

## PROPOSTA DI LEGGE N. 46 DEL 5 LUGLIO 2018: OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI MODIFICHE

### Osservazioni generali

La relazione fa sapere che la proposta di legge n. 46 del 5 luglio 2018 ha **“l’obiettivo di ridurre il consumo di suolo attraverso il recupero di volumi già esistenti”**.

Si tratta di una affermazione che non appare corretta da un punto di vista strettamente logico, dal momento che non si può andare a consumare suolo costruendo esclusivamente vani e locali seminterrati: il consumo di suolo si ha di fatto con la realizzazione di nuove costruzioni, che avranno caso mai i loro vani e locali seminterrati.

Più avanti la relazione precisa il vero obiettivo di fatto della proposta che **“va nella direzione di rendere funzionali strutture edilizie sottoutilizzate, con l’intento di regolarizzare e rendere abitabili i seminterrati”**.

Si tratta di una ulteriore affermazione che appare contraddittoria, perché da un lato lascia intendere una volontà di **“regolarizzare”** abusi edilizi, per sanarli, mentre dall’altro lato dichiara scopertamente l’intenzione di rendere **“abitabili”** i seminterrati.

Ma per l’uno e l’altro caso la proposta di legge regionale in questione non può derogare dalla normativa nazionale, dettata in particolare dal D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, con cui è stato emanato il **“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”**, che è stato peraltro modificato ultimamente dal cosiddetto **“Decreto Semplificazioni”** emanato con D.L. n. 76 del 16 luglio 2020 e convertito nella legge n. 120 dell’11 settembre 2020.

L’art. 1 della proposta parla di **“recupero ad uso residenziale, terziario, e commerciale dei vani e locali seminterrati esistenti”**, che sostanzialmente hanno la destinazione d’uso derivante dal fabbricato di cui fanno parte e che è provvisto di regolare titolo edilizio rilasciato nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune in cui ricade il fabbricato: sono per lo più fatti rientrare nella categoria catastale C che comprende i locali di uso terziario e commerciale e più in particolare nelle categorie C1 (locali commerciali, come ad esempio botteghe e negozi), C/2 (locali di deposito e magazzini) e soprattutto C/6 (autorimesse, rimesse come ad esempio garage, posti macchina o box auto).

Il 6° comma dell’art. 4 dispone che **“i volumi dei vani e dei locali seminterrati recuperati ... non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d’uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell’agibilità”**, dando per scontato che il **“recupero”** comporta sempre e comunque un cambio di destinazione d’uso a monte.

A tal ultimo riguardo l’art. 22-ter del D.P.R. 380/2001, che è dedicato al **“Mutamento d’uso urbanisticamente rilevante”**, dispone testualmente:

**“Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d’uso ogni forma di utilizzo dell’immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall’esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l’assegnazione dell’immobile o dell’unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:**

- a) residenziale;**
- a-bis) turistico-ricettiva;**
- b) produttiva e direzionale;**
- c) commerciale;**
- d) rurale”**.

Il successivo 2° comma precisa che **“la destinazione d’uso dell’immobile o dell’unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all’articolo 9-bis, comma 1-bis”** che è stato introdotto con la legge n. 120/2020 e che a sua volta dispone:

**“Lo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.**

**Per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.**

**Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”.**

Ne deriva che la proposta di legge consente un cambio di destinazione d’uso non solo tra una categoria catastale e l’altra nell’ambito del gruppo C, ma anche un salto di categoria catastale dal gruppo C al gruppo A e precisamente alla categoria A/2 (abitazione di tipo civile).

**Riguardo al 1° caso c’è da mettere in grande evidenza che un numero enorme di locali seminterrati, destinati espressamente a parcheggio auto (nel rispetto degli standard urbanistici) dal titolo edilizio (licenza edilizia, concessione edilizia, permesso di costruire) del fabbricato a cui appartengono e accatasti correttamente come categoria C/6, sono stati destinati abusivamente a tutt’altro (negozi, botteghe, officine, uffici ed addirittura supermercati), per cui la proposta di legge dovrebbe vietare il possibile cambio di destinazione d’uso da C/6 (autorimesse) a C/1 (commerciale) ed anzi prevedere come forma di “recupero” il ripristino della originaria destinazione d’uso ad autorimesse, rimesse come ad esempio garage, posti macchina o box auto.**

**Riguardo al 2° caso, di salto da una categoria catastale del gruppo C ad una categoria del gruppo A e più precisamente alla categoria A/2 (abitazione di tipo civile) si fa presente che con sentenza n. 6366 dell’11 febbraio 2019 la Corte di Cassazione ha ritenuto che la modifica di destinazione d’uso del piano seminterrato di un fabbricato da cantina a unità abitativa, anche senza l’esecuzione di opere, determina un aggravio del carico urbanistico e necessita del permesso di costruire.**

Si fa presente infine che il 1° comma dell’art. 6 della proposta di legge (dedicato alla *“Sostenibilità energetica ambientale”*) parla di **“progetto di recupero del sottotetto a fini abitativi”**) anche per il quale vale la suddetta sentenza della Corte di Cassazione, ma che non può far parte di una proposta di legge che non riguarda affatto i sottotetti.

**Il “recupero” ad ogni modo di vani e locali seminterrati esistenti a fini abitativi (per lo più monolocali) è comunque particolarmente sentito sul mercato immobiliare, perché risponde ad una precisa esigenza sociale di quella parte popolazione che non può permettersi economicamente di abitare in affitto in appartamenti più grandi.**

**Ma a maggior ragione non è accettabile la monetizzazione degli standard urbanistici relativi agli spazi per parcheggi da reperire (sia a livello residenziale che terziario e commerciale), prevista dal 5° comma dell’art. 3**

## Proposte di emendamenti

**Articolo 1 (Finalità)** – Si propone di eliminare l’espressione *“limitare il consumo di nuovo territorio attraverso”*.

Motivazione – Si ribadisce quanto già fatto presente al riguardo nelle osservazioni generali, vale a dire che l’affermazione non appare corretta da un punto di vista strettamente logico, dal momento che non si può andare a consumare suolo costruendo esclusivamente vani e locali seminterrati.

**Articolo 3 (Condizioni per il recupero), comma 1, lettera b)** – Si propone di eliminare il termine *“condonato”* e di sostituirlo con *“provvisi di concessione edilizia in sanatoria”*.

Motivazione – Con il termine *“condonato”* si è troppo spesso spinti a considerare anche e soprattutto le domande tuttora *in itinere* di rilascio della concessione edilizia in sanatoria, che quindi ancora non c’è, non consentendo conseguentemente nessun *“recupero”*.

**Articolo 3 (Condizioni per il recupero), comma 2, lettera b)** – Si propone di eliminare del tutto il testo.

Motivazione – Oltre alle misure massime di altezza consentite nella precedente lettera a), di per sé già molto basse (mt. 2,40 contro i mt. 2,70 per le abitazioni), non è accettabile la media proposta, specie se potrebbe portare ad altezze ancora più basse

**Articolo 3 (Condizioni per il recupero), comma 5** - Si propone di eliminare del tutto il testo.

Motivazione – **Non è accettabile la monetizzazione degli standard urbanistici relativi agli spazi per parcheggi da reperire (sia a livello residenziale che terziario e commerciale), anche e soprattutto perché la necessità di trovare quindi spazi alternativi per i parcheggi si tradurrebbe in altro consumo di suolo.**

**Articolo 4 (Disciplina edilizia dell’intervento ed oneri accessori), comma 3** – Si propone di sostituire il testo con il seguente:

*“3. Se conseguito senza opere edilizie, il recupero è soggetto alla preventiva segnalazione certificata di inizio attività al comune ai sensi dell’art. 22 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 oppure al rilascio del permesso di costruire nei casi in cui il recupero, anche con l’esecuzione di opere, determina un aggravio del carico urbanistico.*

*Riguardo al decreto legislativo 22 febbraio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) sono fatte salve le limitazioni delle destinazioni d’uso dei beni culturali prescritte dall’art. 20, comma 1, e le limitazioni delle modificazioni pregiudizievoli prescritte dall’art. 146, comma 1 in ordine ai beni paesaggistici”*.

Motivazione – Con esecuzione di opere, la *“ristrutturazione”* necessita della S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) e non della D.I.A. (Dichiarazione Inizio Attività).

Come già fatto presente nelle osservazioni generali, anche senza esecuzione di opere, c'è necessità invece di rilascio del permesso di costruire ogni volta che c'è un aggravio del carico urbanistico.

Per quanto riguarda infine il rispetto del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", oltre ai beni culturali, non possono essere ignorati anche i beni paesaggistici.

**Articolo 6 (Sostenibilità energetica ambientale), comma 1** - Si propone di eliminare l'espressione "*del sottotetto*".

Motivazione – Non ha niente a che vedere con l'oggetto della proposta di legge.

A handwritten signature in blue ink that reads "Rodolfo Bosi". The signature is written in a cursive, flowing style.

Roma, 26 ottobre 2020