
Lombardia

L.R. 11-3-2005 n. 12

Legge per il governo del territorio.

Pubblicata nel B.U. Lombardia 16 marzo 2005, I S.O. al B.U. 14 marzo 2005, n. 11.

L.R. 11 marzo 2005, n. 12 ⁽¹⁾.

(giurisprudenza)

Legge per il governo del territorio ^{(2) (3) (4) (5) (6) (7)}.

(1) Pubblicata nel B.U. Lombardia 16 marzo 2005, I S.O. al B.U. 14 marzo 2005, n. 11.

(2) Il testo coordinato con le modifiche della presente legge è stato pubblicato in B.U. 3 febbraio 2006, III S.S. al B.U. 30 gennaio 2006, n. 5.

(3) Si vedano, in attuazione della presente legge la *Delib.G.R. 5 aprile 2006, n. 8/2323*: "Criteri per le misure di sostegno finanziario agli enti locali", la *Delib.G.R. 18 luglio 2007, n. 8/5126*: "Criteri per l'erogazione di contributi agli Enti Locali per la formazione dei Piani di Governo del Territorio e strumenti di programmazione con valenza territoriale", la *Delib.G.R. 9 aprile 2008, n. 8/7050*: "Determinazioni in merito ai contributi ai Comuni per la formazione dei Piani di Governo del Territorio", la *Delib.G.R. 8 maggio 2008, n. 8/7244*: "Finanziamento alle province per la redazione dei Piani Territoriali di Coordinamento e relativi aggiornamenti" e la *Delib.G.R. 19 settembre 2008, n. 8/8059*: "Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei Piani Territoriali di Coordinamento provinciale".

(5) Si veda il *D. Dirig. reg. 8 giugno 2006, n. 6451*, Approvazione del bando di finanziamento per la Produzione di basi cartografiche attraverso Data base topografici.

(4) Il testo coordinato aggiornato con le modifiche della presente legge è stato pubblicato in B.U. 24 luglio 2006, n. 30, S.S. 25 luglio 2006, n. 1 2006, n. 5.

(6) Si veda il *D. Dirig. reg. 2 agosto 2007, n. 8921*, Approvazione del bando di finanziamento per l'anno 2007 "Formazione dei Piani di Governo del Territorio e Strumenti di Programmazione".

(7) Si veda la *Delib.G.R. 5 dicembre 2007, n. 8/6053*: Partecipazione della Aziende Sanitarie Locali e di ARPA ai procedimenti di approvazione dei Piani di Governo del Territorio - Indirizzi operativi.

Titolo IV

Attività edilizie specifiche

Capo I

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

(giurisprudenza)

Art. 63

Finalità e presupposti.

1. La Regione promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti 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.

1-bis. Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura ⁽²³¹⁾

2. Negli edifici, destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento (s.L.P.) complessiva, esistenti alla data del 31 dicembre 2005, o assentiti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate entro il 1° dicembre 2005, è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto. ⁽²³²⁾

3. Ai sensi di quanto disposto dagli articoli 36, comma 2 e 44, comma 2, il recupero volumetrico di cui al comma 2 può essere consentito solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie, ovvero in presenza di impegno, da parte dei soggetti interessati, alla realizzazione delle suddette urbanizzazioni, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento ed entro la fine dei relativi lavori.

4. Il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto è consentito anche negli edifici, destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva, realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati successivamente al 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate successivamente al 1° dicembre 2005, decorsi tre anni dalla data di conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio-assenso. ⁽²³³⁾

5. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito, previo titolo abilitativo, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti

vigenti, salvo quanto disposto dal comma 6.

6. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,40, ulteriormente ridotta a metri 2,10 per i comuni posti a quote superiori a seicento metri di altitudine sul livello del mare, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.

(231) Comma aggiunto dall'art.1, comma 1, lett. a), della *L.R. 27 dicembre 2005, n. 20*.

(232) Comma così sostituito dall'art.1, comma 1, lett. b), della *L.R. 27 dicembre 2005, n. 20*.

(233) Comma prima sostituito dall'art.1, comma 1, lett. c), della *L.R. 27 dicembre 2005, n. 20* e poi così modificato dall'art. 26, comma 1, lettera j), *L.R. 26 maggio 2017, n. 15*, entrata in vigore il 31 maggio 2017.

(giurisprudenza)

Art. 64

Disciplina degli interventi. ⁽²³⁴⁾

1. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione e per garantire il benessere degli abitanti, nonché, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'articolo 63, comma 6. Nei casi di deroga all'altezza massima, l'altezza minima abitabile non può essere superiore a metri 1,50. All'interno dei centri storici e dei nuclei di antica formazione deve essere assicurato il rispetto dei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico; in assenza di limiti, l'altezza massima deve intendersi pari all'esistente ⁽²³⁵⁾.

2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera d). Esso non richiede preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo ed è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati, ad eccezione del reperimento di

spazi per parcheggi pertinenziali secondo quanto disposto dal comma 3.

3. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti 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.

4. Non sono assoggettati al versamento di cui al comma 3 gli interventi realizzati in immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, di consorzi di comuni o di enti pubblici preposti alla realizzazione di tale tipologia di alloggi.

5. Le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui all'*articolo 14 della L.R. n. 6/1989*, si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.

6. Il progetto di recupero ai fini abitativi dei sottotetti deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere 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.

7. La realizzazione degli interventi di recupero di cui al presente capo comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di ristrutturazione edilizia. I comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del dieci per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale. ⁽²³⁶⁾

7-bis. Il recupero dei sottotetti con superficie lorda fino a quaranta mq., costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, se prima casa, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'*articolo 16, comma 3, del D.P.R. 380/2001*, dal reperimento degli spazi a parcheggi pertinenziali e delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o monetizzazione. ⁽²³⁷⁾

8. I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal piano territoriale paesistico regionale. Il giudizio di impatto paesistico è reso dalla commissione per il paesaggio di cui all'articolo 81, ove esistente, anche con applicazione del comma 5 del medesimo articolo, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla richiesta formulata dal responsabile del procedimento urbanistico, decorso il quale il giudizio si intende reso in senso favorevole ⁽²³⁸⁾.

9. La denuncia di inizio attività deve contenere l'esame dell'impatto paesistico e la determinazione della classe di sensibilità del sito, nonché il grado di incidenza paesistica del progetto, ovvero la relazione paesistica o il giudizio di impatto paesistico di cui al comma 8.

10. I volumi di sottotetto già recuperati ai fini abitativi in applicazione della *legge regionale 15 luglio 1996, n. 15* (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti), ovvero della disciplina di cui al presente capo, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio-assenso.

(234) Articolo così sostituito dall'art.1, comma 1, lett. d), della *L.R. 27 dicembre 2005, n. 20*.

(235) Comma così sostituito dall'art. 9, comma 1, *L.R. 13 marzo 2012, n. 4*, entrata in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

(236) Comma così sostituito dall'art. 26, comma 1, lettera k), numero 1), *L.R. 26 maggio 2017, n. 15*, entrata in vigore il 31 maggio 2017.

(237) Comma aggiunto dall'art. 26, comma 1, lettera k), numero 2), *L.R. 26 maggio 2017, n. 15*, entrata in vigore il 31 maggio 2017.

(238) Comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera g), *L.R. 10 marzo 2009, n. 5*.