
Lazio

L.R. 16-4-2009 n. 13

Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico-ricettivi dei sottotetti esistenti.
Pubblicata nel B.U. Lazio 21 aprile 2009, n. 15.

L.R. 16 aprile 2009, n. 13 ⁽¹⁾.

Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico-ricettivi dei sottotetti esistenti ⁽²⁾.

(1) Pubblicata nel B.U. Lazio 21 aprile 2009, n. 15.

(2) Titolo così modificato dall'*art. 5, comma 2, L.R. 10 novembre 2014, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 8, comma 1, della stessa legge*).

Il Consiglio regionale ha approvato

Il Presidente della Regione

promulga la seguente legge:

Art. 1 *Finalità.*

1. La Regione promuove il recupero a fini abitativi e turistico-ricettivi dei sottotetti esistenti con l'obiettivo di limitare il consumo di nuovo territorio attraverso un più efficace riutilizzo, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili, dei volumi esistenti nonché di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici ⁽³⁾.

(3) Comma così modificato dall'*art. 5, comma 3, L.R. 10 novembre 2014, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 8, comma 1, della stessa legge*).

Art. 2

Definizione.

1. Ai fini della presente legge si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio o di sue parti, compresi nella sagoma di copertura, che, all'atto del rilascio del relativo titolo abilitativo, non siano stati computati come volumi residenziali, ovvero turistico ricettivi. Sono compresi, altresì, nella definizione di sottotetto i volumi sottostanti la copertura a falda degli edifici, anche se già computati nel volume residenziale, ovvero turistico ricettivo qualora siano suscettibili di una suddivisione mediante la realizzazione di un solaio intermedio che assicuri il rispetto delle altezze minime previste dai regolamenti edilizi comunali nonché delle caratteristiche geometriche e delle altezze minime stabilite dall'articolo 3 ⁽⁴⁾.

(4) Comma così modificato dall'*art. 5, comma 4, L.R. 10 novembre 2014, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 8, comma 1, della stessa legge*).

Art. 3

Condizioni per il recupero.

1. Possono essere recuperati a fini abitativi e turistico-ricettivi, previo rilascio del relativo titolo edilizio abilitativo, i sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge oppure ultimati come definiti dall'*articolo 31 della legge 28 febbraio 1985, n. 47* (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) alla data del 1° giugno 2017, purché attigui o comunque annessi ad unità immobiliari ubicate nel medesimo edificio, qualora sussistono le seguenti condizioni ⁽⁵⁾:

a) l'edificio dove è ubicato il sottotetto deve essere stato legittimamente realizzato ovvero condonato ai sensi della normativa vigente in materia di sanatoria di abusi edilizi;

b) l'altezza media interna netta che, 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 ad esso, deve essere fissata in 1,90 metri, ivi compresi i volumi tecnici con copertura piana ⁽⁶⁾;

c) nei locali con soffitto a volta l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento; il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo (1/16);

d) in caso di soffitto non orizzontale, ferma restando l'altezza media di cui alla lettera b), 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 o di servizio;

e) gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi di cui alle lettere b) e d) devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba o ripostiglio; in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescritta ⁽⁷⁾;

f) sono consentite modificazioni delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde esistenti, unicamente al fine di assicurare i parametri fissati dalla presente legge, a condizione che non comportino un aumento superiore al 20 per cento della volumetria del sottotetto esistente ⁽⁸⁾.

2. Ai fini del raggiungimento dell'altezza prevista per l'abitabilità ovvero dell'altezza media di cui al comma 1, lettere b) e c), sono consentiti la sopraelevazione o l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che rispettino le altezze fissate dai regolamenti edilizi e che non incidano negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio e che siano rispettati i requisiti minimi di agibilità dei locali sottostanti, previsti dalla normativa vigente, nonché le norme sismiche ⁽⁹⁾.

3. L'intervento di recupero dei sottotetti, se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari, è subordinato all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti della pianificazione comunale e con un minimo di 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.

4. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere all'obbligo di cui al comma 3, è consentito, anche in deroga ai regolamenti edilizi vigenti, l'intervento di recupero dei sottotetti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.

5. Non sono assoggettati al versamento di cui al comma 4 gli interventi di

recupero dei sottotetti realizzati in immobili per l'edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa di proprietà del comune o delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica (ATER).

6. Nei comuni destinatari del fondo regionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'*articolo 14 della legge regionale 6 agosto 1999, n. 12* (Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica) l'intervento di recupero dei sottotetti, se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari, è, altresì, subordinato all'obbligo di destinare la nuova unità immobiliare alla locazione a canone concordato di cui all'*articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431* (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) e successive modifiche per un periodo non inferiore a otto anni, fatto salvo il caso in cui la medesima unità immobiliare sia utilizzata come prima casa da un parente in linea retta del proprietario, con l'obbligo di non alienarla per un periodo pari a cinque anni.

(5) Alinea così modificato dall'*art. 10, comma 8, L.R. 18 luglio 2017, n. 7*, a decorrere dal 19 luglio 2017 (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 12, comma 1, della medesima legge*). In precedenza, il presente alinea era già stato modificato dall'*art. 1, comma 21, L.R. 6 agosto 2012, n. 12* e dall'*art. 5, commi 3 e 5, L.R. 10 novembre 2014, n. 10*.

(6) Lettera dapprima sostituita dall'*art. 5, comma 29, lettera a), L.R. 13 agosto 2011, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 5, comma 43, della stessa legge*) e poi così modificata dall'*art. 5, comma 6, L.R. 10 novembre 2014, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 8, comma 1, della stessa legge*). Il testo precedente era così formulato: «b) l'altezza media interna netta che, 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 ad esso, deve essere fissata in 2,40 metri per gli spazi ad uso abitazione, riducibile a 2,20 metri per gli spazi accessori o di servizio; per gli edifici siti nei comuni montani e nei territori montani dei comuni parzialmente montani, è ammessa una riduzione dell'altezza media sino a 2,20 metri anche per gli spazi ad uso abitazione.».

(7) Lettera così modificata dall'*art. 5, comma 29, lettera b), L.R. 13 agosto 2011, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 5, comma 43, della stessa legge*).

(8) La presente lettera, già sostituita dall'*art. 10, L.R. 11 agosto 2009, n. 21*, è stata poi nuovamente così sostituita dall'*art. 5, comma 29, lettera c), L.R. 13 agosto 2011, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 5, comma 43, della stessa*

legge). Il testo precedente era così formulato: «f) sono consentite modificazioni delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde esistenti, unicamente al fine di assicurare i parametri fissati dalla presente legge, a condizione che non comportino un aumento superiore al 20 per cento della volumetria del sottotetto esistente.».

(9) Comma così sostituito dall'*art. 5, comma 29, lettera d), L.R. 13 agosto 2011, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 5, comma 43, della stessa legge*). Il testo originario era così formulato: «2. Ai fini del raggiungimento dell'altezza media di cui al comma 1, lettere b) e c) è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che non incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio e che siano rispettati i requisiti minimi di agibilità dei locali sottostanti, previsti dalla normativa vigente, nonché le norme sismiche.».

Art. 4

Classificazione dell'intervento ed oneri concessori.

1. L'intervento di recupero del sottotetto a fini abitativi e turistico-ricettivi è classificato come intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'*articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380* (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche ⁽¹⁰⁾.

2. L'intervento di cui al comma 1 comporta la corresponsione del versamento del contributo di cui all'*articolo 16 del D.P.R. 380/2001* e successive modifiche, calcolato sulla volumetria resa abitativa secondo le tabelle approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.

3. I comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del 20 per cento del contributo di cui al comma 2, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.

(10) Comma così modificato dall'*art. 5, comma 3, L.R. 10 novembre 2014, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 8, comma 1, della stessa legge*).

Art. 5

Modalità d'intervento.

1. L'intervento di recupero del sottotetto a fini abitativi e turistico-ricettivi deve comunque garantire il rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, tenuto anche conto della zona in cui lo stesso ricade, nonché delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità ⁽¹¹⁾.

2. Al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e di aeroilluminazione naturale dei locali, l'intervento di recupero del sottotetto a fini abitativi può essere realizzato anche mediante l'apertura di finestre, lucernari, porte, nella salvaguardia delle caratteristiche strutturali e formali dell'edificio e nel rispetto dei requisiti minimi di agibilità dei locali sottostanti.

(11) Comma così modificato dall'art. 5, comma 3, L.R. 10 novembre 2014, n. 10, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 8, comma 1, della stessa legge).

Art. 6

Sostenibilità energetica ambientale.

1. Il progetto di recupero del sottotetto a fini abitativi e turistico-ricettivi deve prevedere interventi di isolamento termico nonché, in conformità agli *articoli 4, 5 e 6 della legge regionale 27 maggio 2008, n. 6* (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia), interventi di risparmio idrico, di ricorso a fonti energetiche rinnovabili e di recupero delle tradizioni costruttive biosostenibili ⁽¹²⁾.

(12) Comma così modificato dall'art. 5, comma 3, L.R. 10 novembre 2014, n. 10, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 8, comma 1, della stessa legge).

Art. 7

Esclusioni e deroghe.

1. Le disposizioni della presente legge non si applicano alle zone individuate

come insediamenti urbani storici dal piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR) ⁽¹³⁾.

2. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, i comuni possono disporre motivatamente l'esclusione, totale o parziale, di ulteriori zone territoriali omogenee nonché di determinate tipologie di edifici, anche in relazione a caratteristiche storico-culturali, morfologiche, paesaggistiche.

3. Il recupero del sottotetto a fini abitativi e turistico-ricettivi, come disciplinato dalla presente legge, è consentito anche in deroga agli strumenti urbanistici comunali, adottati o vigenti, e ai regolamenti edilizi vigenti ⁽¹⁴⁾.

4. L'intervento di recupero del sottotetto, se in deroga ai limiti fissati dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, deve prevedere il conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standard urbanistici mancanti ovvero la loro monetizzazione in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.

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

È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Lazio.

(13) Comma così sostituito dall'*art. 5, comma 30, L.R. 13 agosto 2011, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 5, comma 43, della stessa legge*). Il testo originario era così formulato: «1. Le disposizioni della presente legge non si applicano alle zone territoriali omogenee "A" di cui dall'articolo 2 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'*art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765*).».

(14) Comma così modificato dall'*art. 5, comma 3, L.R. 10 novembre 2014, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 8, comma 1, della stessa legge*).