



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

PROPOSTA DI LEGGE

N. 71 dell'8 settembre 2023

DI INIZIATIVA DELLE CONSIGLIERE

GRASSELLI, SAVO, ROTONDI e PALAZZI

RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI

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.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

PROPOSTA DI LEGGE

“RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI”

DI INIZIATIVA DELLA CONSIGLIERA

MICOL GRASELLI

Firmato digitalmente da: Micol
Grasselli
Data: 08/09/2023 10:09:22

Firmato digitalmente da:
Alessia Savo
Data: 08/09/2023 10:18:25

Firmato digitalmente da:
Marika Rotondi
Data: 08/09/2023 10:27:53

Firmato digitalmente da: Edy
Palazzi
Data: 08/09/2023 10:57:32



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

La presente proposta di legge introduce norme in materia di recupero dei vani e locali seminterrati da destinare ad uso abitativo, terziario o commerciale, senza ricorrere all'utilizzo di lotti di terreno ineditati, rendendo funzionali le strutture edilizie sottoutilizzate.

Pertanto, con il recupero di questi spazi si potranno realizzare abitazioni o locali ad uso diverso, rendendo abitabili gli spazi seminterrati realizzati e utilizzati come magazzini, garage o cantine, contribuendo anche alla ripresa nel settore edile caratterizzato da un lungo periodo di crisi, tamponato solo momentaneamente con i interventi di ecobonus e sismabonus.

La presente proposta è in linea con altre leggi regionali, come ad esempio la L.R. n. 16 del 13 aprile 2009 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti), ponendosi l'obiettivo di limitare il consumo di nuovo territorio attraverso un più efficace riutilizzo, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili, dei volumi esistenti nonché di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

La proposta si compone di nove articoli, così suddivisi:

- Art. 1. Finalità e Definizioni, dove vengono definite le finalità e le definizioni degli immobili oggetto di recupero.
- Art. 2. Disciplina Edilizia degli Interventi, In questo articolo si pone particolare attenzione alla classificazione dell'intervento edilizio da eseguire, soggetto al rilascio del titolo abilitativo da parte del Comune
- Art. 3. Condizioni e Requisiti Tecnici. In cui si definiscono le condizioni e i requisiti tecnici che devono avere gli immobili oggetto di cambio di destinazione d'uso, in particolare per l'altezza interna netta e le superfici finestrate.
- Art. 4. Sostenibilità ambientale ed efficientamento energetico. Per il recupero dei vani interventi sono previste opere di isolamento termico nonché interventi di risparmio idrico, di ricorso a fonti energetiche rinnovabili e di recupero delle tradizioni costruttive biosostenibili (di cui alla legge regionale 27 maggio 2008, n. 6)
- Art. 5. Aree a parcheggio, in cui vengono definite le condizioni per il reperimento delle superfici a parcheggio o l'eventuale monetizzazione, specificandone l'esclusione per gli alloggi ATER



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

- Art. 6. Obblighi e deroghe. in questo articolo si pongono gli obblighi che i richiedenti dovranno rispettare anche dopo l'avvenuto cambio di destinazione d'uso e le deroghe ai limiti e prescrizioni edilizie degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi
- Art. 7. Ambiti di esclusione e adeguamenti comunali. La presente proposta stabilisce che entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge 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, possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni della presente legge. Questo articolo esclude inoltre una serie di immobili che non possono beneficiare delle disposizioni della presente proposta, come ad esempio gli immobili sottoposti a rischio idrogeologico, gli immobili facente parte di condomini costituiti da più di 8 unità immobiliari, gli immobili ricadenti negli insediamenti storici di cui al PTPR, gli immobili per i quali sia stata emessa un'ordinanza di sospensione dei lavori o demolizione di ripristino dello stato dei luoghi.
- Art. 8. Monitoraggio e valutazione. La Regione Lazio, al fine di monitorare i benefici della presente proposta di legge, chiede ai comuni l'invio, con cadenza annuale, del numero complessivo e la principale distribuzione geografica degli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati e l'indicazione delle principali caratteristiche edilizie e funzionali degli edifici interessati da questi interventi.
- Art. 9. Entrata in vigore. La presente proposta entrerà in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.
- Art. 10. Norma finanziaria. La presente proposta non prevede oneri a carico del bilancio regionale poiché reca esclusivamente disposizioni a carattere ordinamentale.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 1

(Finalità e Definizioni)

1. Al fine di incentivare e promuovere il raggiungimento degli obiettivi per favorire 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, la Regione promuove il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale.
2. Si definiscono, ai fini della presente legge:
 - 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.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 2

(Disciplina edilizia degli interventi)

1. Il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale, può avvenire con o senza opere edilizie e 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, in quanto classificato come “intervento di ristrutturazione edilizia” ai sensi dell’art. 3, comma 1, lettera d) del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche, ed è assoggettato al corrispondente regime economico-amministrativo.
3. L’intervento di cui al comma 2 comporta la corresponsione del versamento del contributo di cui all’art. 16 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche, calcolato sulla volumetria recuperata ad uso residenziale, terziario o commerciale secondo le tabelle approvate e vigenti in ciascun comune in relazione alla nuova destinazione d’uso conseguita con l’attuazione dell’intervento edilizio.
4. Qualora gli interventi di cui alla presente legge afferiscano alla prima casa, viene riconosciuta ai comuni la facoltà di consentire, con deliberazione del consiglio comunale, una riduzione fino al massimo del 30 per cento del contributo dovuto in riferimento agli oneri di urbanizzazione.
5. Se conseguito senza opere edilizie, il recupero comporta la presentazione di idoneo titolo edilizio al comune ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche.
6. In caso di vincoli previsti dagli strumenti urbanistici comunali o sovraordinati si dovrà procedere preventivamente con la richiesta per l’ottenimento di tutte le autorizzazioni previste. In mancanza di tali autorizzazioni o in caso di mancato rilascio delle previste autorizzazioni, non si potrà procedere con l’istanza per il cambio di destinazione d’uso.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 3

(Condizioni e Requisiti Tecnici)

1. E' consentito il recupero dei vani e dei piani a condizione che siano stati legittimamente realizzati, sia stato rilasciato il provvedimento di sanatoria edilizia ovvero sia stata presentata istanza di sanatoria edilizia, alla data di entrata in vigore della presente legge e siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.
2. Le opere di recupero dei vani e locali seminterrati devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti.
3. Le altezze interne nette dei locali seminterrati e interrati oggetto di recupero saranno così suddivise:
 - ✓ 2,70 ml per locali ad uso abitativo per gli spazi destinati alla permanenza delle persone;
 - ✓ 2,40 ml per locali ad uso abitativo, nei comuni montani, per gli spazi destinati alla permanenza delle persone;
 - ✓ 3,20 ml per locali con destinazione commerciale e terziaria;
4. Le altezze necessarie al cambio di destinazione d'uso possono essere raggiunte anche con opere murarie che comportano l'abbassamento del solaio di calpestio dei vani e dei locali seminterrati da recuperare, a condizione che tali opere murarie non incidano negativamente sulla statica dell'edificio e che rispettino tutte le norme in materia di statica delle costruzioni, previa perizia giurata di un tecnico abilitato e qualificato in materia di strutture iscritto da almeno 10 anni presso il proprio ordine professionale.
5. Il rapporto aeroilluminante, tra superficie finestrata apribile e superficie interna netta, anche di ogni singolo ambiente, deve essere pari ad un sedicesimo. Tale rapporto può essere soddisfatto anche mediante aperture praticate nelle murature perimetrali, fermo restando la salvaguardia delle caratteristiche strutturali e architettoniche dell'edificio, previa perizia di un tecnico abilitato e qualificato in materia di strutture iscritto da almeno 10 anni presso il proprio ordine professionale.
6. Esclusivamente per i locali accessori o di servizio è sempre consentito il ricorso ad aeroilluminazione totalmente artificiale purché la parte recuperata non superi il 20 per cento della superficie utile complessiva dell'unità.
7. Per il recupero ad uso abitativo, per il calcolo dei rapporti aeroilluminanti la distanza tra le luci del locale e il fabbricato prospiciente non dovrà essere inferiore a metri 10,00.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

8. L'intervento di recupero dei vani e dei locali seminterrati, se in deroga ai limiti fissati dal decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968 n. 1444, deve prevedere il conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standard urbanistici mancanti ovvero la loro monetizzazione in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 4

(Sostenibilità ambientale ed efficientamento energetico)

1. Il progetto di recupero ad uso abitativo dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale deve prevedere interventi di isolamento termico nonché interventi di risparmio idrico, di ricorso a fonti energetiche rinnovabili e di recupero delle tradizioni costruttive biosostenibili di cui alla legge regionale 27 maggio 2008, n. 6 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia).
2. Le pareti interrate dovranno essere protette mediante intercapedini o con altre soluzioni tecniche della stessa efficacia.
3. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei o altre problematiche di natura tecnica, di assolvere all'obbligo di cui al presente articolo, è consentito, anche in deroga alle disposizioni della presente legge, derogare in parte alla L.R. n. 6/2008.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 5

(Aree a parcheggio)

1. Gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati di cui all'art. 1 comma 2, qualora volti alla realizzazione di nuove ed indipendenti unità immobiliari residenziali, comportando quindi un carico urbanistico, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale con un minimo di 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di volumetria oggetto di cambio di destinazione d'uso ed un massimo di 25 metri quadrati per ognuna delle nuove unità immobiliari.
2. Nel caso in cui sia dimostrata la mancata disponibilità di idonei spazi da destinare a parcheggi, è consentito, in deroga ai regolamenti edilizi vigenti, l'intervento di recupero dei vani e locali seminterrati previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma sarà vincolata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.
3. Sono esclusi dal reperimento di aree a parcheggio pertinenziali, gli interventi di cambio di destinazione d'uso a residenziale, fino a ventotto metri quadrati, di locali direttamente collegati con l'abitazione principale.
4. Le disposizioni di cui al comma 3 sono escluse per gli interventi di cambio di destinazione d'uso per il settore terziario e commerciale.
5. Nel caso in cui si attua un cambio di destinazione d'uso da garage (inizialmente computato ai fini degli standard urbanistici) ad abitazione il titolare della richiesta dovrà obbligatoriamente reperire la stessa superficie oggetto di mutamento, senza possibilità di ricorrere alla monetizzazione.
6. Sono esclusi dalle disposizioni dei commi 1 e 2 del presente articolo, gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati realizzati su immobili per l'edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa di proprietà del comune o delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale pubblica (ATER).



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 6

(Obblighi e Deroghe)

1. Il proprietario, qualora volesse porre in locazione l'unità immobiliare per la quale richiede il cambio di destinazione d'uso, può farlo a condizione che ricorra all'istituto del canone calmierato di cui al regolamento regionale 28 dicembre 2012 n. 18 e regolamento regionale 27 marzo 2015 e successive modifiche.
2. 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 certificato di ultimazione lavori.
3. Fermo restando quanto previsto dall'art. 3 comma 4, il recupero dei vani e locali seminterrati è sempre ammesso anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.
4. L'intervento di recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale deve garantire il rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, tenuto conto anche della zona in cui lo stesso ricade nonché delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 7

(Ambiti di esclusione e adeguamenti comunali)

1. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge i comuni, non deliberazione del Consiglio comunale motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico, possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni della presente legge. Le presenti disposizioni di legge si applicano comunque direttamente dopo lo spirare del termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge previsto per l'adozione della predetta delibera di consiglio comunale. 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. I comuni, sulla base di quanto definito nella componente geologica degli strumenti urbanistici generali, dei piani e programmi urbanistici comunque denominati e di indicazioni di gestori del servizio idrico integrato, individuano specifici ambiti di esclusione in presenza di fenomeni di risalita della falda che possono determinare situazioni di rischio nell'utilizzo di spazi seminterrati.
2. Sono tassativamente esclusi dagli ambiti di applicazione della presente legge:
 - gli immobili ricadenti in aree sottoposte a rischio idrogeologico, individuate da strumenti territoriali di pianificazione comunale e sovraordinati;
 - gli immobili facente parte di condomini debitamente costituiti, superiori ad otto unità immobiliari;
 - gli immobili ricadenti negli insediamenti urbani storici individuati dal PTPR;
 - gli immobili per i quali è stata emessa un'ordinanza di sospensione dei lavori o demolizione di ripristino dello stato dei luoghi;
3. I comuni, anche successivamente al termine di cui al comma 1, aggiornano gli ambiti di esclusione a seguito di nuovi eventi alluvionali, nonché a seguito di specifiche analisi di rischio geologico e idrogeologico locale.
4. Le disposizioni della presente legge si applicano agli immobili esistenti o per la cui costruzione sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio o alla data di entrata in vigore della presente legge sia stata presentata istanza di sanatoria edilizia o l'approvazione dell'eventuale programma integrato di intervento richiesto alla data di approvazione della Deliberazione di Consiglio Comunale di cui al comma 1. Agli immobili realizzati successivamente esse si applicano decorsi dieci anni dall'ultimazione dei lavori.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 8

(Monitoraggio e valutazione)

1. I comuni, entro il 31 gennaio di ogni anno, comunicano alla direzione generale regionale 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 insediate, mediante apposita modulistica predisposta dagli uffici regionali.
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.
3. Con cadenza annuale, la Giunta regionale presenta al Consiglio regionale una relazione contenente:
 - a. il numero complessivo e la principale distribuzione geografica degli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati;
 - b. l'indicazione delle principali caratteristiche edilizie e funzionali degli edifici interessati da questi interventi;
 - c. le principali esclusioni previste dai comuni ai sensi dell'articolo 7.
4. La Giunta regionale rende accessibili i dati e le informazioni raccolte per le attività valutative previste dalla presente legge. Il Consiglio regionale rende pubblici i documenti che concludono l'esame svolto, unitamente alla relazione che ne è stata oggetto.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 9

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 10

(Norma finanziaria)

1. La presente legge non comporta oneri a carico del bilancio regionale poiché contenente norme ordinamentali.