

**Legge regionale 23 dicembre 2019, n. 51 (BUR n. 150/2019)**

**NUOVE DISPOSIZIONI PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI (1)**

**Art. 1 - Finalità e definizioni.**

1. La Regione del Veneto promuove il recupero dei sottotetti a fini abitativi con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo attraverso un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorendo la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici nonché delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, salvo quanto previsto all'articolo 2.

2. Si definisce come sottotetto, ai fini della presente legge, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.

**Art. 2 - Condizioni e limiti di applicazione.**

1. Il recupero dei sottotetti è consentito purché risultino legittimamente realizzati alla data del 6 aprile 2019. Il regolamento edilizio comunale determina le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

a) l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione, di 2,20 metri per i Comuni montani disciplinati ai sensi della legge regionale 28 settembre 2012, n. 40 "Norme in materia di unioni montane" e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,60 metri, ridotto a 1,40 metri per i comuni montani, per la relativa superficie utile; gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento;

b) il rapporto illuminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo;

c) i progetti di recupero devono prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche ed energetiche ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia";

d) il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per

l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse.

2. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, devono avvenire senza alcuna modificazione della sagoma dell'edificio esistente, delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde, fatta salva la necessità di inspessire verso l'esterno le falde di copertura per garantire i requisiti di rendimento energetico. Il regolamento edilizio comunale determina le tipologie di apertura nelle falde e ogni altra condizione al fine di rispettare gli aspetti paesistici, monumentali e ambientali dell'edificio sul quale si intende intervenire.

3. Fatte salve le diverse previsioni del piano regolatore comunale per gli edifici soggetti a tutela ai sensi degli [articoli 13 e 17](#) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", nel regolamento edilizio può essere prevista la ulteriore esclusione di determinate tipologie edilizie dal recupero a fini abitativi dei sottotetti con deliberazione del Consiglio comunale. In particolare sono esclusi interventi ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità sulla base di pianificazioni territoriali sovraordinate, in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica i cui piani precludano interventi di ampliamento volumetrico o di superficie.

4. Il Consiglio comunale può disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge, nonché individuare ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi di cui al comma 4, dell'articolo 3.

### **Art. 3 - Titolo abilitativo e contributo di costruzione.**

1. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come 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".

2. Gli interventi previsti dal comma 1 *[sono soggetti a segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e]* <sup>(2)</sup> comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui all'articolo 16 del medesimo decreto, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.

3. I comuni possono deliberare l'applicazione di una

maggiorazione, nella misura massima del venti per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare preferibilmente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.

4. Gli interventi di recupero dei sottotetti restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione, salvo quanto disposto dal comma 4 dell'articolo 2.

#### **Art. 4 - Disposizioni attuative.**

1. Ai fini dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni della presente legge, entro centoventi giorni dalla sua entrata in vigore:

a) i comuni non dotati di piano di assetto del territorio (PAT), in deroga al divieto di cui all'[articolo 48](#), comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", approvano la variante al piano regolatore generale secondo la procedura di cui all'[articolo 50](#), commi 6, 7 e 8 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio";

b) i comuni dotati di PAT approvano la variante urbanistica secondo la procedure previste dalla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

#### **Art. 5 - Disposizioni transitorie e finali.**

1. Ai procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge continuano ad applicarsi le disposizioni della legge regionale 6 aprile 1999, n. 12 "Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi".

2. I rinvii alla legge regionale 6 aprile 1999, n. 12, contenuti nel comma 7 dell'[articolo 6](#) della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"", sono da intendersi riferiti all'articolo 2, comma 1, lettere a) e b) della presente legge.

3. Le volumetrie dei sottotetti recuperate ai sensi della presente legge non sono computabili ai fini dell'applicazione degli articoli 6 e 7 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14.

#### **Art. 6 - Abrogazioni.**

1. La legge regionale 6 aprile 1999, n. 12 "Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi" è abrogata.

#### **Art. 7 - 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.

1() Con ricorso n. 27/2020 (G.U. 1<sup>a</sup> Serie Speciale n. 15/2020) sono stati impugnati dal Governo, innanzi alla Corte Costituzionale, gli articoli 1, comma 1, articolo 2, commi 1, 2 e 3, e articolo 3, ritenendo che tali disposizioni violino gli articoli 3 e 97 della Costituzione, sotto il profilo della ragionevolezza, l'articolo 32 della Costituzione, che riconosce la tutela della salute come fondamentale diritto dell'individuo, nonché violino la competenza esclusiva dello Stato in materia di tutela del paesaggio di cui all'articolo 117, secondo comma lettera s) della Costituzione, e con i principi fondamentali in materia di governo del territorio e tutela della salute, e quindi con il terzo comma dell'articolo 117 della Costituzione. Con sentenza n.54/2021 (G.U. 1<sup>a</sup> Serie Speciale n. 14/2021) la Corte costituzionale ha riconosciuto fondata la sola questione sollevata con riferimento al titolo edilizio richiesto, SCIA, e dichiarato la illegittimità dell'inciso che vi fa riferimento, contenuto al comma 2 dell'articolo 3: "sono soggetti a segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e", disponendo che l'eliminazione di tale inciso comporterà l'applicabilità anche agli interventi disciplinati dalla presente legge dell'ordinario regime stabilito dal Testo Unico dell'edilizia per gli interventi di ristrutturazione. La Corte, invece, non ha riconosciuto fondata la questione relativa al contrasto con il decreto del Ministro della Sanità 5 luglio 1975, in quanto lo stesso non prescrive riguardo a una fattispecie così specifica come quella relativa alla sola porzione dell'unità abitativa costituita dal recupero edilizio dei sottotetti.

2() Con ricorso n. 27/2020 (G.U. 1<sup>a</sup> Serie Speciale n. 15/2020) sono stati impugnati dal Governo, innanzi alla Corte Costituzionale, gli articoli 1, comma 1, articolo 2, commi 1, 2 e 3, e articolo 3, ritenendo che tali disposizioni violino gli articoli 3 e 97 della Costituzione, sotto il profilo della ragionevolezza, l'articolo 32 della Costituzione, che riconosce la tutela della salute come fondamentale diritto dell'individuo, nonché violino la competenza esclusiva dello Stato in materia di tutela del paesaggio di cui all'articolo 117, secondo comma lettera s) della Costituzione, e con i principi fondamentali in materia di governo del territorio e tutela della salute, e quindi con il terzo comma dell'articolo 117 della Costituzione. Con sentenza n. 54/2021 (G.U. 1<sup>a</sup> Serie Speciale n. 14/2021) la Corte costituzionale ha riconosciuto fondata la questione e dichiarato la illegittimità dell'inciso, contenuto al comma 2 dell'articolo 3: "sono soggetti a segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e", disponendo che l'eliminazione di tale inciso comporterà l'applicabilità anche agli interventi disciplinati dalla presente legge dell'ordinario regime stabilito dal Testo Unico dell'edilizia per gli interventi di ristrutturazione.