

SOTTOTETTI

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

RELAZIONE

I PRESUPPOSTI ETICI E GIURIDICI DELLA NUOVA NORMATIVA

Con la Legge Regionale n. 16 del 15 luglio 1996 la Regione Lombardia promuoveva *"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"* art. 1, comma 1.

Il recupero era consentito negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza a solo scopo residenziale (art. 1, comma 2), purchè tali edifici fossero serviti da tutte le opere di urbanizzazione primarie.

Per sottotetto si intendeva i *"volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici"* destinati in tutto o in parte a residenza *"dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura."* (in corsivo l'art. 1, comma 4)

Questa definizione e le successive modifiche apportate hanno comportato tutta una serie di problematiche, tra cui le speculazioni da parte di imprenditori e immobiliari che acquistavano praticamente a costo zero i sottotetti degli edifici, per poi immetterli sul mercato a prezzi esorbitanti, la vanificazione del principio di contenimento dell'uso del suolo, il raggio dei limiti delle prescrizioni urbanistico-edilizie comunali e l'estesa facoltà di deroga che vanificava la programmazione urbanistica e alterava l'equilibrio tra gli insediamenti residenziali e le aree a standard.

La Legge Regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 ribadisce la legittimazione del recupero dei sottotetti nel contenimento del consumo di nuovo territorio e nel risparmio dei consumi energetici e prescrive l'esistenza delle urbanizzazioni primarie, ovvero l'impegno a realizzarle, nonché il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie. Inoltre viene specificato che si definiscono come sottotetti esistenti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici, destinati in tutto o in parte a residenza, dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

Con tale normativa si è fatto un passo in avanti verso una definizione di recupero dei sottotetti che tenga conto sia delle motivazioni etiche, sia delle questioni interpretative che avevano generato l'invio della legge regionale alla Corte Costituzionale per la identificazione dei sottotetti "esistenti" e il contenzioso avanti il giudice amministrativo. Però questa nuova legge regionale, definendo il sottotetto esistente, non indica un riferimento temporale, ma specifica che tale sottotetto debba esistere al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività; inoltre la L.R. 12/2005 non detta nessuna precisazione rispetto all'indice volumetrico, con la conseguenza che la nuova volumetria del sottotetto è da rapportarsi alle previsioni dello strumento urbanistico vigente e adottato, oppure il Comune può valutare l'opportunità di procedere a variante delle norme tecniche di attuazione del proprio

strumento urbanistico, in applicazione del regime transitorio normato dall'art. 25 della presente legge regionale.

I PUNTI SALIENTI DELLA NUOVA NORMATIVA

La presente proposta di legge interessa tutti e tre gli articoli della L.R. n. 12/2005 che trattano la materia e fonda le sue basi etiche e giuridiche su sei punti fondamentali:

- 1. LA TEMPORALITA'**: in base al principio etico sopra menzionato e di cui fa riferimento anche l'Ordinanza del T.A.R. Lombardia, Sez. II, n. 24/02, il nuovo articolato pone precisi limiti temporali, indicando che il recupero dei sottotetti può avvenire unicamente negli edifici esistenti al 31 marzo 2005, data di entrata in vigore della L.R. 12/2005, nonché in quelli autorizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31 marzo 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate entro il 1° marzo 2005. Con questi limiti temporali si definisce e si specifica senza ombre di dubbi che cosa si intenda per edifici esistenti e si dà la possibilità a tutti coloro che hanno presentato domande di recupero entro i termini prefissati di completare le loro costruzioni. D'altro canto ci si è posto il problema di permettere il recupero dei sottotetti anche per quegli edifici che saranno costruiti in futuro per due buoni motivi: il primo per limitare il consumo del suolo e il secondo per non negare la possibilità del recupero dei sottotetti a quelle famiglie che necessitano di ampliare le proprie unità abitative per mutate esigenze familiari. Per queste motivazioni si potrà recuperare i sottotetti a soli fini residenziali anche negli edifici realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati, ovvero di denunce di inizio attività presentate successivamente alle predette date, decorsi otto anni dalla data di conseguimento dell'agibilità. 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 dell'avvenuta esecuzione al rustico del fabbricato e del completamento della copertura. Inoltre viene fissato esplicitamente il divieto a modificare la destinazione d'uso dei sottotetti, se trasformati secondo la presente normativa, nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.
- 2. LA DEROGA**: nella nuova normativa viene esplicitato l'effetto di deroga ai limiti e alle prescrizioni degli strumenti e delle norme di pianificazione comunali, consentendo l'applicazione del recupero dei sottotetti sia nella fase transitoria dell'applicazione della L.R. n. 12/2005, sia in quella a regime, che sarà caratterizzata e normata dai Piani di Governo del Territorio.
- 3. P ARCHEGGI**: si è introdotto l'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali per le sole iniziative di recupero comportanti la realizzazione di nuove unità immobiliari; pertanto tutti coloro che amplieranno le proprie abitazioni mediante il recupero dei sottotetti, senza effettuare il frazionamento, non saranno obbligati al reperimento dei parcheggi. Per le nuove unità immobiliari tale obbligo è nella misura minima prevista dalla legge per le nuove costruzioni, ossia 1 metro quadrato di parcheggio per ogni 10 metri cubi di sottotetto costruito, con l'alternativa della monetizzazione in caso di dimostrata impossibilità di reperimento.

infor
cessa
Speculazione
→

4. **L' ASPETTO PAESAGGISTICO:** al fine di garantire il corretto inserimento del nuovo manufatto edilizio nel contesto urbano ed architettonico, è previsto l'assoggettamento all'esame di impatto paesaggistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale. Tale adempimento è richiesto per tutti i progetti di recupero dei sottotetti 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 paesistica.
5. **ONERI E RIQUALIFICAZIONE URBANA:** con la nuova normativa viene introdotto un concetto innovativo, al fine di venire incontro alle esigenze dei Comuni che non hanno risorse da destinare alla riqualificazione urbana. La disciplina prevede la possibilità per i Comuni di deliberare una maggiorazione del contributo di costruzione dovuto, pari al dieci per cento massimo, da destinarsi obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.
6. **ESCLUSIONE DALL'APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA:** si tratta della possibilità per i Comuni di deliberare l'esclusione dall'applicazione della disciplina del recupero dei sottotetti in relazione a determinati ambiti territoriali e/o tipologie di edifici. Alle esclusioni già eventualmente deliberate a suo tempo in base alla L.R. 15/1996, relative alle sole zone C e D, si aggiungono, ora, ulteriori esclusioni in riferimento ad altre parti del territorio o anche tipologie di edifici che i Comuni possono deliberare entro un termine perentorio (che verrà indicato puntualmente nella legge, calcolando 180 giorni dall'entrata in vigore della stessa). 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.