

SUPPLEMENTO SPECIALE DEL BOLLETTINO UFFICIALE

PER LA CONSULTAZIONE DELLA SOCIETÀ REGIONALE

Iniziative legislative, regolamentari, amministrative di rilevante importanza

Pubblicazione ai sensi dell'articolo 50 "Iniziativa legislativa" dello Statuto della Regione Emilia-Romagna

X legislatura

N. 174

19 giugno 2017

PROGETTO DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI CONSIGLIERI BIGNAMI, AIMI

**RECUPERO SEMINTERRATI PER USO ABITATIVO,
COMMERCIALE E TERZIARIO**

Oggetto assembleare n. 4788

Relazione

Con il presente progetto di legge si mira a incentivare il recupero di seminterrati, per uso abitativo, commerciale e terziario, con lo scopo di favorire la ristrutturazione dell'esistente che, per motivi e impedimenti di carattere tecnico, legislativo e burocratico, non viene utilizzato.

Una legge sul recupero dei seminterrati è stata di recente approvata dalla Regione Lombardia (LR 10 marzo 2017 n.7): si ritiene che tali norme possano trovare agevole applicazione anche nella Regione Emilia-Romagna anche in considerazione del nuovo indirizzo politico sul tema urbanistico che insiste in modo particolare sulla riduzione del consumo di suolo e dei consumi energetici. Nel testo di legge viene indicata prioritariamente l'esatta definizione di seminterrato: ogni intervento inoltre dovrà essere effettuato nel pieno rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie. Si prevede inoltre che l'intervento possa avvenire solo in edifici già serviti da opere di urbanizzazione primaria e solo in edifici per i quali sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio. In tal modo il progetto di legge garantisce l'utilizzo di strutture già regolarmente esistenti, potendo dunque ampliare l'offerta di spazi senza intervenire con ulteriore consumo di suolo. Con la positiva conseguenza di dare nuovo impulso al settore dell'edilizia e dare la possibilità alle famiglie di mettere a reddito nuovi spazi.

L'articolo 1 definisce le finalità della legge e i presupposti per la sua applicazione. Le opere devono rispettare le norme igienico-sanitarie: l'altezza dei locali destinati alla permanenza delle persone non può essere inferiore a 2,40 metri.

Con l'articolo 2 si definisce la disciplina edilizia degli interventi. Al primo comma si chiarisce che il recupero può avvenire con o senza opere edilizie e non è qualificato come nuova costruzione. Al comma 2 si stabilisce che, qualora il recupero venga conseguito con opere edilizie, questo comporta l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio ed è assoggettato al regime economico-amministrativo della categoria di intervento.

Il comma 3 prevede la comunicazione al Comune qualora il recupero sia conseguito con opere edilizie fatte salve le previsioni specifiche del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Il comma 4 prevede, ai fini della sostenibilità dell'intervento, che qualora questo comporti l'incremento del carico urbanistico

esistente, si debba procedere al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici di interesse pubblico generale, prevedendo anche la monetizzazione qualora questo obbligo non possa essere ottemperato.

Il comma 5 prevede le esenzioni dal contributo di costruzione in determinate circostanze.

Al comma 6 si stabilisce che i vani e i locali recuperati non possono essere oggetto di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

Al comma 7 si prevedono disposizioni specifiche per il calcolo della superficie lorda di pavimento per le strutture alberghiere.

Al comma 8 si stabilisce l'esenzione dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione per vani e locali con superficie lorda di pavimento fino a duecento metri quadrati per uso residenziale e cento metri quadrati per altri usi.

Con l'articolo 3 si definisce la disciplina delle deroghe e i requisiti tecnici degli interventi. I vani e i locali non possono in alcun caso essere destinati ad attività di culto. Dovranno essere

utilizzate le tecniche costruttive di cui alla Delibera dell'Assemblea legislativa regionale 4 marzo 2008, n. 156 e s. m. e i..

L'articolo 4 prevede al comma 1 l'obbligo per i Comuni, entro 120 giorni, di adeguare i propri regolamenti di igiene edilizia. Al comma 2 si stabilisce che i Comuni possono aggiornare gli ambiti di esclusione anche a seguito di nuovi eventi alluvionali o di specifiche analisi di rischio geologico, mentre il comma 3 prevede che le disposizioni della legge si applichino solo agli immobili già esistenti mentre per quelli di nuova realizzazione, le disposizioni si applicano decorsi cinque anni dal conseguimento del certificato di conformità edilizia e agibilità.

L'articolo 5 introduce la clausola valutativa sull'attuazione dei risultati dell'applicazione della legge. Vengono indicate le modalità di verifica e valutazione in capo all'Assemblea legislativa con obbligo anche per la Giunta regionale di rendere accessibili i dati e le informazioni raccolte per le attività valutative. Al comma 2, in particolare, si stabilisce che i Comuni devono comunicare periodicamente i dati relativi al numero di vani e seminterrati recuperati.

PROGETTO DI LEGGE

Art. 1

Finalità e presupposti

1. La Regione Emilia-Romagna promuove il recupero dei vani e dei locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale, con l'obiettivo di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo, favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera.
2. Ai fini della presente legge si definiscono:
 - a) piano seminterrato: il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova, anche solo in parte a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio;
 - b) vani e locali seminterrati: i vani e i locali situati in piani seminterrati.
3. Il pavimento dei vani e locali seminterrati destinati a funzione principale ovvero destinati alla permanenza di persone deve essere posto rispetto al livello del terreno ad una quota inferiore che non superi in nessun punto il valore di metri 1,80. Si deve prendere in considerazione la quota del terreno sistemato aderente alle pareti perimetrali esterne del vano considerato. Per i vani di funzione secondaria tale limite non vale.
4. Le opere di recupero dei vani e locali seminterrati devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico sanitarie vigenti. L'altezza dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a metri 2,40.
5. Il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti di cui al comma 4 e, in particolare quello dei parametri di aerilluminazione può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche.

Art. 2

Disciplina edilizia degli interventi

1. Il recupero dei vani e locali seminterrati può avvenire con o senza opere edilizie, non è mai soggetto alla preventiva adozione e approvazione di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato e non è qualificato come nuova costruzione.
2. Se conseguito con opere edilizie, il recupero comporta il preventivo ottenimento del titolo abilitativo edilizio imposto dalla legge, con riferimento alla specifica categoria di intervento ed è assoggettato al corrispondente regime economico-amministrativo. Dopo il recupero di vani e locali seminterrati, ogni successivo cambio di destinazione d'uso è soggetto al corrispondente regime economico-amministrativo.
3. Se conseguito senza opere edilizie, il recupero è soggetto a preventiva comunicazione al comune. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 aprile 2002 n.13) in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
4. Gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati, qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, sono assoggettati al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale, secondo quanto disposto dalla vigente normativa in materia. Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità a ottemperare

agli obblighi di cui al presente comma, è consentita la monetizzazione.

5. Anche se comportanti incremento del carico urbanistico, sono esenti dal contributo di costruzione e dagli obblighi di cui al comma 4 gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati finalizzati a:
 - a) realizzare unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici e sociali;
 - b) realizzare servizi abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale sociale;
 - c) realizzare interventi di cui all'articolo 17, commi 1,2,3, lettere b) e c), 4 e 4bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia);
 - d) promuovere o eseguire interventi su edifici del patrimonio di edilizia residenziale pubblica o sociale o, comunque, di competenza dei comuni o dell'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER).
6. I volumi dei vani e locali seminterrati recuperati in applicazione della disciplina di cui alla presente legge, nei casi di cui al comma 5 e al comma 8 del presente articolo non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso o frazionamento nei dieci anni successivi al conseguimento del certificato di conformità edilizia e agibilità.
7. Per le strutture alberghiere, ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (SLP), non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge. Entro 120 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, i Comuni provvedono all'adeguamento dei piani e dei regolamenti edilizi vigenti.
8. Il recupero di vani e locali seminterrati con superficie lorda di pavimento fino a duecento metri quadrati per uso residenziale e centro metri quadrati per altri usi, costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegate direttamente ad essi, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 16, comma 3, del DPR 380/2001.

Art. 3

Disciplina delle deroghe e requisiti tecnici degli interventi

1. Fatto salvo il disposto dell'articolo 1, comma 4, il recupero dei vani e locali seminterrati è sempre ammesso anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie dei piani e dei regolamenti edilizi vigenti. Il recupero dei vani e dei locali seminterrati non può essere destinato, in alcun modo, ad attività di culto.
2. La realizzazione dell'intervento di recupero dei vani e dei locali seminterrati dovrà avvenire con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano l'applicazione dei requisiti di prestazione energetica per gli ampliamenti di edifici, di cui alla Delibera dell'Assemblea legislativa regionale 4 marzo 2008, n. 156 e s. m. e i..

Art. 4

Ambiti di esclusione, adeguamento comunale e disposizione transitoria

1. Entro il termine perentorio di centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge i Comuni, con deliberazione del Consiglio comunale, motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo, di rischio idrogeologico e del piano stralcio per l'assetto idrogeologico, possono disporre l'esclusione di parti

del territorio dall'applicazione delle disposizioni della presente legge. Le presenti disposizioni di legge si applicano direttamente dopo la delibera del Consiglio comunale ivi prevista e comunque non oltre il termine di centoventi giorni dall'entrata in vigore della legge. L'applicazione è comunque esclusa per le parti di territorio per le quali sussistono limitazioni derivanti da situazioni di contaminazione ovvero da operazioni di bonifiche in corso o già effettuate o nelle zone soggette a rischio da frana o a rischio idraulico. I Comuni, sulla base di quanto definito nella pianificazione territoriale e urbanistica e di indicazioni dei gestori del servizio idrico integrato, individuano specifici ambiti di esclusione in presenza di fenomeni che possano determinare situazioni di rischio nell'utilizzo di spazi seminterrati.

2. I Comuni aggiornano gli ambiti di esclusione a seguito di nuovi eventi alluvionali, nonché a seguito di specifiche analisi di rischio geologico e idrogeologico locale.

3. Le disposizioni della presente legge si applicano agli immobili esistenti o per la cui costruzione sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio o l'approvazione dell'eventuale programma integrato di intervento richiesto alla data di approvazione della delibera del Consiglio comunale di cui al comma 1. Agli immobili realizzati successivamente esse si applicano decorsi cinque anni dal conseguimento del certificato di conformità edilizia e agibilità.

Art. 5

Clausola valutativa

1. L'Assemblea legislativa esercita il controllo sull'attuazione della presente legge e ne valuta i risultati conseguiti nel promuovere il recupero dei seminterrati per uso abitativo, commerciale e terziario. A tal fine, con cadenza triennale la Giunta presenta alla competente Commissione assembleare una relazione che fornisca informazioni sui seguenti aspetti:

- a) l'andamento degli interventi di recupero di vani e seminterrati in relazione alle finalità della legge e la relativa distribuzione geografica;
- b) le caratteristiche edilizie e funzionali degli edifici interessati dagli interventi;
- c) le principali esclusioni previste dai Comuni ai sensi dell'articolo 4.

2. La Regione definisce le modalità per la comunicazione periodica da parte dei Comuni dei dati relativi al numero di vani e seminterrati oggetto di recupero in applicazione della presente legge, le relative superfici e le corrispondenti destinazioni d'uso insediate.

3. Assemblea Legislativa e Giunta regionale rendono disponibili documenti e informazioni raccolte per le attività valutative previste dalla presente legge.