

CONSIGLIO REGIONALE Atti consiliari Regione Liguria

X LEGISLATURA - DOCUMENTI - PROPOSTE DI LEGGE E RELAZIONI



**CONSIGLIO REGIONALE
ASSEMBLEA LEGISLATIVA DELLA LIGURIA**

Proposta di legge di iniziativa dei Consiglieri:

**Andrea COSTA
Gabriele PISANI**

“Recupero dei vani accessori e/o pertinenziali e dei locali seminterrati esistenti”

Presentata alla Presidenza del Consiglio Regionale il: 02/08/2019

Relazione

Diciotto anni dopo l'omologa disciplina dei sottotetti (L.R. 24/2001) viene proposta la seguente legge mirata al recupero ai fini abitativi dei locali accessori e/o pertinenziali e dei locali seminterrati, essa si dovrà applicare agli immobili esistenti o per la cui costruzione sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio alla data di entrata in vigore della Legge.

L'intento è quello di promuovere tali tipologie di interventi funzionali alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e al contenimento del consumo di suolo, nonché a ridare slancio al settore edile, che ad oggi sta vivendo una profonda crisi di settore. Inoltre con tale approvazione si garantirà un nuovo flusso di denaro nelle casse delle amministrazioni comunali dovuto dal pagamento degli oneri concessori.

Si chiarisce sino d'ora che la nuova legge non potrà applicarsi nelle zone inondabili o inserite negli ambiti Pg4 - frana attiva delle vigenti normative di Piano di Bacino.

Andrea Costa

Gabriele Pisani

Proposta di legge

Recupero dei vani accessori e/o pertinenziali e dei locali seminterrati esistenti

Art. 1 (Finalità e presupposti)

1. La Regione promuove il recupero del patrimonio edilizio esistente ad uso residenziale, terziario o commerciale, con gli obiettivi di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera.
3. Il recupero dei vani accessori e/o pertinenziali e dei locali seminterrati è consentito a condizione che siano stati legittimamente realizzati o autorizzati alla data di entrata in vigore della presente legge e siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.
4. Le opere di recupero dei vani accessori e/o pertinenziali e dei locali seminterrati devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti. L'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a metri 2,40. Qualora i locali presentino altezze interne irregolari, si considera l'altezza media;
5. Il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti di cui al comma 4 e, in particolare, quello dei parametri di aeroilluminazione può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, in particolare relativamente ai requisiti di aerazione e illuminazione.

Art. 2 (Disciplina edilizia degli interventi)

1. Il recupero dei accessori e/o pertinenziali e dei locali seminterrati può avvenire con o senza opere edilizie, non è mai soggetto alla preventiva adozione e approvazione di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato e non è qualificato come nuova costruzione.
2. Se conseguito con opere edilizie, il recupero comporta il preventivo ottenimento del titolo abilitativo edilizio imposto dalla legge, con riferimento alla specifica categoria d'intervento, ed è assoggettato al corrispondente regime economico-amministrativo.

3. Se conseguito senza opere edilizie, il recupero è soggetto a preventiva comunicazione al comune, ai sensi dell'articolo 13 bis , comma 1 della l.r. 16/2008. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 aprile 2002, n.13) in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
4. Gli interventi di recupero dei vani accessori e/o pertinenziali e dei locali seminterrati, qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, sono assoggettati al reperimento di area parcheggio ai sensi dell'art. 19 comma 6 della L.R. 16/2008. Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità a ottemperare agli obblighi di cui al presente comma è consentita la monetizzazione.
5. I progetti di recupero dei vani accessori e/o pertinenziali e dei locali seminterrati, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici non sottoposti a vincolo paesaggistico, non sono subordinati a procedura di esame di impatto paesaggistico da parte della commissione locale per il paesaggio. Restano ferme le altre prescrizioni in materia imposte da norme ambientali o paesaggistiche nazionali e regionali.
6. I volumi dei vani accessori e/o pertinenziali e dei locali seminterrati recuperati in applicazione della disciplina di cui alla presente legge, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.
7. Il recupero di vani e dei locali seminterrati è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 38 della L.R. 16/2008 .

Art. 3

(Disciplina delle deroghe e requisiti tecnici degli interventi)

1. Fatto salvo il disposto dell'articolo 1, comma 4, il recupero dei vani e dei locali seminterrati è sempre ammesso anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie dei PUC, dei PRG e dei regolamenti edilizi.
 2. Ai fini del contenimento dei consumi energetici, il recupero deve prevedere idonee opere di isolamento termico in conformità alle prescrizioni tecniche in materia contenute nelle norme nazionali, regionali e nei regolamenti vigenti.
 3. Qualora il recupero dei locali seminterrati comporti la creazione di autonome unità ad uso abitativo, i comuni trasmettono alle AUSL (Azienda Unità Sanitaria Locale) territorialmente competenti copia della segnalazione certificata presentata ai sensi dell'articolo 24 del d.p.r. 380/2001
- 3 bis.** Le pareti interrato dovranno essere protette mediante intercapedini aerate o con altre soluzioni tecniche della stessa efficacia.

3 ter. Dovrà essere garantita la presenza di idoneo vespaio aerato su tutta la superficie dei locali o altra soluzione tecnica della stessa efficacia.

3 quater. Per il recupero ad uso abitativo inteso come estensione di un'unità residenziale esistente e solo per locali accessori o di servizio è sempre ammesso il ricorso ad aeroilluminazione totalmente artificiale purché la parte recuperata non superi il 50 per cento della superficie utile complessiva dell'unità.

3 quinquies. Per il recupero ad uso abitativo inteso come creazione di unità autonome, il raggiungimento degli indici di aeroilluminazione con impianti tecnologici non potrà superare il 50 per cento rispetto a quanto previsto dai regolamenti locali.

3 sexies. Per il recupero ad uso abitativo, per il calcolo dei rapporti aeroilluminanti la distanza tra le luci del locale e il fabbricato prospiciente dovrà essere di almeno metri 2,5.

Art. 4

(Ambiti di esclusione, adeguamento comunale e disposizione transitoria)

1. Entro il 31 dicembre 2019 i comuni, con deliberazione del Consiglio comunale, motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico in particolare derivante dalle classificazioni Pg4 del Piano di Bacino per la tutela del rischio Idrogeologico e delle zone esondabili, possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni della presente legge. Le presenti disposizioni di legge si applicano direttamente dopo la delibera del Consiglio comunale ivi prevista entro il 31 dicembre 2019. L'applicazione è comunque esclusa per le parti di territorio per le quali sussistono limitazioni derivanti da situazioni di contaminazione ovvero da operazioni di bonifiche in corso o già effettuate. I comuni, sulla base di quanto definito nella componente geologica del PUC e di indicazioni dei gestori del servizio idrico integrato, individuano specifici ambiti di esclusione in presenza di fenomeni di risalita della falda che possono determinare situazioni di rischio nell'utilizzo di spazi seminterrati.

2. I comuni, anche successivamente al termine di cui al comma 1, aggiornano gli ambiti di esclusione a seguito di nuovi eventi alluvionali, nonché a seguito di specifiche analisi di rischio geologico e idrogeologico locale.

3. Le disposizioni della presente legge si applicano agli immobili esistenti o per la cui costruzione sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio o l'approvazione dell'eventuale programma integrato di intervento richiesto alla data di approvazione della delibera del Consiglio comunale di cui al comma 1. Agli immobili realizzati successivamente esse si applicano decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori.

Art. 5
(Monitoraggio e clausola valutativa)

1. I comuni entro il 31 dicembre di ogni anno comunicano alla Direzione generale Territorio i dati relativi al numero di vani e locali seminterrati oggetto di recupero in applicazione della presente legge, le relative superfici e le corrispondenti destinazioni d'uso insediate.
2. Il Consiglio regionale controlla periodicamente l'attuazione della presente legge e valuta i risultati ottenuti per il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti.
3. A partire dal 31 dicembre 2020 e con cadenza annuale, la Giunta regionale presenta al Consiglio regionale un rapporto contenente:
 - a) il numero complessivo e la principale distribuzione geografica degli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati;
 - b) l'indicazione delle principali caratteristiche edilizie e funzionali degli edifici interessati da questi interventi;
 - c) le principali esclusioni previste dai comuni ai sensi dell'articolo 4.
4. La Giunta regionale rende accessibili i dati e le informazioni raccolte per le attività valutative previste dalla presente legge. Il Consiglio regionale rende pubblici i documenti che concludono l'esame svolto, unitamente alla relazione che ne è stata oggetto.

Art. 6
(Norma finanziaria)

1. Dall'attuazione della presente legge non derivano nuovi o maggiori oneri finanziari a carico del bilancio regionale.

Andrea COSTA

Gabriele Pisani