

Strumento valido per ricavare volumi utili

La legge regionale (n° 15) per il recupero dei sottotetti

Modalità per la sua concreta attuazione

29

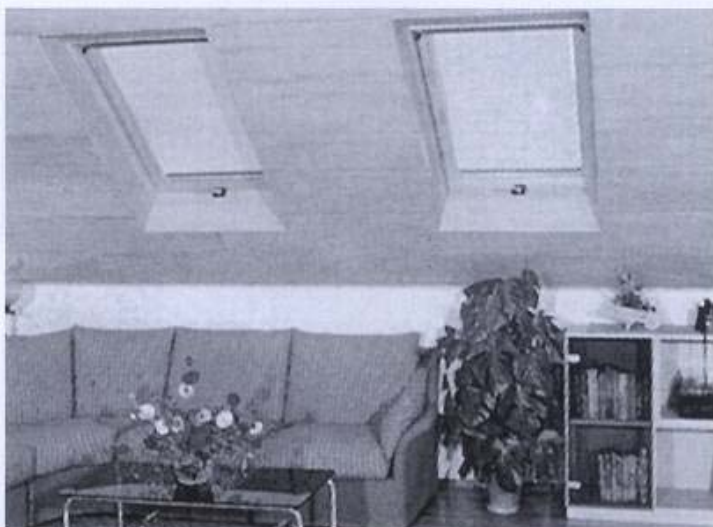
La legge regionale 15 luglio 1996, n. 15 (1° Supplemento ordinario al n. 29 del Bollettino Ufficiale della Regione in data 19 luglio) consente - a condizioni - il recupero ad uso abitativo dei sottotetti. Diamo qui un riassunto schematico dell'argomento.

Ambito territoriale - La legge si applica in tutti i Comuni della Lombardia. È prevista però la possibilità che, entro il 30 gennaio 1997, i Comuni che lo ritengano opportuno ne dispongano, con deliberazione motivata del Consiglio comunale, l'*inapplicabilità* nei riguardi di parti del territorio comunale comprese nelle zone C (destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate o nelle quali l'edificazione esistente non raggiunga determinati limiti) e nelle zone D, destinate ad insediamenti industriali e assimilati.

Definizione dei sottotetto - I volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici.

Edifici nei quali il recupero dei sottotetti è ammissibile

- Devono: 1) essere già destinati in tutto o in parte alla residenza (sono quindi esclusi i sottotetti degli edifici a destinazione diversa dalla residenziale); 2) essere serviti dalle urbanizzazioni primarie (strade, fognature, rete idrica, energia elettrica, gas, illuminazione pubblica).



CONDIZIONI

1) Il recupero è ammesso ai soli fini *abitativi* (e non per destinazioni diverse, ad esempio studi o uffici, che pure a molti effetti sono assimilati alla residenza); 2) non deve essere apportata alcuna modifica alle altezze di colmo e di gronda e alle linee di pendenza delle falde del tetto (più esattamente: non si deve dar luogo alla creazione di *nuovo volume*, perché, come si vedrà, le linee delle falde del tetto potranno essere «alterate», ma ai soli fini del raggiungimento del prescritto rapporto aerilluminante); 3) devono essere rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai rego-

lamenti vigenti, salvo quanto riguarda l'*altezza*: deve essere assicurata un'*altezza media ponderale* di m. 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa. L'*altezza media ponderale* è stabilita in m. 2,10 per i Comuni posti a quote superiori a 1.000 metri sul livello del mare. Il riferimento al Comune anziché all'*edificio*, comporta che si diano casi di applicabilità dell'*altezza* ridotta di m. 2,10 ad edifici posti a quota inferiore ai 1.000 metri e di inapplicabilità ad altri posti a quota superiore.

Una prescrizione che in molti casi sarà impossibile rispettare (con conseguente inapplicabilità della legge)

riguarda il cosiddetto *rapporto aeroilluminante*, il rapporto, cioè, tra la superficie di pavimento e quella finestrata, misurata in luce netta di apertura. Il regolamento regionale d'igiene-tipo detta al riguardo norme d'incredibile complessità che rendono difficile una quantificazione precisa; per questo talune Usl, tra cui quella di Brescia, hanno più realisticamente, adottato il rapporto di 1/8 per i locali posti ai piani seminterrato, terra e rialzato e di 1/10 per i restanti piani; con ulteriori specificazioni relative al rapporto tra profondità del locale e altezza dal pavimento del voltino della finestra.

Ai soli effetti del raggiungimento del rapporto prescritto, la legge regionale consente l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e la creazione di terrazze; resta da vedere se e come ciò sarà conciliabile con la struttura dell'edificio, le esigenze tecniche ed estetiche, aspetto determinante negli immobili sottoposti a vincolo, per i quali necessita sempre il parere favorevole dell'autorità preposta.

4) al fine del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato, devono essere previste idonee opere di isolamento termico, nel rispetto delle prescrizioni in materia di impianti tecnologici e di contenimento

dei consumi energetici.

5) le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, come del resto già previsto per le ristrutturazioni, si applicano limitatamente all'assicurazione dei requisiti di visitabilità ed adattabilità.

6) si deve ritenere che, per gli immobili vincolati, necessiti sempre il parere favorevole dell'autorità preposta al vincolo.

DEROGHE

Sono consentite relativamente: 1) agli indici o parametri degli strumenti urbanistici vigenti e adottati (evidente e principale il riferimento alle volumetrie); 2) ai limiti ed alle prescrizioni degli articoli della legge regionale n. 51 del 1975 riguardanti i piani regolatori, i centri storici, gli standard.

Prescrizioni non applicabili - Non sono richiesti l'adozione di un piano attuativo, né l'inserimento nel programma pluriennale di attuazione della volumetria recuperata.

Onerosità - Nonostante le opere siano classificate, correttamente, di *ristrutturazione*, per il rilascio della concessione è prevista la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione calcolati sulla volumetria resa abitativa, secondo le

tariffe vigenti per le nuove costruzioni. Il riferimento alla «volumetria resa abitativa» induce ad escludere dal calcolo il volume relativo alle altezze fino a m. 1,50.

Sottotetti non ancora costruiti ma previsti da progetti approvati - Secondo il relatore, l'applicazione della legge sarebbe ammissibile se la concessione edilizia fosse stata rilasciata prima dell'entrata in vigore della legge, cioè anteriormente al 3 agosto scorso.

Sottotetti condonati - Dubbi sorgono circa l'utilizzabilità della norma nei riguardi dei sottotetti condonati; se sia possibile, cioè, ai soli fini del rapporto aeroilluminante, aprire nuovi lucernari, abbaini, terrazzi, finestre. A nostro avviso, la risposta dipende dalla *destinazione* indicata in sede di condono; se è stata prevista la destinazione residenziale, la norma non potrebbe essere invocata, in quanto il suo scopo è quello di consentire che nuovi volumi siano adibiti alla residenza; in questo caso, tale destinazione sarebbe già in atto, *legittimamente*. Diverso il caso di violazioni - condonate - che non consentivano la destinazione residenziale: riteniamo che allora il ricorso alla nuova norma - con l'esecuzione delle opere ivi previste - debba essere consentito.