

LEGGE REGIONALE 6 aprile 1999, n. 12.

**Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi.**

Il Consiglio regionale ha approvato

Il Commissario del Governo ha apposto il visto

Il Presidente della Giunta regionale.

**p r o m u l g a.**

la seguente legge regionale:

**Art. 1**  
**Finalità**

1. La Regione Veneto interviene con la presente legge per promuovere il recupero dei sottotetti a fini abitativi, con l'obiettivo di limitare l'utilizzazione edilizia del territorio attraverso la razionalizzazione dei volumi esistenti. Tale recupero dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, salvo quanto previsto all'articolo 2.

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.

**Art. 2**  
**Limiti di applicazione**

1. Il regolamento edilizio comunale determina le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- a) l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione, 2,20 metri per i Comuni inseriti negli ambiti delle Comunità montane ai sensi delle leggi regionali vigenti e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri ridotto a 1,60 metri per i comuni montani, per la relativa superficie utile;
- b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

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 pendenza delle falde. Il regolamento edilizio determina le tipologie di aperture nelle falde e ogni altra condizione al fine di rispettare gli aspetti paesistici, monumentali e ambientali dell'edificio sul quale si intende intervenire.

3. Fatte salve le diverse previsioni del piano regolatore generale per gli edifici soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 28 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61,

dell'articolo 10 della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24 e della legge 1 giugno 1939, n. 1089, nel regolamento edilizio può essere prevista la ulteriore esclusione di determinate tipologie edilizie dal recupero a fini abitativi dei sottotetti.

4. Il Consiglio comunale 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 al comma 3, dell'articolo 3 della presente legge.

**Art. 3**  
**Ristrutturazione e contributi**

1. 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.

2. Gli interventi previsti dal comma 1 sono soggetti a concessione e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui agli articoli 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.

3. Gli interventi di cui al comma 1 restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione, salvo quanto disposto dal comma 4 dell'articolo 2 della presente legge.

**Art. 4**  
**Procedure**

1. Entrò novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, i Comuni adeguano gli elaborati del piano regolatore generale alle previsioni di cui all'articolo 2 secondo la procedura stabilita ai commi 6, 7 e 8 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, come modificato dall'articolo 1 della legge regionale 5 maggio 1998, n. 21 e dall'articolo 42 della legge regionale 22 febbraio 1999, n. 7.

La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino ufficiale della Regione veneta. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione veneta.

Venezia, 6 aprile 1999

Galan

## Dati informativi concernenti la legge regionale 6 aprile 1999, n. 12.

Il presente elaborato ha carattere meramente informativo, per cui è sprovvisto di qualsiasi valenza vincolante o di carattere interpretativo.

Pertanto, si declina da ogni responsabilità conseguente da eventuali errori contenuti nei singoli elaborati o che potessero derivare da indicazioni non conformi ai testi di riferimento.

Per comodità del lettore e per facilitare la ricerca dei contenuti della legge regionale 6 aprile 1999, n. 12, qui di seguito sono pubblicati a cura del direttore:

- 1 - Indice degli articoli;
- 2 - Procedimento di formazione della legge regionale;
- 3 - Relazione al Consiglio regionale;
- 4 - Scadenze e adempimenti recati dalla legge regionale;
- 5 - Struttura responsabile degli adempimenti procedurali;
- 6 - Note agli articoli della legge regionale.

### 1. Indice

- Art. 1 - Finalità  
 Art. 2 - Limiti di applicazione  
 Art. 3 - Ristrutturazione e contributi  
 Art. 4 - Procedure

### 2. Procedimento di formazione della legge regionale 6 aprile 1999, n. 12

- Il procedimento di formazione della legge regionale è stato avviato su iniziativa dei sottoelencati consiglieri regionali che hanno presentato due proposte di legge, a ciascuna delle quali è stato attribuito uno specifico numero di progetto di legge:
  - proposta di legge d'iniziativa dei consiglieri Pasqualeto, Mazzon e Costanzo, relativa a "Utilizzazione dei sottotetti a scopo abitativo" (progetto di legge n. 222);
  - proposta di legge d'iniziativa dei consiglieri Pirrami, Bellotti e Scaravelli relativa a "Recupero delle soffitte a fini abitativi" (progetto di legge n. 424);
- I progetti di legge sono stati assegnati alle commissioni consiliari 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> in data 6 novembre 1996;
- La 2<sup>a</sup> commissione consiliare, sulla base dei succitati progetti, ha elaborato un unico progetto di legge denominato: "Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi";
- La 2<sup>a</sup> commissione consiliare ha completato l'esame del progetto di legge in data 1° dicembre 1998, presentandolo all'assemblea consiliare unitamente alla prescritta rela-

zione, ai sensi dell'art. 24 del provvedimento del Consiglio regionale 30 aprile 1987, n. 456;

- Il Consiglio regionale, su relazione del consigliere Elder Campion, ha esaminato e approvato a maggioranza il progetto di legge con deliberazione legislativa 24 febbraio 1999, n. 1914;
- La deliberazione legislativa è stata inviata al Commissario del Governo in data 1 marzo 1999;
- Il Commissario del Governo, con nota 29 marzo 1999, n. 495/21310 ha trasmesso copia della deliberazione legislativa munita del visto di cui al 1° comma dell'art. 127 della Costituzione.

### 3. Relazione al Consiglio regionale

Signor Presidente, colleghi consiglieri,

il progetto di legge per il recupero dei sottotetti a fini abitativi ha lo scopo di introdurre una normativa urbanistica che consenta un miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente, agevolandone nel contempo la riqualificazione.

Pur riconoscendo la necessità di ricondurre la legislazione sull'uso del territorio a forme di ricomposizione con relative scelte di delegificazione, si è ritenuto di produrre uno specifico testo legislativo in considerazione dei diversi tempi di approvazione previsti.

Tendendo, la proposta, ad alimentare forme di incentivazione alla più corretta utilizzazione dei manufatti esistenti, è stato considerato razionale portarla in tempi ragionevoli all'attenzione del Consiglio regionale per una sua celere approvazione.

L'ipotesi, infatti, è quella di sfruttare adeguatamente le risorse abitative esistenti producendo effetti positivi sull'indice di utilizzazione delle volumetrie, senza ulteriori compromissioni del territorio.

Ovviamente, una simile scelta, dovrebbe vedere un conseguente impegno dei Comuni a rivisitare criticamente la diversa incidenza dimensionale residenziale, realizzabile nei diversi ambiti territoriali.

La normativa elaborata pone, comunque, particolare attenzione sia al mantenimento di un elevato livello qualitativo dei parametri di abitabilità dei vani recuperati, sia alla necessità di realizzare una seria valutazione sugli effetti reali dell'applicabilità delle norme agli edifici che mostrino una valenza monumentale, storica ed ambientale.

In particolare la proposta di legge si divide in quattro articoli.

L'articolo 1 definisce il volume oggetto del recupero, che viene indicato come sottotetto. Si evidenziano quindi la necessità del rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico sanitarie.

L'articolo 2 evidenzia i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, sottolineando, in particolare, la ne-

cessità che gli stessi siano esistenti al 31 ottobre 1998, nonché il potere dei Regolamenti edilizi comunali di porre specifiche preclusioni.

L'articolo prevede inoltre la possibilità - per i comuni - di escludere talune parti del territorio dall'applicazione della presente legge, oltretutto di individuare ambiti nei quali, in mancanza di spazi per parcheggi pertinenziali, gli interventi sono consentiti previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione di aree per parcheggi.

L'articolo 3 classifica come «ristrutturazione edilizia» gli interventi di recupero dei sottotetti, nonché indica la misura dei contributi concessori.

L'articolo 4, attiene alle procedure che devono seguire i Comuni per adeguare il proprio strumento urbanistico al fine di recepire i disposti dell'articolo 2.

Va, infine, rilevato che anche altre Regioni hanno provveduto a disciplinare il recupero dei sottotetti con normative analoghe a quella contenuta nel presente testo di legge.

#### **4. Scadenze e adempimenti recati dalla legge regionale 6 aprile 1999, n. 12**

- Entro il **23 luglio 1999** i Comuni adeguano gli elaborati del piano regolatore generale (art. 4, l.r. n. 12/1999).

#### **5. Struttura responsabile degli adempimenti procedurali:**

- Direzione regionale urbanistica e beni ambientali.

#### **6. Note agli articoli della legge regionale 6 aprile 1999, n. 12**

Nota all'art. 2, comma 3:

- Legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" (vedasi il testo aggiornato pubblicato nel Bollettino ufficiale 2 giugno 1998, n. 48);
- Legge regionale 5 marzo 1985, n. 24 "Tutela ed edificabilità delle zone agricole" (vedasi il testo aggiornato pubblicato nel Bollettino ufficiale 13 ottobre 1998, n. 93);
- Legge 1 giugno 1939, n. 1089 "Tutela delle cose d'interesse artistico".

Nota all'art. 3, comma 2:

- Legge 28 gennaio 1977, n. 10 "Norme per la edificabilità dei suoli".