
Emilia-Romagna

L.R. 6-4-1998 n. 11

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Pubblicata nel B.U. Emilia-Romagna 8 aprile 1998, n. 47.

L.R. 6 aprile 1998, n. 11 ⁽¹⁾.

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

(1) Pubblicata nel B.U. Emilia-Romagna 8 aprile 1998, n. 47.

Art. 1

Finalità e definizioni ⁽²⁾.

1. La presente legge promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio attraverso un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti, di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità, salvo quanto disposto dall'articolo 2.

2. Per sottotetto si intende lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

(2) Articolo così sostituito dall'*art. 1, comma 1, L.R. 30 maggio 2014, n. 5*. Il testo originario era così formulato: «Art. 1. 1. La presente legge promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio attraverso un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, salvo quanto disposto dall'art. 2.».

Art. 2

Ambito di applicazione, requisiti tecnici e interventi ammissibili ⁽³⁾

1. Negli edifici collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, come perimetrati dal piano strutturale comunale (PSC), destinati a residenza per almeno il 25 per cento della superficie utile e che risultino iscritti al catasto alla data del 31 dicembre 2013, è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla stessa data, anche con la creazione di unità immobiliari funzionalmente autonome, nel rispetto di quanto previsto dalla presente legge. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurato per ogni singolo vano il rispetto dei seguenti parametri ⁽⁴⁾:

a) l'altezza utile media di m 2,40 per i locali, adibiti ad abitazione, ridotta a m 2,20 per i comuni facenti parte delle zone montane, di cui all'*articolo 1, comma 5, lettera b), della legge regionale 20 gennaio 2004, n. 2* (Legge per la montagna), e di m 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la superficie utile relativa ⁽⁵⁾;

b) il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16;

b-bis) i requisiti di rendimento energetico degli edifici, secondo la normativa vigente ⁽⁶⁾.

2. Fino all'approvazione delle previsioni del regolamento urbanistico edilizio (RUE) di cui al comma 2-ter, per il recupero a fini abitativi dei sottotetti sono ammessi i seguenti interventi:

a) per il raggiungimento dell'altezza media minima prevista dal comma 1, lettera a), è ammesso l'abbassamento dell'ultimo solaio sottostante il sottotetto, a condizione che l'intervento non comporti una modifica del prospetto del fabbricato e che vengano rispettati i requisiti minimi di agibilità dei locali sottostanti, le norme tecniche per le costruzioni e la restante disciplina dell'attività edilizia di cui all'*articolo 9, comma 3, della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15* (Semplificazione della disciplina edilizia);

b) per assicurare l'osservanza del rapporto illuminante previsto dal comma 1, lettera b), è ammessa l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi in falda;

c) per soddisfare i requisiti di rendimento energetico previsti dal comma 1, lettera b-bis), è ammesso l'ispessimento verso l'esterno delle falde di copertura, in applicazione dell'*articolo 11, comma 2, della legge regionale n. 15 del 2013* ⁽⁷⁾.

2-bis. Fino all'approvazione della deliberazione di cui all'*articolo 13, comma 4, della legge regionale n. 15 del 2013*, gli interventi di cui al comma 2, lettera

b), devono avvenire nei centri storici senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde ⁽⁸⁾.

2-ter. Il RUE può stabilire la seguente disciplina:

a) determinare gli ambiti territoriali e le tipologie edilizie per i quali è precluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti;

b) definire le tipologie di aperture nelle falde e ogni altra condizione per il rispetto degli aspetti paesistici e monumentali dell'edificio oggetto d'intervento;

c) prevedere che gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possano comportare, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di metri 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di metri 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati ⁽⁹⁾.

2-quater. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti richiede: qualora sia attuato senza opere, la verifica dei solai esistenti rispetto ai nuovi carichi; qualora sia attuato con opere, il miglioramento o l'adeguamento sismico dell'intera costruzione nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni. In presenza di edifici in aggregato edilizio il progetto dovrà tener conto delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti ⁽¹⁰⁾.

3. Il regolamento edilizio può determinare tipologie edilizie per le quali è precluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti.

(3) Rubrica aggiunta dall'*art. 2, comma 1, L.R. 30 maggio 2014, n. 5*.

(4) Alinea così sostituito dall'*art. 2, comma 2, L.R. 30 maggio 2014, n. 5*. Il testo originario era così formulato: «1. Il regolamento edilizio comunale determina le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi, negli edifici destinati in prevalenza a residenza, dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:».

(5) Lettera così modificata dall'*art. 2, comma 3, L.R. 30 maggio 2014, n. 5*.

(6) Lettera aggiunta dall'*art. 2, comma 4, L.R. 30 maggio 2014, n. 5*.

(7) Comma così sostituito dall'*art. 2, comma 5, L.R. 30 maggio 2014, n. 5*. Il testo originario era così formulato: «2. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenze delle falde. Il regolamento

edilizio determina le tipologie di aperture nelle falde e ogni altra condizione per il rispetto degli aspetti paesistici, ambientali e monumentali dell'edificio oggetto d'intervento.».

(8) Comma aggiunto dall'art. 2, comma 6, L.R. 30 maggio 2014, n. 5.

(9) Comma aggiunto dall'art. 2, comma 6, L.R. 30 maggio 2014, n. 5.

(10) Comma aggiunto dall'art. 2, comma 6, L.R. 30 maggio 2014, n. 5.

Art. 3

Classificazione dell'intervento, oneri e dotazioni ⁽¹¹⁾.

1. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi della *legge regionale n. 15 del 2013*.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e comportano la corresponsione del contributo di costruzione, da quantificare in base alle tariffe per la ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico. Sono fatti salvi i casi di riduzione ed esonero dal contributo di costruzione previsti dall'*articolo 32 della legge regionale n. 15 del 2013*.

3. In luogo della cessione delle aree da adibire a parcheggi pubblici e verde pubblico, è ammessa la monetizzazione delle stesse, nei casi previsti all'articolo A-26 dell'Allegato alla *legge regionale 24 marzo 2000, n. 20* (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio).

4. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti con o senza creazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, fatta salva la possibilità di eseguire l'intervento previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici, negli ambiti del territorio comunale individuati dal Consiglio comunale con apposita deliberazione, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali per mancata disponibilità di spazi idonei.

(11) Articolo così sostituito dall'art. 3, comma 1, L.R. 30 maggio 2014, n. 5. Il testo originario era così formulato: «Art. 3. 1. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 36 della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47, come modificato ed integrato.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono soggetti a concessione e comportano la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione

primaria e secondaria ed al costo di costruzione. In luogo della cessione delle aree per opere di urbanizzazione è ammessa la monetizzazione delle stesse.

3. Gli interventi di cui al comma 1 sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all'*art. 41 sexies della L. 17 agosto 1942, n. 1150*, e successive modificazioni ed integrazioni, salvo quanto disposto dall'*art. 4*.».

Art. 4 ⁽¹²⁾

[1. Il Consiglio comunale, con apposita deliberazione, può disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge nonché individuare ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi di cui all'*art. 3*, comma 2].

(12) Articolo abrogato dall'*art. 4, comma 1, L.R. 30 maggio 2014, n. 5*.