

Regione Liguria

Legge regionale del 6 agosto 2001, n. 24

Bollettino Ufficiale Regionale del 22 agosto 2001, n. 8

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Preambolo

Il Consiglio regionale ha approvato,

Il Commissario del Governo ha apposto il visto,

Il Presidente della Giunta

promulga la seguente legge regionale:

Articolo 1: Finalità e definizioni

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 come sottotetto, ai fini della presente legge, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza e/o con destinazione turistico-ricettiva.

Articolo 2: Interventi di recupero

1. Negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge ed aventi destinazione residenziale ovvero turistico-ricettiva sono consentiti, previo rilascio di diretto titolo edilizio ed in deroga alla disciplina stabilita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente od in corso di formazione, gli interventi di recupero dei sottotetti nel rispetto delle disposizioni di seguito stabilite.
2. La disposizione di cui al comma 1, è applicabile nei confronti degli interventi edilizi in corso di realizzazione sulla base di titoli edilizi rilasciati prima della data di entrata in vigore della presente legge, previo conseguimento di apposita variante al rispettivo titolo edilizio.
3. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 31, lettera d), della legge 5 agosto 1978 n. 457. Ove i suddetti interventi siano volti alla realizzazione di nuove unità autonome residenziali il rilascio del relativo diretto titolo edilizio è anche subordinato all'obbligo di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione, ovvero all'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi pertinenziali quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo.
4. Le disposizioni relative all'obbligo di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali ovvero all'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente, secondo quanto disposto dal comma 3, non si applicano nel caso in cui il recupero del sottotetto costituisca ampliamento di una unità residenziale già esistente.
5. Il rilascio del diretto titolo edilizio di cui ai commi 1, 2 e 3, comporta la corresponsione del contributo di concessione edilizia relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia previsto ai sensi della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25 (disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia).

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 o all'ampliamento di strutture turistico ricettive.

6. L'altezza media interna netta, nel caso in cui il solaio sovrastante, o una sua porzione, non sia orizzontale, si intende come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio sovrastante stesso, ed è fissata in 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri. Per gli edifici siti nei Comuni montani e nei territori montani dei Comuni parzialmente montani, è ammessa una riduzione dell'altezza sino a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio, riducibili rispettivamente a 1,30 metri e ad 1,10 metri per gli edifici siti nei Comuni montani e nei territori montani dei Comuni parzialmente montani. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi, come sopra definiti, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. 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).

7. Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche 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.

8. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi possono avvenire anche con modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico ed unicamente al fine di assicurare i parametri, di cui al comma 6. 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.

Articolo 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.

Articolo 4: Deroga

1. Le norme della presente legge sono in deroga ai Piani Regolatori Generali e ai Piani Urbanistici Comunali vigenti e/o adottati e alle disposizioni dei regolamenti edilizi vigenti.

Articolo 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.

Articolo 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.

Articolo 7: Esclusione di parti del territorio dall'applicazione della presente legge

1. Con motivata deliberazione del Consiglio comunale, i Comuni possono, nel termine perentorio di centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle precedenti norme laddove gli interventi determinino la creazione di nuove unità abitative o introdurre particolari prescrizioni volte alla tutela dei caratteri architettonici degli edifici. Tale deliberazione è soggetta alle seguenti disposizioni:

a) pubblicazione mediante deposito a libera visione del pubblico presso la segreteria comunale per quindici giorni consecutivi e previo avviso da affiggersi all'albo pretorio e da pubblicarsi sul B.U.R.L. (Bollettino Ufficiale della Regione Liguria) in vista della presentazione di eventuali osservazioni da parte di chiunque;

b) ricevimento, fino a quindici giorni dopo la scadenza del periodo di deposito, delle osservazioni che possono essere presentate da parte di chiunque vi abbia interesse;

c) decorso il termine di cui alla lettera b), 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, senza necessità di ripubblicazione degli atti qualora gli stessi siano stati conseguentemente modificati;

d) gli atti di cui sopra sono trasmessi alla Regione per la verifica di coerenza con i principi e le regole stabiliti con la presente legge.

2. La deliberazione comunale di cui al comma 1, si intende approvata dopo che siano decorsi sessanta giorni dal ricevimento dei relativi atti da parte della Regione, senza che questa abbia adottato le determinazioni di propria competenza.

La presente legge regionale sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione.

E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Liguria.