



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

PROPOSTA DI LEGGE

N. 67 dell'11 agosto 2023

DI INIZIATIVA DEI CONSIGLIERI

CARTAGINESE e CANGEMI

***DISPOSIZIONI PER IL RECUPERO DEI VANI
E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI***

ASSEGNATA ALLE COMMISSIONI: X – IV – I

ALTRI PARERI RICHIESTI:

- COMITATO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DELLE LEGGI E LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELLE POLITICHE REGIONALI.



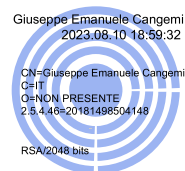
Proposta di Legge Regionale concernente:

“Disposizione per il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti “

d’iniziativa del Consigliere

LAURA CARTAGINESE

**Firmato digitalmente da: Laura
Cartaginese**
Data: 10/08/2023 18:52:15



Giuseppe Emanuele Cangemi
2023.08.10 18:59:32
CN=Giuseppe Emanuele Cangemi
C=IT
O=NON PRESENTE
2.5.4.46=20181498504148
RSA/2048 bis

RELAZIONE

La presente proposta di legge, che trae spunto dalla legge n. 7/2017

Approvata dalla Regione Lombardia, introduce norme in materia di recupero dei vani e locali seminterrati da destinare ad uso abitativo, terziario o commercial, con l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo attraverso il recupero di volumi già esistenti, nonché i consumi energetici e le emissioni in atmosfera attraverso la messa in opera di interventi tecnologici di contenimento. La proposta di legge va nella direzione di rendere funzionali strutture edilizie sottoutilizzate, con interventi volti alla realizzazione di abitazioni o locali ad uso diverso, con l'intento di regolarizzare e rendere abitabili i seminterrati, spesso utilizzati come taverne o magazzini o come stanze di lavoro o studio e al contempo al perseguimento dell'obiettivo di dare nuovo impulso e spinta al settore edile, tuttora ancora pesantemente condizionato della crisi economica. Il tutto senza nuovo consumo di suolo e con interventi mirati al contenimento dei consumi energetici.

Particolare attenzione, infatti, la presente proposta di legge rivolge alla salubrità attraverso la previsione di idonea protezione delle pareti seminterrate mediante intercapedini aerate, del ricorso ad aeroilluminazione totalmente artificiale solo in caso di estensione di un'unità residenziale esistente e sempre a condizione che la parte recuperata non superi il 50% della superficie utile complessiva dell'unità.

Particolare attenzione pone sul significato della tipologia e definizione di seminterrati i vani e locali situati su un piano con:

- il pavimento che si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio;
- il soffitto che si trova, anche solo in parte, a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Tali vani e locali possono essere recuperati a condizione che:

- siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge;

- siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.

Il recupero non è qualificato come nuova costruzione ed esso può avvenire con o senza opere edilizie:

- se sono previste opere edilizie, è necessario ottenere preventivamente il titolo abilitativo edilizio imposto dalla
- legge, con riferimento alla specifica categoria d'intervento;

Ai volumi dei vani e locali seminterrati recuperati in applicazione della presente legge non può essere mutata la destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

Il recupero dei vani e locali seminterrati è sempre ammesso anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie degli strumenti urbanistici vigenti e dei regolamenti edilizi, purché siano rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti, l'altezza interna dei locali destinati alla permanenza delle persone non sia inferiore a 2,40 metri e ferme restando le norme vigenti in materia di ambiente e paesaggio.

La proposta si compone di sette articoli

Enunciate, **all'art 1** finalità la Regione Lazio promuove il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale, con gli obiettivi di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendo forme di co-housing per la condivisione di spazi ed attività;

l'art. 2 indica le condizioni generali necessarie e concorrenti che devono sussistere per attuare il recupero. In particolare il comma 1 specifica che 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.

L'art. 3 disciplina delle deroghe e requisiti tecnici degli interventi da particolare attenzione alla salubrità degli ambienti tenendo conto del disposto dei regolamenti edilizi comunali, in attuazione del d.lgs. 31 luglio 2020, n. 101 (Attuazione della direttiva 2013/59/Euratom, che stabilisce norme fondamentali di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti, e che abroga le direttive 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom e 2003/122/Euratom e riordino della normativa di settore in attuazione dell'articolo 20, comma 1, lettera a), della legge 4 ottobre 2019, n. 117)", o, nelle more dell'integrazione, delle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor", approvate sulla base di indicazioni tecniche internazionali con decreto dirigenziale n. 12678 del 21 dicembre 2011, e dei relativi aggiornamenti.

Si pone particolare attenzione ai fini del contenimento dei consumi energetici in genere, prevede idonee opere di isolamento termico, nonché di risparmio idrico

L'art. 4 particolare attenzione pone a parti di territorio da escludere dal disposto della presente legge regionale ovvero a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico in particolare derivante dalle classificazioni dell'Autorità di Bacino, 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

L'art. 5 monitoraggio fissa i termini del monitoraggio costante e vigilanza da parte degli uffici regionali

L'art. 6 invarianza finanziaria non gravando la presente Legge sul bilancio regionale, anzi attiva un'economia circolare a favore dei Comuni ed Enti locali.

Art. 1

(Finalità e presupposti)

- a. La Regione Lazio promuove il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale, con gli obiettivi di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera.
- b. promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendo forme di co-housing per la condivisione di spazi ed attività;

1. Si definiscono:

a) piano seminterrato: il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, 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.

2. Il recupero dei vani e locali seminterrati è consentito a condizione che siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge e siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.

3. Le opere di recupero dei vani e locali seminterrati devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti. L'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a metri 2,40. Qualora i locali presentino altezze interne irregolari, si considera l'altezza media, calcolata dividendo il volume della parte di vano seminterrato la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.

4. Il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti di cui al comma 4 e, in particolare, quello dei parametri di aera illuminazione può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, in particolare relativamente ai requisiti di aerazione e illuminazione.

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 d'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 previsto dalla legge regionale n°7 del 18/07/2017
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, nonché del Decreto 02.03.2018 (approvazione glossario elenco opere edilizie realizzabile attività libere) e del DPR 13.02.2017 n°31 regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzativa semplificata.
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. Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità a ottemperare agli obblighi di cui al presente comma è consentita la monetizzazione. Per gli interventi di recupero fino a 100 mq. di superficie lorda, anche nei casi di cambio di destinazione d'uso, sono esclusi il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale e la monetizzazione.
5. Anche se comportanti incremento del carico urbanistico, sono esenti dal contributo di costruzione ai sensi e dagli obblighi di cui al comma 4 gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati:
 - a) di cui all'articolo 17, commi 1, 2, 3, lettere b) e c), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia);
 - b) promossi o eseguiti su edifici del patrimonio di edilizia residenziale pubblica o sociale o, comunque, di competenza dei comuni o delle Aziende territoriali edilizia residenziale (ATER).
6. I volumi dei vani e locali seminterrati recuperati in applicazione della disciplina di cui alla presente legge, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.
7. ai fini della presente legge nel calcolo della superficie lorda (SL) non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.
8. Il recupero di vani e locali seminterrati con superficie lorda (SL) fino a duecento metri quadrati per uso residenziale e cento metri quadrati per altri usi, costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del d.p.r. 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 degli strumenti urbanistici tutti e dei regolamenti edilizi .
2. Ai fini del contenimento dei consumi energetici, il recupero deve prevedere idonee opere di isolamento termico in conformità alle prescrizioni tecniche in materia contenute nelle norme nazionali, regionali e nei regolamenti vigenti.
3. Nel caso di recupero di locali seminterrati a uso abitativo anche comportante la realizzazione di autonome unità a uso abitativo, la segnalazione certificata presentata ai sensi dell'articolo 24 del d.p.r. 380/2001, deve essere corredata di attestazione dell'avvenuta realizzazione di almeno una misura tecnica correttiva per la mitigazione o il contenimento dell'accumulo di gas radon all'interno dei locali e, ove tecnicamente realizzabile, dell'avvenuta predisposizione di un'ulteriore misura tecnica correttiva per la rimozione di tale gas. Per le misure tecniche correttive di cui al precedente periodo si deve tenere conto dei regolamenti edilizi comunali, in attuazione del d.lgs. 31 luglio 2020, n. 101 (Attuazione della direttiva 2013/59/Euratom, che stabilisce norme fondamentali di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti, e che abroga le direttive 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom e 2003/122/Euratom e riordino della normativa di settore in attuazione dell'articolo 20, comma 1, lettera a), della legge 4 ottobre 2019, n. 117)", o, nelle more dell'integrazione, delle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor", approvate sulla base di indicazioni tecniche internazionali con decreto dirigenziale n. 12678 del 21 dicembre 2011, e dei relativi aggiornamenti.
4. A seguito dell'avvenuto recupero dei locali seminterrati a uso abitativo, anche comportante la realizzazione di autonome unità, deve essere effettuata e completata la misurazione della concentrazione media annua di attività di radon in aria entro ventiquattro mesi dalla presentazione della segnalazione certificata ai sensi dell'articolo 24 del d.p.r. 380/2001. Con gli esiti di tale misurazione occorre conseguentemente integrare la documentazione presentata a corredo della segnalazione certificata. Qualora dalla misurazione risulti che i livelli di gas radon sono superiori ai livelli di riferimento stabiliti dall'articolo 12 del decreto legislativo 31 luglio 2020, n. 101 (Attuazione della direttiva 2013/59/Euratom, che stabilisce norme fondamentali di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti, e che abroga le direttive 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom e 2003/122/Euratom e riordino della normativa di settore in attuazione dell'articolo 20, comma 1, lettera a), della legge 4 ottobre 2019, n. 117), deve essere completata l'applicazione delle misure tecniche correttive di cui al comma 3 per conseguire il risanamento dei locali e occorre procedere ad ulteriore misurazione, i cui esiti devono essere trasmessi ad ulteriore integrazione della documentazione di cui al periodo precedente al fine di attestare il rispetto dei suddetti livelli di riferimento.
5. Le pareti interrate dovranno essere protette mediante intercapedini aerate o con altre soluzioni tecniche della stessa efficacia.
6. Dovrà essere garantita la presenza di idoneo vespaio aerato su tutta la superficie dei locali o altra soluzione tecnica della stessa efficacia.

7. Per il recupero ad uso abitativo inteso come estensione di un'unità residenziale esistente e solo per locali accessori o di servizio è sempre ammesso il ricorso ad aera illuminazione totalmente artificiale purché la parte recuperata non superi il 50 per cento della superficie utile complessiva dell'unità.
8. Per il recupero ad uso abitativo inteso come creazione di unità autonome, il raggiungimento degli indici di aera illuminazione con impianti tecnologici non potrà superare il 50 per cento rispetto a quanto previsto dai regolamenti locali.
9. Per il recupero ad uso abitativo, per il calcolo dei rapporti aera illuminanti la distanza tra le luci del locale e il fabbricato prospiciente dovrà essere di almeno metri 2,5.

Art. 4

(Ambiti di esclusione, adeguamento comunale e disposizione transitoria)

1. Entro cento ottanta giorni i comuni modificano i propri regolamenti secondo le disposizioni della presente legge regionale.

2. 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. Agli immobili realizzati successivamente esse si applicano decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori.

3. Entro lo stesso termine di cui al comma 1 i comuni, con deliberazione del Consiglio comunale, motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico in particolare derivante dalle classificazioni dell'Autorità di Bacino, 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. 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.

Art. 5

(Monitoraggio e clausola valutativa)

1. I comuni, entro il 31 gennaio di ogni anno, comunicano alla direzione regionale dell'urbanistica competente i dati, riferiti all'anno precedente, relativi al numero di vani e locali seminterrati oggetto di recupero in applicazione della presente legge, le relative superfici e le corrispondenti destinazioni d'uso insediati
2. Il Consiglio regionale controlla periodicamente l'attuazione della presente legge e valuta i risultati ottenuti per il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti.

Art. 6

(norma di invarianza finanziaria)

Dall'attuazione della presente legge non derivano nuovi o maggiori oneri finanziari a carico del bilancio regionale.

Art. 7

entrata in vigore

La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.