



CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO

UNDICESIMA LEGISLATURA

PROGETTO DI LEGGE N. 81

PROPOSTA DI LEGGE d'iniziativa dei Consiglieri Corsi, Ciambetti, Michieletto, Valdegamberi, Vianello, Rigo, Sponda e Cecchetto *

INTERVENTI DI RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Presentato alla Presidenza del Consiglio il 16 luglio 2021.

* Con nota del 23 luglio 2021, prot. 12030 il consigliere Rigo ha sottoscritto la proposta di legge.

* Con nota del 23 luglio 2021, prot. 12031 la consigliera Sponda ha sottoscritto la proposta di legge.

* Con nota del 19 novembre 2021, prot. 17856 il consigliere Cecchetto ha sottoscritto la proposta di legge.

INTERVENTI DI RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Relazione:

La presente proposta di legge nasce dalla volontà di normare all'interno dell'ordinamento della Regione del Veneto la disciplina del recupero dei vani e locali seminterrati, valorizzando ed integrando ulteriormente la regolamentazione del settore dell'edilizia.

Un settore quest'ultimo che si rileva quanto mai importante, specie in un momento così complesso e di difficoltà economica, e la cui ripresa sarà determinata tra le altre cose, anche dalla capacità di recupero e di rivalutazione del patrimonio edilizio esistente.

Affinché questo possa avvenire nel modo più efficace possibile, è compito del legislatore regionale agevolare l'iniziativa privata e le medesime imprese del settore edilizio, attraverso l'approvazione di una legge di facile comprensione ed attuazione, capace di offrire gli strumenti necessari per l'immediata realizzazione degli interventi di recupero.

L'obiettivo ultimo di questa proposta, rimane pertanto quello di promuovere una rivalutazione del patrimonio immobiliare, attraverso un riutilizzo degli spazi in disuso, non solamente per finalità abitative ma altresì per qualsiasi altra esigenza affine al settore terziario, turistico-alberghiero ed artigianale. Un intervento che si sostanzia in un effettivo sostegno allo sviluppo economico del territorio regionale, compatibile al contempo con la necessaria salvaguardia dello stesso, in virtù delle evidenti ricadute positive in termini di rallentamento del consumo del suolo. Aspetto quest'ultimo tutt'altro che trascurabile, considerando che la tutela del territorio nell'ambito della ricerca di una sostenibilità effettiva, rimane un obiettivo fondamentale che ogni politica regionale deve perseguire.

La proposta di legge è formata nel complesso da otto articoli, così come di seguito elencati:

- l'articolo 1 detta le finalità della proposta di legge;*
- l'articolo 2 definisce i concetti di piano seminterrato, vani e locali seminterrati, oltre ad esporre il prerequisito della precedente realizzazione dei vani e locali seminterrati all'entrata in vigore della presente legge;*
- l'articolo 3 stabilisce per il tramite del regolamento edilizio comunale, i requisiti tecnici degli interventi di recupero;*
- l'articolo 4 definisce invece le modalità degli interventi, comprensivi di obblighi ed oneri di comunicazione;*
- l'articolo 5 disciplina la tematica dell'incremento del carico urbanistico, prevedendo anche la possibile monetizzazione delle aree a servizi pubblici;*
- l'articolo 6 dispone in merito ai casi di esclusione di ogni attività di recupero dei vani e locali seminterrati, sia a seguito di intervento da parte dei singoli comuni per particolari esigenze, che direttamente previste ex lege;*
- l'articolo 7 fornisce un meccanismo accurato di monitoraggio per l'attuazione del contenuto della presente legge, prevedendo obblighi di comunicazione e controllo in capo ai comuni, al Consiglio regionale ed alla Giunta regionale;*
- l'articolo 8 infine, dispone la clausola di neutralità finanziaria.*

INTERVENTI DI RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Art. 1 - Finalità.

1. La Regione promuove il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario, turistico limitatamente alle strutture ricettive alberghiere ai sensi della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 “Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto”, o artigianale, con l’obiettivo di incentivare 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.

Art. 2 - Definizioni e ambito di applicazione.

1. Si definiscono:
- 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.
2. Il recupero dei vani e locali seminterrati è consentito a condizione che siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 3 - Requisiti tecnici degli interventi.

1. Fatto salvo quanto disposto dalle norme antisismiche e antincendio vigenti, nonché quelle relative all'efficienza energetica, alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, il recupero dei vani e locali seminterrati è ammesso anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie del PI e dei regolamenti edilizi nel rispetto dei seguenti parametri:
- a) la sussistenza di idonee opere di isolamento termico conformi alle prescrizioni tecniche ed energetiche ai sensi della normativa di settore vigente;
 - b) il rispetto delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente;
 - c) l'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a metri 2,40. Qualora i locali presentino altezze interne irregolari, si considera l'altezza media, calcolata dividendo il volume della parte di vano seminterrato la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa;
 - d) il raggiungimento degli indici di aero-illuminazione con impianti tecnologici non potrà superare il 50 per cento rispetto a quanto previsto dai regolamenti locali;
 - e) per il recupero ad uso abitativo, per il calcolo dei rapporti aero-illuminanti la distanza tra le luci del locale e il fabbricato prospiciente dovrà essere di almeno metri 2,5.

Art. 4 - Disciplina degli interventi edilizi.

1. Il recupero dei vani e locali seminterrati può avvenire con o senza opere edilizie, non è 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, con riferimento alla specifica categoria d'intervento, ed è assoggettato al corrispondente regime economico-amministrativo.

3. Se conseguito senza opere edilizie, il recupero è soggetto a preventiva CILA presentata al comune in cui si trova l'immobile.

4. 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 conseguimento dell'agibilità.

5. Qualora il recupero dei locali seminterrati comporti la creazione di autonome unità ad uso abitativo, i comuni trasmettono alle Agenzie sanitarie locali (ASL) territorialmente competenti copia della segnalazione certificata presentata ai sensi dell'articolo 24 del d.p.r. 380/2001, che deve essere corredata da attestazione sul rispetto dei limiti di esposizione al gas radon stabiliti dal regolamento edilizio comunale.

Art. 5 - Carico urbanistico e contributo di costruzione.

1. Gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati, qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, sono assoggettati al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale, secondo quanto disposto dal PI. Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità a ottemperare agli obblighi di cui al presente comma è consentita la monetizzazione.

2. Per gli interventi di recupero fino a 100 mq. di superficie lorda, anche nei casi di cambio di destinazione d'uso, sono esclusi il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale e la monetizzazione.

Art. 6 - Ambiti di esclusione e adeguamento comunale.

1. Entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, i comuni, con deliberazione del Consiglio comunale, motivata in relazione a specifiche esigenze igienico-sanitarie, di tutela monumentale o dei centri storici, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico in particolare derivante dalle classificazioni del PI, possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni della presente legge.

2. I comuni, sulla base di quanto definito nella componente geologica del PAT e di indicazioni dei 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.

3. Gli interventi per il recupero dei vani e locali seminterrati sono comunque esclusi:

- a) nelle le parti di territorio per le quali sussistono limitazioni derivanti da situazioni di contaminazione ovvero da operazioni di bonifiche in corso o già effettuate;
- b) nelle aree soggette a vincoli di inedificabilità dagli atti di pianificazione territoriale;
- c) nelle aree ad elevato rischio geologico o idrogeologico;
- d) nelle aree a pericolosità idraulica o idrogeologica i cui piani precludano interventi di ampliamento volumetrico o di superficie;

4. I comuni, anche successivamente al termine di cui al comma 1, aggiornano gli ambiti di esclusione a seguito di nuovi eventi alluvionali, oppure a seguito di specifiche analisi di rischio geologico e idrogeologico locale.

Art. 7 - Clausola valutativa.

1. I comuni, entro il 31 gennaio di ogni anno, comunicano alla competente struttura della Giunta regionale in materia urbanistica 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, le corrispondenti destinazioni d'uso insediate, nonché gli ambiti di esclusione previsti dai comuni ai sensi dell'articolo 6

2. 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) gli ambiti di esclusione previsti dai comuni ai sensi dell'articolo 6.

3. 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.

Art. 8 - Clausola di neutralità finanziaria.

1. All'attuazione della presente legge si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio della Regione del Veneto.

INDICE

Art. 1 - Finalità.....	3
Art. 2 - Definizioni e ambito di applicazione.	3
Art. 3 - Requisiti tecnici degli interventi.	3
Art. 4 - Disciplina degli interventi edilizi.	3
Art. 5 - Carico urbanistico e contributo di costruzione.....	4
Art. 6 - Ambiti di esclusione e adeguamento comunale.	4
Art. 7 - Clausola valutativa.	5
Art. 8 - Clausola di neutralità finanziaria.	5