

Art. 25

(Disposizioni in materia di recupero di volumi interrati, seminterrati e a livello terra. Modifica alla legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 "Norme sul governo del territorio" e successive modifiche)

1. Al fine di contenere il consumo del suolo, favorire politiche abitative volte all'efficientamento energetico degli edifici e alla riduzione delle emissioni in atmosfera e sostenere i territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociale ed economico, il presente articolo promuove il recupero dei volumi interrati, seminterrati e a livello terra ad uso residenziale, turistico-ricettivo, produttivo, direzionale e commerciale.
2. Ai fini del presente articolo si definiscono:
 - a) *volume interrato*, il volume il cui pavimento e soffitto si trovano a una quota inferiore a quella del terreno;
 - b) *volume seminterrato*, il volume il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno;
 - c) *volume a livello terra*, il volume il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza.
3. È consentito il recupero dei locali interrati a condizione che questi, anche attraverso opere di sbancamento, garantiscano sufficienti condizioni di illuminazione e areazione.
4. Il recupero è sempre ammesso, anche in deroga ai limiti e alle prescrizioni edilizie degli strumenti urbanistici comunali generali e dei regolamenti edilizi. Il recupero non è mai soggetto alla preventiva adozione e approvazione di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato.
5. L'intervento di recupero è da ricondurre agli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche ed è assoggettato al corrispondente regime economico-amministrativo, comportando la corresponsione del versamento del contributo di costruzione stabilito all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 secondo le tabelle approvate e vigenti in ciascun comune in relazione alla nuova destinazione d'uso conseguita con l'attuazione dell'intervento edilizio; tale contributo non è previsto per gli edifici di proprietà dei comuni e per quelli delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica (ATER). Gli interventi sono, inoltre, assoggettati al pagamento del contributo straordinario pari al 50 per cento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001; i comuni, nell'ambito della propria autonomia, destinano preferibilmente le somme del contributo straordinario alla promozione di studi e interventi di mitigazione del dissesto idrogeologico. Qualora gli interventi di cui al presente articolo e siano attinenti alla prima casa, è riconosciuta una riduzione del 20 per cento del contributo di costruzione e la facoltà ai comuni di consentire una ulteriore riduzione fino ad un massimo del 30 per cento del contributo di costruzione, previa deliberazione del consiglio comunale. È altresì riconosciuta una riduzione del contributo di costruzione pari al 50 per cento per i comuni con popolazione fino a 5 mila abitanti e pari al 30 per cento per i comuni con popolazione compresa tra 5001 e 15 mila abitanti per i cambi di destinazione d'uso da non residenziale a commerciale.
6. È consentito il recupero dei volumi, anche accessori, a livello terra, seminterrati e interrati esistenti o assenti alla data di entrata in vigore della presente legge a condizione che il fabbricato principale fosse originariamente munito di titolo abilitativo legittimo o legittimato. Il recupero è subordinato, altresì, alla condizione che l'edificio principale sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria o da sistemi alternativi conformi alla normativa vigente.
7. Le opere di recupero sono eseguite nel rispetto di tutte le prescrizioni tecnico costruttive e igienico-sanitarie vigenti; tali opere devono garantire la sicurezza idraulica, asseverata da una relazione di compatibilità idraulica nei confronti dei rischi di alluvione e allagamento, esondazioni corsi d'acqua naturali e artificiali e allagamenti dovuti all'insufficienza dei sistemi di drenaggio, redatta da un tecnico abilitato.

8. Le altezze minime interne nette, che possono essere raggiunte anche con opere edilizie che comportano l'abbassamento del solaio di calpestio dei vani e dei locali da recuperare, a condizione che tali opere non incidano negativamente sulla statica dell'edificio e rispettino tutte le norme in materia di statica delle costruzioni in conformità con le indicazioni e prescrizioni della Parte II del d.p.r. 380/2001, fatte salve le prescrizioni di cui all'Allegato IV (Requisiti dei luoghi di lavoro) al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), sono determinate in:

- a) 2,40 mi per locali destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico ricettive;
- b) 3,00 mi per locali con destinazione commerciale.

9. Esclusivamente per i locali accessori, di servizio o con destinazione commerciale o direzionale, è sempre consentito il ricorso ad aerolluminazione totalmente artificiale.

10. L'intervento di recupero deve rispettare quanto previsto dal 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) e successive modifiche.

11. L'intervento di recupero, se in deroga ai limiti fissati dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765), deve prevedere il reperimento, 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.

12. Il progetto di recupero deve prevedere interventi di isolamento termico nonché, ove possibile, 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). Al progetto trovano, altresì, applicazione le eventuali ulteriori prescrizioni in materia di sostenibilità ambientale e di efficientamento energetico previste dalla normativa statale.

13. Gli interventi di recupero sono subordinati, con esclusione degli immobili per l'edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa di proprietà del comune o delle ATER, all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali; qualora venga comprovata l'impossibilità di dotarsi di parcheggi pertinenziali, è possibile ricorrere alla monetizzazione in base ai parametri e alle modalità stabilite dai singoli comuni. Laddove i comuni non abbiano determinato parametri e modalità di monetizzazione, la stessa avverrà in funzione dei costi correnti di esproprio dell'area su cui insiste l'edificio oggetto di intervento. Sono esclusi dal reperimento di aree a parcheggio pertinenziali gli interventi di recupero ai fini abitativi, fino a 28 metri quadrati di superficie netta, di locali direttamente collegati con l'immobile principale. Nel caso in cui si attua il recupero a fini residenziali di un locale garage, inizialmente computato ai fini della dotazione di parcheggi pertinenziali, il titolare della richiesta dovrà obbligatoriamente reperire la stessa superficie oggetto di mutamento da destinare a parcheggio, senza possibilità di ricorrere alla monetizzazione. Ove il recupero riguardi destinazioni commerciali, dovranno essere rispettate le dotazioni minime previste dalla legge regionale 6 novembre 2019, n. 22 (Testo unico del commercio) e successive modifiche e dal relativo regolamento di attuazione.

14. Qualora il proprietario volesse porre in locazione l'autonoma unità abitativa recuperata ai sensi del presente articolo entro i dieci anni successivi al certificato di ultimazione dei lavori, può farlo a condizione che ricorra al canone calmierato determinato secondo i criteri contenuti nel regolamento regionale 28 dicembre 2012, n. 18 (Determinazione dei criteri e modalità per la definizione del canone calmierato per l'edilizia sociale ai sensi dell'articolo 3-ter della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 e successive modifiche) e successive modifiche; decorsi dieci anni dall'emissione del certificato di ultimazione dei lavori, l'obbligo del canone calmierato decade.

14. I volumi recuperati in applicazione del presente articolo non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al certificato di ultimazione dei lavori.

15. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo:

- a) gli immobili ricadenti in aree sottoposte a tutela per dissesto idrogeologico, individuate da strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale;
- b) gli immobili facenti parte di edifici superiori ad otto unità immobiliari residenziali come censite all'Agenzia delle entrate, ad eccezione degli immobili per l'edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa di proprietà del comune e di quelli delle ATER;
- c) le zone omogenee E come definite dal d.m. 1444/1968, ad eccezione del recupero di volumi accessori e pertinenziali che non siano inseriti in un fascicolo aziendale ai sensi della vigente normativa di settore e non presentino i requisiti di connessione funzionale in quanto non presente e attiva alcuna azienda agricola;
- d) il recupero finalizzato alle destinazioni turistico-ricettive, alberghiere e extra alberghiere, produttive, direzionali e commerciali nelle zone omogenee A, come definite dal d.m. 1444/1968, dei comuni con popolazione superiore a 150 mila abitanti;
- e) il recupero finalizzato alla destinazione residenziale nelle zone omogenee A, come definite dal d.m. 1444/1968, dei comuni con popolazione superiore a 150 mila abitanti con una destinazione originaria commerciale.

16. I comuni, mediante apposita deliberazione consiliare, possono disporre l'aggiornamento degli ambiti di esclusione di cui al comma 16 a seguito di nuovi eventi alluvionali, nonché di specifici studi di compatibilità geologica e idrogeologica locale.

17. I comuni, entro il 31 gennaio di ogni anno, comunicano alla direzione regionale competente i dati, riferiti all'anno precedente, relativi ai volumi a livello terra, seminterrato e interrato recuperati, le relative superfici e le corrispondenti destinazioni d'uso insediate, mediante apposita modulistica predisposta dagli uffici regionali.

18. Con cadenza biennale, la Giunta regionale presenta al Consiglio regionale una relazione contenente:

- a) il numero complessivo e la principale distribuzione geografica degli interventi di recupero dei volumi a livello terra, seminterrato e interrato;
- b) l'indicazione delle principali caratteristiche edilizie e funzionali degli edifici interessati dagli interventi;
- c) le principali esclusioni previste dai comuni ai sensi del comma 16;
- d) l'indicazione del numero complessivo delle unità immobiliari autonomamente fruibili generate.

19. La Giunta regionale rende accessibili i dati e le informazioni raccolte per le attività valutative previste dal presente articolo. Il Consiglio regionale rende pubblici i documenti che concludono l'esame svolto.

20. Dopo il comma 9 dell'articolo 55 della l.r. 38/1999 è inserito il seguente:

“9 bis. Al fine di favorire le verifiche previste al comma 9, i fabbricati aziendali di cui al comma 5 ter realizzati in zona agricola in assenza di titolo abilitativo antecedente all'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), ovvero fino alla data del 31 agosto 1967, sono da considerarsi legittimi. Gli annessi agricoli strumentali di cui al presente articolo funzionali all'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, e le abitazioni rurali di cui all'articolo 57, comma 3 e comunque per tutti gli interventi di cui al d.p.r. 380/2001 per i quali è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, realizzati in assenza o in difformità del titolo abilitativo stesso dalle imprese agricole con le caratteristiche di cui al comma 4, possono essere oggetto di accertamento di conformità, come previsto agli articoli 36, 36 bis e 37 del d.p.r. 380/2001 e ottenere il relativo titolo abilitativo anche nell'ambito di un procedimento unico svolto con le modalità previste all'articolo 8 della legge regionale 27 febbraio 2020, n. 1, relativo al coordinamento delle procedure autorizzative in agricoltura, che possono prevedere anche l'approvazione di un PUA di cui all'articolo 57, qualora pertinente.”.