

PROGETTO DI LEGGE

Modifiche alla L.r. n. 15/1996 “Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti” modificata dalla L.r. 22/1999 e dalla L.r. n. 18/2001

Presentato dal
Consigliere Monguzzi

PROGETTO DI LEGGE

Modifiche alla L.r. n. 15/1996 “Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti” modificata dalla L.r. 22/1999 e dalla L.r. n. 18/2001

RELAZIONE

La legge regionale 15/1996, con le modifiche apportate dalle leggi regionali 22/1999 e 18/2001, ha causato diverse problematiche di ordine urbanistico, estetico-architettonico e di contenzioso condominiale.

Tali problematiche hanno dapprima provocato numerosi contenziosi amministrativi e successivamente, dopo l'approvazione della cosiddetta “legge di interpretazione autentica (l.r. 18/2001), è perfino intervenuto un ricorso alla Corte costituzionale.

Problematiche di ordine urbanistico

L'assenza di una data “limite” che determinasse nel tempo il concetto di “esistenza” del sottotetto, ha significato la possibilità di “recuperare” il volume di sottotetto anche negli edifici non ancora costruiti. Questo equivale, a tutti gli effetti, ad una sorta di “bonus” volumetrico concesso in sfregio alla potestà comunale di determinare i limiti edificatori, con conseguente sottodimensionamento degli standard urbanistici.

D'altra parte anche la limitatissima facoltà comunale di escludere parti di territorio dagli effetti della legge 15/1996, è stata utilizzata da uno sparuto numero di comuni, probabilmente colpevoli di una sottovalutazione dei rischi. Oggi sono invece numerose le richieste di modifica legislativa pervenute dai comuni lombardi.

La possibilità di recuperare sottotetti esistenti al momento della presentazione della domanda ha perfino incentivato la trasformazione di lastrici solari in tetti a falda di bassa pendenza ed il loro successivo recupero volumetrico.

Problematiche di ordine estetico-architettonico

Inizialmente la legge 15/1996 ha portato alla costruzione di serie di abbaini di grandi dimensioni in contrasto con la facciata sottostante.

Successivamente la possibilità di alzare le linee di gronda e di colmo ha consentito lo sfruttamento di tutta la superficie del sottotetto con la creazione di un piano aggiuntivo non arretrato rispetto alla facciata e l'appiattimento dei tetti. I tetti a tegole sono stati sostituiti con tetti in rame a causa della ridotta pendenza del tetto, con un notevole impatto sull'estetica degli edifici. Il proseguimento della facciata sopra la precedente gronda ha creato spesso effetti disastrosi sull'armonia degli edifici, a volte di pregio. Il recupero del sottotetto è diventato così la semplice costruzione di un piano aggiuntivo in uno stile completamente diverso dal resto della facciata.

La possibilità di utilizzare la D.I.A. ha consentito di evitare la valutazione della commissione edilizia e quindi di non sottoporre i progetti ad una verifica dell'impatto sul decoro architettonico dell'edificio.

Il forte impatto della legge di recupero dei sottotetti sui centri storici e sui quartieri con caratteristiche tipologiche particolari come villette a schiera, palazzi eclettici, liberty e decò, villette mono o bi-familiari ha portato ad un grido di allarme di tutti gli abitanti della Lombardia sensibili all'estetica di città e paesi ed alla qualità urbana.

Allarme che è stato ampiamente riportato sulla stampa della Regione e che è stato condiviso dalle associazioni di tutela del territorio.

Contenziosi condominiali

Nella trasformazione edilizia dei sottotetti si annidano anche problematiche di funzionalità, godibilità e sicurezza che non possono essere trascurate.

Soprattutto nelle grandi città la ristrutturazione riguarda edifici prevalentemente situati nei centri storici che hanno la particolare tipologia edilizia di inizio secolo e / o degli anni precedenti la seconda guerra mondiale: i sottotetti sono sede di importanti componenti e servitù delle parti comuni, quali canne fumarie con relativi portellini di ispezione, condotti di ventilazione, vasi di espansione, rete di distribuzione del tipo a pioggia dell'impianto di riscaldamento e reti di sfiato degli stessi, reti di distribuzione dell'acqua potabile, centralini e antenne TV, locali macchine ascensori e lucernari di accesso alle falde di copertura per manutenzioni ; generalmente nei regolamenti condominiali è previsto che tutti questi sottosistemi edilizi , costituiscono "parti comuni" , o servitù a favore del condominio, anche quando ubicati in porzioni di " solaio " di proprietà di singoli condomini .

Non è neanche da trascurare la problematica della sicurezza legata alla stabilità poiché gli edifici "datati " , sia per vetustà e sia per interventi edilizi posticci, peraltro non conosciuti e non ordinati, realizzati in epoche diverse, nello stesso volume edilizio o in edifici contigui, assumono particolari assetti statici di cui non è facile analizzare la distribuzione. Questo fatto, spesso introduce vincoli per la realizzazione di solette praticabili e compatibili con i sovraccarichi variabili orizzontali e verticali, ed il requisito di rumore da calpestio previsti da leggi e norme nazionali e regionali, e per la realizzazione della nuova copertura soggetta a carico di neve . Inoltre, la abitabilità del piano sottotetto può introdurre anche variazione della "altezza in gronda" dell'edificio ai fini delle norme di sicurezza – di prevenzione incendi. Tutto ciò ha creato numerosi contenziosi tra il condominio, a cui non viene chiesta l'autorizzazione nonostante il tetto sia definito dal codice civile parte comune, e chi recupera il sottotetto.

Il presente progetto di legge risolve le problematiche sopra menzionate, ed in particolare:

- introduce una data certa per definire l'esistenza del sottotetto, escludendo in tal modo la possibilità di recupero di sottotetti ancora da costruire;
- re-introduce l'obbligo di concessione edilizia al fine di consentire la valutazione del progetto da parte della commissione edilizia comunale;
- impone la richiesta di autorizzazione al condominio nel caso il tetto sia parte comune, eliminando così alla fonte i contenziosi condominiali;
- conferisce ai comini la facoltà di escludere dalla normativa parti del territorio comunale o tipologie di edifici, nonché di deliberare particolari criteri di recupero;
- limita le possibilità di modificazione architettoniche del tetto.

PROGETTO DI LEGGE

Modifiche alla L.r. n. 15/1996 “Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti” modificata dalla L.r. 22/1999 e dalla L.r. n. 18/2001

ARTICOLO 1

Il Comma 2 dell'articolo 1 della L.r. 15/1996 è così sostituito:

“2. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente al 31 dicembre 2003.”

ARTICOLO 2

Il Comma 4 dell'articolo 1 della L.r. 15/1996 è così sostituito:

“4. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici di cui al comma 2. ”

ARTICOLO 3

Il Comma 5 dell'articolo 1 della L.r. 15/1996 è così sostituito:

“5. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito, con obbligo di concessione edilizia in deroga all'art.4, comma 3 della l.r. 22-1999, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto dal comma 6. Nel caso il tetto sia di proprietà condominiale, il recupero deve essere autorizzato da apposita delibera di assemblea di condominio.

ARTICOLO 4

Il Comma 7 dell'articolo 1 della L.r. 15/1996 è così sostituito:

“7. Con motivata deliberazione del consiglio comunale, i Comuni possono, in qualsiasi momento, disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle presenti norme, ovvero l'esclusione di specifiche tipologie di edifici individuate con appositi criteri deliberati

dai Comuni stessi. I Comuni possono, nell'ambito del proprio regolamento edilizio, definire specifici criteri di recupero dei sottotetti."

ARTICOLO 5

Il Comma 1 dell'articolo 2 della L.r. 15/1996 è così sostituito:

"1. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei Sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione, nonché modificazioni delle altezze di colmo e di gronda limitatamente alla misura necessaria a contenere le opere necessarie all'isolamento termico di cui al successivo art. 3, comma 5, senza modificazioni delle linee di pendenza delle falde."