



“Consiglio regionale della Campania”

XI LEGISLATURA

PROPOSTA DI LEGGE

N. REGISTRO GENERALE 230 del 26/04/2022

“Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti”

Firmato da: Severino Nappi; Gianpiero Zinzi



**GRUPPO CONSILIARE
LEGA CAMPANIA**

Prot. segr. n. 24 del 21.04.2022

**Al Presidente del Consiglio Regionale
On. Gennaro Oliviero**

**Al Direttore Generale Ufficio Legislativo
Dott.ssa Magda Fabbrocini**

Oggetto: Trasmissione Proposta di Legge –

**Si trasmette, per gli adempimenti di competenza, la Proposta di Legge dal titolo:
“Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti”.**

**Il Consigliere Regionale
Prof. Avv. Severino Nappi**



GRUPPO CONSILIARE
LEGA CAMPANIA

Proposta di Legge

**“Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti” a
firma dei Consiglieri regionali:**

1. Severino Nappi
2. Attilio Pierro
3. Gianpiero Zinzi



**GRUPPO CONSILIARE
LEGA CAMPANIA**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La proposta di legge in esame è volta a normare il recupero abitativo di sottotetti esistenti cioè quello di favorire il massimo utilizzo e riqualificazione del patrimonio esistente e di contenere il consumo del suolo alla luce della recente normativa statale e delle pronunce giurisprudenziali, fermo restando il rispetto degli altri requisiti posti a tutela della salubrità e vivibilità degli ambienti.

La presente proposta quindi, si pone l'obiettivo di aggiornare la legge regionale 28 novembre 2000, n. 15, di cui se ne dispone l'abrogazione con l'entrata in vigore della medesima, confermando la facoltà dei Comuni di escludere parti del territorio dall'applicazione della legge.

All'art. 1, oltre al contenimento del consumo di suolo è stata introdotta anche la promozione dell'utilizzo di tecnologie per il contenimento del consumo energetico.

La Corte Costituzionale con sentenza n. 54 del 31 marzo 2021, esaminando la legge sul recupero dei sottotetti della Regione Veneto, ha dichiarato infondate le eccezioni sollevate a livello statale, ritenendo corretta la disciplina regionale di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, in quanto riguarda soltanto una parte dell'unità abitativa, che deve essere preesistente e già dotata dei diversi requisiti imposti. Ciò non comporta una deroga degli standard minimi e uniformi previsti dal D.M. 5 luglio 1975, (requisiti igienico sanitari) in quanto essi non indicano prescrizioni specifiche per recupero dei sottotetti. Inoltre, la legge regionale persegue una evidente finalità di interessi ambientali apprezzabili, quali il contenimento del consumo di suolo ed efficientamento energetico. Tra le motivazioni che hanno confermato coerenza costituzionale della norma della Regione Veneto emerge che essa ha carattere di *lex specialis* (legge speciale) della disciplina relativa ai requisiti di abitabilità dei sottotetti riguardanti altezza e aerilluminazione, che attualmente non sono regolati a livello di legislazione statale.

All'art. 3 comma 1 lett. a) è stata introdotta una specificazione in merito alla destinazione d'uso dell'edificio preesistente per armonizzarla a quella riportata nella Legge sul Piano Casa L.R. n. 19/2009;

All'art. 3 comma 1 lett. b) sono state ridotte le dimensioni minime di altezza media e di altezza minima; con l'incremento di utilizzo di tecnologie di efficientamento energetico si ha un miglioramento del benessere termoisolante degli ambienti interni e pertanto è plausibile una riduzione delle altezze senza peggiorare i requisiti di salubrità ed igienico sanitari degli ambienti sottotetto recuperati.

All'art. 3 comma 2 lett. b) è stata introdotta la possibilità di modificare l'altezza di colmo e la pendenza delle falde, al di fuori dei centri storici, e ciò per favorire i recuperi per i sottotetti che consentono di raggiungere le altezze previste dalla norma, limitando l'incremento volumetrico al 20 % in coerenza con la L.R. n. 19/2009 (Piano Casa). Tale innovazione consentirà anche di migliorare l'edificio preesistente in ordine alla risposta sismica atteso che la demolizione e ricostruzione con una diversa configurazione delle falde comporterà il rispetto delle Norme Tecniche di Costruzione 2018 e finanche la possibilità di usufruire dei bonus in materia sismica.

All'art. 4 comma 1 è stato precisato che la modifica di altezza del colmo non è



**GRUPPO CONSILIARE
LEGA CAMPANIA**

consentita nei centri storici.

All'art. 4 comma 2 in conseguenza della possibilità di modificare sia il colmo che la pendenza delle falde, al di fuori dei centri storici, viene introdotta e specificata la possibilità di realizzare aperture (porte e finestre e abbaini) per giungere ad un corretto rapporto di aeroilluminazione degli ambienti interni.

All'art. 5 comma 2 in luogo della "concessione edilizia" dopo il 2001 "Permesso di Costruire", si introduce la possibilità di realizzare il recupero dei sottotetti attraverso la Segnalazione di Inizio Attività SCIA al fine di semplificare le procedure abilitative e viene eliminato il termine 31 dicembre 2019 disposto dall'art. 2, comma 2, lett. f), L.R. n. 26/2019.



**GRUPPO CONSILIARE
LEGA CAMPANIA**

RELAZIONE FINANZIARIA

La proposta di legge non comporta nuove o maggiori spese a carico del bilancio regionale e non necessita di copertura finanziaria.



**GRUPPO CONSILIARE
LEGA CAMPANIA**

INDICE

Articolo 1 – Finalità e limiti di applicazione

Articolo 2 – Nozione di sottotetto

Articolo 3 – Condizioni per il recupero

Articolo 4 – Modalità d'intervento

Articolo 5 – Ristrutturazioni e contributi

Articolo 6 – deroghe a normative

Articolo 7 – Norma Finanziaria

Articolo 8 – Dichiarazione d'urgenza



**GRUPPO CONSILIARE
LEGA CAMPANIA**

Articolo 1
Finalità e limiti d'applicazione

1. La presente legge, promuove il contenimento del consumo di suolo attraverso la razionalizzazione dei volumi esistenti, e favorisce la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente con l'utilizzo di tecnologie per il contenimento dei consumi energetici, promuovendo il recupero abitativo di sottotetti esistenti alla data della sua entrata in vigore.
2. Il Consiglio Comunale può disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge.
3. La presente legge sostituisce la legge regionale 28 novembre 2000, n. 15, la cui applicazione cessa dalla data di entrata in vigore della presente.



**GRUPPO CONSILIARE
LEGA CAMPANIA**

Articolo 2 Nozione di sottotetto

1. Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura.



**GRUPPO CONSILIARE
LEGA CAMPANIA**

Articolo 3 Condizioni per il recupero

1. Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, alla data di entrata in vigore della presente legge, è ammesso qualora concorrano le seguenti condizioni:
 - a. l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in prevalenza alla residenza;
 - b. l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, deve essere stato preventivamente sanato ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e della Legge 23 dicembre 1994, n. 724;
 - c. l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2.10. In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1.20. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, sono chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con i soffitti a volta l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento.
2. Ai fini del raggiungimento dell'altezza media, di cui alla lettera c) del comma 1, è consentito:
 - a. l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti, di cui al decreto del Ministro Sanità datato 5 luglio 1975, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975.
 - b. Al di fuori della zona A (centri storici) o ad essa assimilabile di cui al DM n. 1444/1968 è consentito inoltre la modifica dell'altezza di colmo e della pendenza purché ciò non comporti un incremento oltre il 20 % della volumetria preesistente computata in conformità alla L.R. n. 19/2009 e s.m.i. (Piano Casa). La realizzazione della modifica dell'altezza del colmo e della pendenza potrà essere realizzata a condizione di impiegare tecnologie per il contenimento del consumo energetico.



**GRUPPO CONSILIARE
LEGA CAMPANIA**

Articolo 4 Modalità d'intervento

1. Il recupero del sottotetto non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde nelle zone A (centri storici) di cui al DM n. 1444/1968 o ad esse assimilabili.
2. Al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aeroilluminazione naturale dei locali il recupero abitativo dei sottotetti può avvenire anche mediante l'apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini purché siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio nelle zone A (centri storici) di cui al DM n. 1444/1968. Al di fuori delle zone A, possono essere realizzate aperture di porte, finestre e abbaini per raggiungere il rapporto di aeroilluminazione di 1/8.



**GRUPPO CONSILIARE
LEGA CAMPANIA**

Articolo 5 Ristrutturazioni e contributi

1. Gli interventi diretti al recupero abitativo dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) del comma 1 dell'articolo 31, della legge 5 agosto 1978 n. 457.
2. Gli interventi, di cui al comma 1, possono essere realizzati con Segnalazione Certificata di Inizio Attività 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 tabelle approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.
3. Le istanze di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, di cui al comma 2, devono essere presentate perentoriamente entro 360 giorni dall'entrata in vigore della presente legge.



**GRUPPO CONSILIARE
LEGA CAMPANIA**

Articolo 6 Deroga a normative

1. Ferme restando le condizioni di cui al precedente articolo 4, il recupero abitativo dei sottotetti, esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, può essere realizzato anche in deroga alle prescrizioni delle leggi regionali 20 marzo 1982 n. 14, 20 marzo 1982 n. 17 e 27 giugno 1987 n. 35, dei piani territoriali urbanistici e paesistici, dei provvedimenti regionali in materia di parchi, con esclusione della zona A di cui all'articolo 22 della legge regionale 1 settembre 1993 n. 33, nonché degli strumenti urbanistici comunali vigenti o in itinere e dei Regolamenti Edilizi vigenti.



**GRUPPO CONSILIARE
LEGA CAMPANIA**

**Art. 7
Norma finanziaria**

1. Dall'attuazione della presente legge non derivano nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio della Regione.
2. L'Amministrazione provvede agli adempimenti previsti dalla presente legge con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.



**GRUPPO CONSILIARE
LEGA CAMPANIA**

Articolo 8 Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.
2. E' fatto obbligo, a chiunque spetti, di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Campania.