



CITTA' DI MODICA

SETTORE VI

URBANISTICA - CENTRO STORICO - S.U.A.P. - UNESCO



Prot. 5870

Modica li - 5 FEB. 2019

DIRETTIVA N. 01 /2018¹

A tutti i tecnici del settore

LORO SEDI

OGGETTO: Applicazione norme recupero volumetrico ai fini abitativi di cui agli art. 5 e 19 della L.R. 16/2016

PREMESSO

Che l'art. 5 della L.R. 16/2016, comma 1 lettera d) :²

Consente **le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio, come di seguito definite:**

1) **le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi** dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati esistenti e regolarmente realizzati fatta eccezione per le pertinenze relative ai parcheggi omissis..., considerandole ristrutturazione edilizia,

Che l'art. 19 (Ristrutturazione edilizia ed opere di recupero volumetrico) della stessa L.R. 16/2016, recita testualmente:

"1. Ai fini degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricomprese le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza."

CONSIDERATO

che vengono sollevate perplessità su alcuni aspetti applicativi della normativa, in particolare:

1. Rispetto a norme e prescrizioni su materie specifiche (igiene, sicurezza ecc.),
2. Rispetto alla destinazione d'uso dell'edificio e/o dell'unità immobiliare di cui fanno parte i locali elencati nella norma e cioè:

- *sottotetti,*
- *pertinenze,*
- *locali accessori,*
- *interrati*
- *seminterrati*

RITENUTO

che il termine utilizzato all'art. 19 "**sono ricomprese**", implichi la possibilità che oltre agli edifici destinati in tutto o in parte a residenza, siano "**ricompresi**" edifici aventi destinazioni diverse da essa, in conformità all'enunciato letterale dell'art. 5 della stessa L.R. 16/2016,

che il termine "abitativo", non coincide con il termine "residenziale", e che pertanto il recupero possa avvenire anche in contesti aventi destinazioni urbanistiche diverse dalle zone A,B e C, che, in ogni caso si debbano considerare:

- Le norme e le prescrizioni particolari di natura tecnica, (sicurezza, igiene ecc.),

- le norme del PRG per la parte che attiene alle destinazioni ammesse o vietate, (la norma sul recupero, deroga soltanto dalle cubature).

DISPONE

1) IN RELAZIONE AL RISPETTO DI NORME E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

Secondo quanto previsto dal comma 5, dovranno essere rispettate *“le prescrizioni tecniche in materia edilizia, contenute nei regolamenti vigenti, nonché le norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici,..”* ed in particolare a titolo esemplificativo:

- Le norme igienico sanitarie in relazione ai requisiti di aereo illuminazione, sicchè un locale interrato che non può essere adeguato mediante le opere previste al comma 4 (*Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aereo-illuminazione.*), non possono essere abitabili e quindi non recuperabili a scopo abitativo.
- Le norme di sicurezza relative ad eventuale modifiche strutturali, (esempio apertura di un lucernario, o di un terrazzino su un solaio esistente), ove non ottengano l'autorizzazione del genio civile, per le modifiche strutturali, non consentono il recupero abitativo previsto dalla norma,
- *Le Norme sulle misure di prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall'alto di cui al D.P.REG. n. 5/09/2012.*

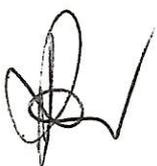
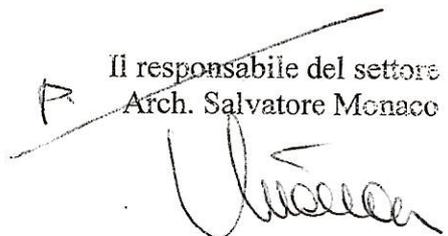
2) IN RELAZIONE ALLA DESTINAZIONE D'USO DELL'EDIFICIO

- *potranno essere recuperati i locali elencati nella norma (sottotetti, pertinenze, locali accessori, interrati e seminterrati), solo se la destinazione abitativa è ammessa nella zona di PRG in cui ricade l'edificio,*

A titolo esemplificativo il recupero abitativo può essere attuato nelle seguenti fattispecie:

- *Negli edifici in tutto o in parte residenziali (per espressa disposizione normativa- art. 19),*
- *Negli edifici che pur non essendo destinati a residenza possono contenere legittimamente destinazioni abitative, quali ad esempio:*
 - *Alloggi custode nelle zone produttive, in misura proporzionale all'insediamento principale,*
 - *Camere d'albergo, nelle zone alberghiere o ricettive in genere (si tratta di destinazioni abitative particolari)*
 - *Locali accessori nelle zone agricole, che non abbiano specifica destinazione agricola,*
- *non potranno essere recuperati i locali elencati nella norma (sottotetti, pertinenze, locali accessori, interrati e seminterrati),*
 - *se la destinazione abitativa non è ammessa in nessuna forma nella zona di PRG in cui ricade l'edificio*
 - *se il locale da recuperare ha una propria destinazione urbanistica non accessoria rispetto all'immobile principale. (in questo caso si tratterebbe di un mutamento della destinazione urbanistica, possibile solo entro i termini ammessi dal PRG)*

Modica li

Nota ¹ Direttiva elaborata con il supporto tecnico dell'ing. Francesco Poidomani

Nota ² - Art. 5. Recepimento con modifiche dell'articolo 10 'Interventi subordinati a permesso di costruire' del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

.....omissis.....

d) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio, come di seguito definite:

1) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati esistenti e regolarmente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge, ² fatta eccezione per le pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 755, come integrato e modificato dall'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21, costituiscono opere di ristrutturazione edilizia;

2) il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di 2 metri, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa. Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti.

Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici;

3) il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a 2,20 metri.

Si definiscono pertinenze, locali accessori, interrati e seminterrati i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita agli stessi;

4) gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.

Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione.

Per gli interventi da effettuare nelle zone territoriali omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero negli immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 anche nei centri storici se disciplinati dai piani regolatori comunali, ovvero su immobili ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali, o in aree protette da norme nazionali o regionali, e in assenza di piani attuativi, i comuni adottano, acquisito il parere della Soprintendenza per i beni culturali e ambientali, ovvero di concerto con gli enti territoriali competenti alla gestione di suddetti parchi e riserve naturali o aree protette, una variante al vigente regolamento edilizio comunale, entro il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Detta variante individua anche gli ambiti nei quali, per gli interventi ammessi dalla presente legge, non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività. E' fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004;

5) il progetto di recupero ai fini abitativi segue le prescrizioni tecniche in materia edilizia, contenute nei regolamenti vigenti, nonché le norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, fatte salve le deroghe di cui ai punti precedenti;

6) le opere realizzate ai sensi del presente articolo comportano il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 7, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.

La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento al comune di una somma pari al 10 per cento del valore dei locali oggetto di recupero, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che risulta dalla perizia giurata allegata al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 10.