



**DELIBERAZIONE N° VIII /00415 Seduta del 4 - AGO 2005**

*Presidente* **ROBERTO FORMIGONI**

*Assessori regionali*

VIVIANA BECCALOSSI Vice Presidente	ROMANO COLOZZI
GIAN CARLO ABELLI	MASSIMO CORSARO
ETTORE ALBERTONI	ALBERTO GUGLIELMO
MAURIZIO BERNARDO	ALESSANDRO MONETA
DAVIDE BONI	FRANCO NICOLI CRISTIANI
GIANPIETRO BORGHINI	LIONELLO MARCO PAGNONCELLI
MASSIMO BUSCEMI	PIER GIANNI PROSPERINI
ALESSANDRO CÈ	DOMENICO ZAMBETTI

*Con l'assistenza del Segretario*

*Su proposta dell'Assessore*

Territorio e urbanistica  
Boni Davide

*Oggetto*

PROGETTO DI LEGGE: "MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12, LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO, IN MATERIA DI RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI".



*Il Dirigente* Mori Bruno

*Il Direttore Generale* Nova Mario

L'atto si compone di 8 pagine  
di cui 7 pagine di allegati,  
parte integrante.



VISTA la l.r. 11 marzo 2005, n. 12 “Legge per il governo del territorio” e, in particolare, le disposizioni di cui alla Parte II, Titolo IV, Capo I, in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti;

RAVVISATA la necessità e l’urgenza, anche alla luce di recenti pronunce del giudice amministrativo, di modificare e integrare la sopra richiamata disciplina relativa al recupero abitativo dei sottotetti, dettata agli articoli 63, 64 e 65, al fine di dare un assetto normativo chiaro ad una materia che ha visto interpretazioni e applicazioni non sempre corrette;

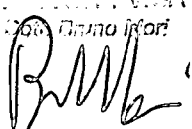
PRESO ATTO che è già stata avviata un’ampia riflessione in merito ad alcune criticità emerse a seguito dell’entrata in vigore della l.r. n. 12/2005, al fine di valutare l’opportunità di presentare una più completa proposta di modifica della legge;

DATO ATTO che la presente deliberazione non è soggetta a controllo.

Con voti unanimi espressi nelle forme di legge

### DELIBERA

1. Di approvare il progetto di legge “modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 - Legge per il governo del territorio in materia di Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.”.
2. Di trasmettere il presente progetto di legge al Consiglio Regionale per l’approvazione.

SEGRETERIA REGIONALE  
Giunta Regionale  




IL SEGRETARIO

  
Anna Bonomo

REGIONE LOMBARDIA

GIUNTA REGIONALE

Allegato alla deliberazione  
n. ....<sup>415</sup>..... del 4 AGO 2005

**PROPOSTA DI PROGETTO DI LEGGE PRESENTATA DALL'ASSESSORE AL TERRITORIO  
E URBANISTICA**

“Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 ‘Legge per il governo del territorio’ in  
materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti”.

Iscritto all'o.d.g. della  
Giunta del .....

**Presidenza  
Direzione Centrale  
Affari Istituzionali e Legislativo  
Direttore Vicario  
Avv. Francesco Zucaro**  
*10. [signature]*

## RELAZIONE

La presente proposta di legge risponde all'esigenza, divenuta particolarmente urgente nelle ultime settimane anche a motivo di alcune pronunce del giudice amministrativo, di dare un assetto normativo chiaro ad una materia che ha visto interpretazioni e applicazioni non sempre corrette, specie a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 – Legge per il governo del territorio.

E' noto, infatti, che, in fase di approvazione della legge, il Consiglio regionale ha confermato la volontà di consentire il recupero dei sottotetti, le cui finalità sono richiamate dall'articolo 63, come pure la modificazione delle altezze di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde, alle stesse condizioni di cui alla disciplina previgente (art. 64). Tuttavia, il voto contrario espresso dal Consiglio regionale sulla norma corrispondente all'art. 3 della L.R. n. 15/1996, che consentiva di effettuare il recupero dei sottotetti in deroga alle prescrizioni urbanistiche comunali (es. distanze e volumetrie), ha significato la necessità, per le iniziative di recupero successive al 31 marzo, di rispettare la disciplina locale, con conseguente applicazione differenziata della normativa sul territorio regionale.

La presente proposta di legge, all'articolo 1, modifica gli articoli 63 e 64 della L.R. n. 12/2005.

Con le modifiche all'art. 63 si chiarisce che il recupero a fini abitativi del sottotetto, in applicazione della disciplina speciale e derogatoria di cui trattasi, può avvenire unicamente negli edifici esistenti al 31 marzo 2005, data di entrata in vigore della L.R. n. 12, nonché in quelli assentiti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31 marzo 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate entro il 1° marzo 2005, mentre per gli edifici realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati ovvero di denunce di inizio attività presentate successivamente alle predette date, occorrerà attendere tre anni, decorrenti dalla data di conseguimento dell'agibilità, prima di poter richiedere la trasformazione del sottotetto. Tuttavia, laddove l'intervento di recupero sia sostenuto da motivi di particolare valore morale e sociale, quali, ad esempio, la nascita di un figlio o la presenza, in famiglia, di anziani o portatori di handicap, l'intervento può essere realizzato da subito. Parimenti può essere realizzato in qualsiasi momento l'intervento di recupero destinato a prima casa per le giovani coppie.

L'art. 64, completamente riscritto a partire dalla rubrica, contiene la disciplina sostanziale della materia. Dopo il comma 1, confermato nella stesura attuale, viene esplicitato l'effetto di deroga ai limiti e alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale, espressione, quest'ultima, che consentirà l'applicazione della normativa sia nella fase transitoria che in quella a regime, caratterizzata dai Piani di governo del territorio.

E' previsto, per le sole iniziative di recupero comportanti la realizzazione di nuove unità immobiliari, l'obbligo del reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali – ed il cui rapporto di pertinenzialità è garantito con atto unilaterale d'obbligo - nella misura minima prevista dalla legge per le nuove costruzioni (1 mq. ogni 10 mc.), con l'alternativa della monetizzazione in caso di dimostrata impossibilità di reperimento. Non sono, comunque, assoggettati alla monetizzazione di cui sopra gli interventi su immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica realizzati dai soggetti istituzionalmente competenti.

Al fine di garantire il corretto inserimento, nel contesto paesaggistico ed architettonico, degli interventi di trasformazione dei sottotetti, se ne prevede l'assoggettamento all'esame di impatto paesaggistico previsto dal Piano territoriale paesistico regionale. Va precisato che tale adempimento verrebbe richiesto per tutti i progetti di recupero dei sottotetti che incidono sull'aspetto esteriore dei

TESTO MODIFICATO NELLA SENATA  
N. 11 DEL 04-08-2005.  
IL SEGRETARIO  
Anna Bonomo

luoghi e degli edifici, da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sia in caso di permesso di costruire, sia qualora ci si avvalga della facoltà di presentare la denuncia di inizio attività. Ovviamente, per gli interventi da realizzarsi in ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico resta ferma la necessità dell'autorizzazione paesaggistica.

La disciplina viene opportunamente integrata con alcune disposizioni relative al contributo di costruzione, da calcolarsi con le tariffe previste per la nuova costruzione; è prevista la possibilità per i Comuni di deliberare una maggiorazione del contributo dovuto, pari al venti per cento massimo, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.

Nell'art. 64 trovano posto anche puntuali disposizioni relativamente all'applicazione di alcune normative di settore (barriere architettoniche, contenimento dei consumi energetici).

Infine viene fissato esplicitamente il divieto di modificare la destinazione d'uso dei sottotetti, se trasformati in applicazione della disciplina speciale di cui trattasi, nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

L'articolo 2 della proposta di legge tratta della possibilità per i Comuni di deliberare l'esclusione dall'applicazione della disciplina in questione in relazione a determinati ambiti territoriali e/o tipologie di edifici. Alle esclusioni già eventualmente deliberate a suo tempo in base alla L.R. n. 15/1996, relative alle sole zone C e D, si aggiungono ulteriori esclusioni, che i Comuni possono deliberare in riferimento ad altre parti del territorio o anche tipologie di edifici o di intervento. I comuni possono, altresì, individuare ambiti territoriali nei quali gli interventi comportanti la realizzazione di nuove unità immobiliari sono in ogni caso subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi. Si prevede poi che tali determinazioni comunali operino per almeno 5 anni e comunque fino all'approvazione dei Piani di governo del territorio; successivamente sarà il piano delle regole ad individuare le parti del territorio comunale, nonché le tipologie di edifici e di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni del titolo IV, capo I della L.R. 12/05.

Si dispone, infine, che i volumi di sottotetto recuperati in applicazione della l.r. 15/96 e della l.r. 12/05 debbano essere computati dal piano delle regole nell'identificare la consistenza volumetrica del territorio comunale.

TESTO MODIFICATO NELLA SEBUTA  
N. 11 DEL 04-08-2005.  
SECRETARIO

## Art. 1

### (Modifiche alla l.r. n. 12/2005 in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti)

1. Alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" sono apportate le seguenti modifiche:

a) all'art. 63, dopo il comma 1, è inserito il seguente comma:

*"1 bis. Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.";*

b) il comma 2 dell'art. 63 è così sostituito:

*"2. Negli edifici, destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) complessiva, esistenti alla data del 31 marzo 2005, o assentiti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31 marzo 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate entro il 1° marzo 2005, è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto.";*

c) il comma 4 dell'art. 63 è così sostituito:

*"4. Il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto è consentito anche negli edifici, destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della S.l.p. complessiva, realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati successivamente al 31 marzo 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate successivamente al 1° marzo 2005:*

- a) decorsi tre anni dalla data di conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio-assenso;*
- b) in qualsiasi momento, qualora il recupero a fini abitativi del piano sottotetto sia finalizzato all'ampliamento dell'unità immobiliare sita all'ultimo piano dell'edificio e comunque attigua al sottotetto da recuperare, e sia determinato da:*
  - 1) incremento del numero dei componenti del nucleo familiare derivante da nascite, adozioni, affiliazioni e affidi;*
  - 2) incremento del numero dei componenti del nucleo familiare derivante da accoglienza di persone di età superiore a sessantacinque anni;*
  - 3) presenza nel nucleo familiare di portatori di handicap grave o invalidità assimilabile all'handicap grave;*
  - 4) accoglienza di personale adibito alla cura ed all'assistenza dei soggetti di cui ai numeri 1, 2 e 3;*
  - 5) altre gravi e documentate necessità del nucleo familiare.*

*In tali casi i volumi di sottotetto recuperato non possono costituire autonoma unità immobiliare se non sono decorsi tre anni dal conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio assenso, della parte di sottotetto recuperata;*

- c) in qualsiasi momento, qualora l'intervento di recupero del sottotetto sia finalizzato alla realizzazione di nuova unità immobiliare destinata a prima casa per le coppie che hanno contratto o che contraggono matrimonio non oltre tre anni antecedenti o un anno successivo la data di presentazione della domanda di permesso di costruire ovvero della denuncia di inizio attività. L'unità abitativa risultante dal recupero del sottotetto deve avere le caratteristiche di cui all'articolo 3, comma 12 della l.r. 6 dicembre 1999, n. 23 (Politiche regionali per la famiglia) e non può essere alienata, locata o ceduta a*

TESTO MODIFICATO NELLA SEDUTA  
P.M. DEL 04-08-2005.  
P. 14 SEGRETARIO  
Anna Bonanni

*qualsiasi titolo prima che siano decorsi tre anni dal conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio assenso. Qualora la coppia non contragga matrimonio nel termine indicato, il comune commina una sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione corrisposto per il recupero del sottotetto.*

d) l'art. 64 è così sostituito:

**"Art. 64  
(Disciplina degli interventi)**

*1. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione e per garantire il benessere degli abitanti, nonché, ove lo strumento urbanistico generale comunale vigente risulti approvato dopo l'entrata in vigore della l.r. 51/1975, modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico ed unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'articolo 63, comma 6.*

*2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 27. Esso non richiede preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo ed è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati, ad eccezione del reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali secondo quanto disposto dal comma 3.*

*3. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trasciversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.*

*4. Non sono assoggettati al versamento di cui al comma 3 gli interventi realizzati in immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, di consorzi di comuni o di enti pubblici preposti alla realizzazione di tale tipologia di alloggi.*

*5. Le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui all'articolo 14 della l.r. n. 6/1989, si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.*

*6. Il progetto di recupero ai fini abitativi dei sottotetti deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.*

*7. La realizzazione degli interventi di recupero di cui al presente capo comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla S.l.p. resa abitativa*

TESTO MODIFICATO NELLA SECONDA  
N. 11 DEL 04-08-2005.

IL SEGRETARIO  
Anna Bonomo

*secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. I comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del venti per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.*

*8. I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale. Il giudizio di impatto paesistico è reso dalla commissione per il paesaggio di cui all'articolo 81, anche con applicazione del comma 5 del medesimo articolo, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla richiesta formulata dal responsabile del procedimento urbanistico, decorso il quale il giudizio si intende reso in senso favorevole.*

*9. La denuncia di inizio attività deve contenere l'esame dell'impatto paesistico e la determinazione della classe di sensibilità del sito, nonché il grado di incidenza paesistica del progetto, ovvero la relazione paesistica o il giudizio di impatto paesistico di cui al comma 8.*

*10. I volumi di sottotetto già recuperati ai fini abitativi in applicazione della legge regionale 15 luglio 1996, n. 15 (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti), ovvero della disciplina di cui al presente capo, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio-assenso.”.*



**Art. 2**  
**(Disposizioni transitorie e finali)**

1. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 65 della l.r. n. 12/2005, i comuni, con motivata deliberazione, possono ulteriormente disporre l'esclusione di parti del territorio comunale, nonché di determinate tipologie di edifici o di intervento, dall'applicazione delle disposizioni del Capo I del Titolo IV della predetta l.r. n. 12/2005.

2. Con il medesimo provvedimento di cui al comma 1, i comuni possono, altresì, individuare ambiti territoriali nei quali gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono, in ogni caso, subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'articolo 64, comma 3 della l.r. 12/2005.

3. Le determinazioni assunte nelle deliberazioni comunali di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo e all'articolo 65 della l.r. n. 12/2005 hanno efficacia non inferiore a cinque anni e comunque fino all'approvazione dei PGT ai sensi dell'articolo 26, commi 2 e 3 della predetta l.r. n. 12/2005. Il piano delle regole individua le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni del Capo I del Titolo IV della l.r. n. 12/2005.

4. In sede di redazione del PGT, i volumi di sottotetto recuperati ai fini abitativi in applicazione della l.r. n. 15/1996, ovvero delle disposizioni del Capo I del Titolo IV della l.r. n. 12/2005, sono computati ai sensi dell'articolo 10, comma 3, lettera b) della l.r. n. 12/2005.

TESTO MONIFICATO NELLA SENOTA  
N. 11 DEL 04-08-2005.

IL SEGRETARIO  
Anna Bonomada

