui trattasi, può avvenire unicamente negli edifici esistenti al 31 marzo 2005, data di entrata in vigore della L.R. n. 12, nonché in quelli assentiti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31 marzo 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate entro il 1° marzo 2005, mentre per gli edifici realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati ovvero di denunce di inizio attività presentate successivamente alle predette date, occorrerà attendere otto anni, decorrenti dalla data di conseguimento dell'agibilità, prima di poter richiedere la trasformazione del sottotetto. Pertanto, non sarà più possibile, in futuro, applicare la disciplina alle nuove costruzioni, mediante variante in corso di esecuzione dei lavori, sulla base della sola verifica circa la ricorrenza del presupposto, indicato dalla norma, costituito dall'intervenuta esecuzione al rustico del fabbricato e dal completamento della copertura.

L'art. 64, completamente riscritto a partire dalla rubrica, contiene la disciplina sostanziale della materia. Dopo il comma 1, confermato nella stesura attuale, viene

esplicitato l'effetto di deroga ai limiti e alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale, espressione, quest'ultima, che consentirà l'applicazione della normativa sia nella fase transitoria che in quella a regime, caratterizzata dai Piani di governo del territorio.

E' previsto, per le sole iniziative di recupero comportanti la realizzazione di nuove unità immobiliari, l'obbligo del reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima prevista dalla legge per le nuove costruzioni (1 mq. ogni 10 mc.), con l'alternativa della monetizzazione in caso di dimostrata impossibilità di reperimento.

Al fine di garantire il corretto inserimento, nel contesto paesaggistico ed architettonico, degli interventi di trasformazione dei sottotetti, se ne prevede l'assoggettamento all'esame di impatto paesaggistico previsto dal Piano territoriale paesistico regionale. Va precisato che tale adempimento verrebbe richiesto per tutti i progetti di recupero dei sottotetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sia in caso di permesso di costruire, sia qualora ci si avvalga della facoltà di presentare la denuncia di inizio attività. Ovviamente, per gli interventi da realizzarsi in ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico resta ferma la necessità dell'autorizzazione paesaggistica.

La disciplina viene opportunamente integrata con alcune disposizioni relative al contributo di costruzione, da calcolarsi con le tariffe previste per la nuova costruzione; è prevista la possibilità per i Comuni di deliberare una maggiorazione del contributo dovuto, pari al dieci per cento massimo, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.

Nell'art. 64 trovano posto anche puntuali disposizioni relativamente all'applicazione di alcune normative di settore (barriere architettoniche, contenimento dei consumi energetici).

Infine viene fissato esplicitamente il divieto a modificare la destinazione d'uso dei sottotetti, se trasformati in applicazione della disciplina speciale di cui trattasi, nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

L'art. 65, integrato con due nuovi commi, tratta della possibilità per i Comuni di deliberare l'esclusione dall'applicazione della disciplina in relazione a determinati ambiti territoriali e/o tipologie di edifici. Alle esclusioni già eventualmente deliberate a suo tempo in base alla L.R. n. 15/1996, relative alle sole zone C e D, si aggiungono ulteriori esclusioni, che i Comuni possono deliberare, entro un termine perentorio (da indicare puntualmente in legge, calcolando 180 giorni dall'entrata in vigore della nuova disposizione), in riferimento ad altre parti del territorio o anche tipologie di edifici. Si prevede infine che tali esclusioni, sia le vecchie che le nuove, operino fino all'approvazione dei Piani di governo del territorio; successivamente sarà il piano delle regole a definire i limiti di applicazione della disciplina.