

Puglia

L.R. 15-11-2007 n. 33

Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate.

Pubblicata nel B.U. Puglia 19 novembre 2007, n. 164.

L.R. 15 novembre 2007, n. 33 ⁽¹⁾.

Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate.

(1) Pubblicata nel B.U. Puglia 19 novembre 2007, n. 164.

Il Consiglio regionale ha approvato

Il Presidente della Giunta regionale

Promulga la seguente legge:

Art. 1

Finalità e oggetto.

1. La presente legge detta limiti e norme per il recupero dei sottotetti e per il riutilizzo di porticati e di locali seminterrati con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

2. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza e/o ad attività commerciale e terziaria, per i quali negli strumenti urbanistici comunali vigenti non sia espressamente vietato l'intervento di ristrutturazione, è consentito, nei limiti di cui alla presente legge:

a) il recupero delle volumetrie del piano sottotetto esistente ai fini connessi con l'uso residenziale;

b) il recupero dei porticati a piano terra o piano rialzato, da destinare prioritariamente a uso terziario e/o commerciale ⁽²⁾;

c) il recupero dei locali seminterrati da destinare a uso residenziale e dei locali seminterrati e interrati da destinare a uso terziario e/o commerciale, nonché a usi strettamente connessi con le residenze ai sensi del terzo comma dell'*articolo 3 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444* (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra 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'*articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765*), compresi gli esercizi di vicinato di cui all'*articolo 16, comma 5, lettera a), della legge regionale 16 aprile 2015, n. 24* (Codice del commercio), i laboratori per arti e mestieri e per imprese artigiane di cui all'*articolo 3 della legge 8 agosto 1985, n. 443* (Legge quadro per l'artigianato) dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, alla produzione di beni di natura artistica, con l'esclusione delle attività rumorose, inquinanti o comunque moleste ⁽³⁾.

3. Il recupero volumetrico può essere consentito purché gli edifici interessati:

a) siano stati legittimamente realizzati alla data del 30 giugno 2017 ⁽⁴⁾;

b) ricadano in zona territoriale omogenea dello strumento urbanistico generale e siano serviti dalle urbanizzazioni primarie.

4. Il recupero volumetrico può essere consentito nel rispetto della sicurezza statica degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità.

(2) Lettera così modificata dall'art. 3, comma 1, lettera d), punto 1), L.R. 1° dicembre 2017, n. 48.

(3) Lettera così modificata dall'art. 7, comma 1, lettera a), L.R. 1° dicembre 2017, n. 51, a decorrere dal 4 dicembre 2017.

(4) Lettera così modificata dall'art. 7, comma 1, lettera b), L.R. 1° dicembre 2017, n. 51, a decorrere dal 4 dicembre 2017. In precedenza, la presente lettera era già stata modificata dall'art. 1, comma 1, L.R. 11 dicembre 2013, n. 38 e dall'art. 67, comma 1, lettera a), L.R. 30 dicembre 2016, n. 40.

Art. 2
Definizioni.

1. Ai fini della presente legge si definiscono:

a) sottotetti: i locali sovrastanti l'ultimo piano degli edifici o di sue parti, compresi nella sagoma di copertura, che non siano stati computati all'atto del rilascio del titolo abilitativi (concessione edilizia e/o permesso di costruire) come volume residenziale;

b) porticati: le superfici aperte, a piano terra o piano rialzato, delimitate da colonne portanti, la cui estensione complessiva è non inferiore ai due terzi della superficie coperta;

c) seminterrati: i piani la cui superficie laterale si presenta controterra per una percentuale inferiore ai due terzi della superficie laterale totale;

d) interrati: i piani la cui superficie laterale si presenta controterra per una percentuale superiore ai due terzi della superficie laterale totale;

e) volume: il volume totale fuori terra dell'edificio, calcolato in sede di rilascio del titolo abilitativo, depurato dai volumi interrati, non computabili in base ai vigenti regolamenti edilizi comunali;

f) volume trasformabile: il prodotto di tutte le superfici passibili di recupero/riutilizzo ai fini della presente legge per le relative altezze.

Art. 3
Limiti di applicazioni.

1. Il consiglio comunale può disporre motivatamente l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge in relazione a caratteristiche storico-culturali, morfologiche, paesaggistiche e alla funzionalità urbanistica. Il consiglio comunale può, altresì, disporre motivatamente l'esclusione di determinate tipologie di edifici o di interventi dall'applicazione della presente legge ⁽⁵⁾.

2. Nel caso del recupero dei locali seminterrati a uso residenziale, le disposizioni di cui al comma 1 sono obbligatorie. In quella sede il consiglio

comunale definisce condizioni e modalità di recupero di detti locali.

(5) Comma così modificato dall'*art. 10, comma 1, L.R. 26 ottobre 2016, n. 28.*

(giurisprudenza)

Art. 4

Condizioni per il recupero.

1. Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti al 30 giugno 2017 è ammesso qualora sussistano contestualmente le seguenti condizioni ⁽⁶⁾:

a) l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza;

b) l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente per usi diversi da quello residenziale, deve essere stato sanato preventivamente ai sensi della *legge 28 febbraio 1985, n. 47* (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), della *legge 23 dicembre 1994, n. 724* (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e della *legge 24 novembre 2003, n. 326* (Conversione in legge, con modificazioni, del *decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269*, recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici);

c) l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,40. Negli edifici siti al di sopra dei 300 metri sul livello del mare è ammessa una riduzione dell'altezza media sino a metri 2,20. In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, devono essere chiusi mediante opere murarie e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta, la chiusura di tali spazi non è obbligatoria. Per i locali con soffitti a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento.

2. Ai fini del raggiungimento dell'altezza media di cui alla lettera c) del comma 1, è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso a condizione che non si incida

negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti, di cui al *D.M. 5 luglio 1975* del Ministro della Sanità "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima e ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione", pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975.

3. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, se volti all'eventuale e successiva suddivisione in due o più unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto unilaterale d'obbligo 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 ⁽⁷⁾.

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.

4-bis. Il recupero abitativo dei sottotetti negli edifici condominiali è ammesso nel rispetto delle norme che disciplinano il condominio negli edifici. In particolare, se il sottotetto è parte comune, l'intervento sarà ammissibile previa deliberazione condominiale ai sensi dell'articolo 1117-ter del codice civile, approvato con *regio decreto 16 marzo 1942, n. 262*; se il sottotetto è di proprietà individuale, l'intervento sarà ammissibile previo assolvimento dell'obbligo di comunicazione di cui all'articolo 1122, II° comma, del c.c. ⁽⁸⁾.

(6) Alinea così modificato dall'*art. 7, comma 1, lettera c), L.R. 1° dicembre 2017, n. 51*, a decorrere dal 4 dicembre 2017. In precedenza, il presente alinea era già stato modificato dall'*art. 6, comma 1, lettera a), L.R. 5 dicembre 2016, n. 37*, dall'*art. 1, comma 1, lettera b), L.R. 11 dicembre 2013, n. 38* e dall'*art. 1, comma 1, lettera a), L.R. 7 aprile 2014, n. 16*. Il testo precedente era così formulato: «1. Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti al 30 giugno 2013, fatta eccezione per gli edifici condominiali è ammesso qualora sussistano contestualmente le seguenti condizioni:».

(7) Comma così modificato dall'*art. 1, comma 1, lettera b), L.R. 7 aprile 2014, n. 16*, a decorrere dal giorno stesso dalla sua pubblicazione.

(8) Comma dapprima aggiunto dall'*art. 1, comma 1, lettera c), L.R. 7 aprile 2014, n. 16*, a decorrere dal giorno stesso dalla sua pubblicazione e poi così sostituito dall'*art. 6, comma 1, lettera b), L.R. 5 dicembre 2016, n. 37*, a

decorrere dal 9 dicembre 2016. Il testo precedente era così formulato: «4-bis. Non è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti nelle parti condominiali degli edifici realizzati successivamente alla data di entrata in vigore del presente comma.».

(giurisprudenza)

Art. 5

Modalità d'intervento.

1. Il recupero del sottotetto non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde.
 2. Al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aeroilluminazione naturale dei locali, il recupero abitativo dei sottotetti può avvenire anche mediante l'apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini purchè siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio. In particolare, per gli abbaini non può essere interrotta la linea di gronda né può essere superata la linea di colmo.
 3. Il progetto di recupero abitativo 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.
-

Art. 6

Ristrutturazioni e contributi.

1. Gli interventi diretti al recupero abitativo dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dell'*articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380* (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - Testo A), come modificata dall'*articolo 1 del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301*.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati mediante permesso di costruire o mediante segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire e comportano la corresponsione del contributo per il

rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'*articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001*, come modificato dall'*articolo 1 del D.Lgs. n. 301/2002* e dall'*articolo 40 della legge 1° agosto 2002, n. 166* ⁽⁹⁾.

(9) Comma così modificato dall'art. 3, comma 1, lettera d), punto 2), *L.R. 1° dicembre 2017, n. 48*.

Art. 7

Recupero di porticati.

1. Il recupero dei porticati a uso residenziale o a uso terziario e/o commerciale di cui all'articolo 1, comma 2), lettera b), è consentito, previo rilascio del permesso di costruire o previa presentazione della segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità o di agibilità previsti dai vigenti regolamenti di igiene. In deroga alle vigenti norme è consentita una altezza minima di piano diversa, comunque non inferiore a 2,70 metri ⁽¹⁰⁾.

2. Gli interventi di cui al presente articolo comportano la corresponsione del contributo ai sensi dell'*articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001* ⁽¹¹⁾.

(10) Comma così modificato dall'art. 3, comma 1, lettera d), punto 3), *L.R. 1° dicembre 2017, n. 48*.

(11) Comma così sostituito dall'art. 3, comma 1, lettera d), punto 4), *L.R. 1° dicembre 2017, n. 48*. Il testo precedente era così formulato: «2. Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al presente articolo comporta la corresponsione degli stessi oneri di cui all'articolo 6, comma 2.».

Art. 8

Utilizzo residenziale dei piani seminterrati e terziario e commerciale e dei piani seminterrati e interrati.

1. L'utilizzo di piani seminterrati a uso residenziale e di piani seminterrati e interrati a uso terziario e/o commerciale, nonché agli usi di cui all'articolo 1, comma 2, lettera c) è consentito, previo rilascio del permesso di costruire o previa presentazione della segnalazione certificata di inizio attività in

alternativa al permesso di costruire, purchè siano rispettate le prescrizioni dei vigenti regolamenti edilizi e siano almeno assicurate le seguenti condizioni ⁽¹²⁾:

a) altezza interna non inferiore a metri 2,70;

b) aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, ovvero realizzazione di un impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;

c) rispetto della normativa vigente in materia di consumi energetici, sicurezza del lavoro e di impiantistica antincendio;

d) accessibilità totale garantita anche ai soggetti con ridotta capacità motoria;

e) rispetto del rapporto tra volumi e superfici di parcheggio da realizzare all'interno del lotto interessato secondo quanto disposto dalla *legge 24 marzo 1989, n. 122* (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con *decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393*).

2. Gli interventi di cui al presente articolo comportano la corresponsione del contributo ai sensi dell'*articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001* ⁽¹³⁾.

(12) Alinea così modificato dall'art. 3, comma 1, lettera d), punto 5), *L.R. 1° dicembre 2017, n. 48* e dall'art. 7, comma 1, lettera d), *L.R. 1° dicembre 2017, n. 51*, a decorrere dal 4 dicembre 2017.

(13) Comma così sostituito dall'art. 3, comma 1, lettera d), punto 6), *L.R. 1° dicembre 2017, n. 48*. Il testo precedente era così formulato: «2. Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al presente articolo comporta la corresponsione degli stessi oneri di cui all'articolo 6, comma 2.».

Art. 8-bis

Disposizioni in materia di mutamenti di destinazione d'uso ⁽¹⁴⁾.

1. Al fine di favorire il riuso e il recupero del patrimonio edilizio esistente, i comuni possono consentire mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie e non comportanti incrementi volumetrici eccedenti le previsioni dello strumento urbanistico vigente, di immobili legittimamente edificati alla data di entrata in vigore del presente articolo in zone territoriali omogenee che

lo strumento urbanistico generale prevede a destinazione mista come definita all'articolo 51, comma 1, lettera c), punto 5), della *legge regionale 31 maggio 1980, n. 56* (Tutela ed uso del territorio), purché detti immobili non siano soggetti a vincolo derivante da finanziamento pubblico o rivenienti da variante urbanistica speciale.

2. I mutamenti di destinazione d'uso di cui al comma 1 sono consentiti, previa approvazione di una delibera del Consiglio comunale che indichi le parti del territorio ove trova applicazione il presente articolo, da definire secondo criteri di compatibilità ambientale e funzionalità urbanistica, limitatamente agli usi consentiti nelle zone territoriali omogenee indicate al comma 1 e a condizione che siano assicurati:

a) le quantità minime di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi previste per la nuova destinazione dall'*articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150* (Legge ponte urbanistica), dal *decreto ministeriale 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'*articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765*), dallo strumento urbanistico vigente o l'importo dovuto per la loro monetizzazione ove non sia possibile reperirli nelle immediate vicinanze;

b) il rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e accessibilità.

3. I mutamenti di destinazione d'uso di cui al comma 1 sono assentiti con il titolo abilitativo edilizio richiesto per la tipologia d'intervento, con o senza opere, e previo pagamento, se dovuto, del contributo di costruzione di cui all'*articolo 16 del D.P.R. 380/2001*.

La presente legge è dichiarata urgente e sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione ai sensi e per gli effetti dell'*art. 53, comma 1, della L.R. 12 maggio 2004, n. 7* "Statuto della Regione Puglia" ed entrerà in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione.

È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Puglia.

(14) Articolo aggiunto dall'*art. 2, comma 1, L.R. 7 aprile 2014, n. 16*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione.