

**LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2009, N. 25 “Interventi per il recupero dei sottotetti, dei locali interrati e seminterrati dei porticati”, modificata dalla Legge Regionale 29 gennaio 2014, n. 3 (“Modifiche alla legge regionale 18 luglio 2008, n. 25 (Interventi per il recupero dei sottotetti, dei locali interrati e seminterrati e dei porticati”).**

## **Art. 1**

### **Finalità**

1. Con la presente legge la Regione Molise interviene per disciplinare il recupero dei sottotetti, dei locali interrati e seminterrati e dei porticati degli edifici ubicati sul territorio regionale con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio.

2. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza o ad attività commerciale o terziaria, per i quali gli strumenti urbanistici comunali non vietano la ristrutturazione, è consentito:

- a) il recupero, a fini residenziali, delle volumetrie dei piani sottotetto esistenti;
- b) il recupero delle volumetrie dei locali a piano terreno seminterrati o interrati, al fine di destinarli ai soli usi terziario o commerciale;
- c) il recupero dei porticati ad uso residenziale, terziario o commerciale.

3. Il recupero volumetrico di cui al comma 2 è consentito a condizione che gli edifici interessati:

- a) alla data del 30 ottobre 2013 risultino ultimati nell'intera struttura portante, regolarmente certificata e realizzata nel rispetto delle normative vigenti o preventivamente sanata
- b) siano serviti da tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- c) ricadano in zona territoriale omogenea di piano regolatore generale con sufficiente dotazione di standard urbanistici, salvo quanto previsto dall'articolo 7;
- d) non siano soggetti a vincoli imposti da leggi statali o regionali da cui derivi il divieto di incremento del carico urbanistico.

4. *abrogato*

5. *abrogato*

6-bis. La presente legge non si applica alle costruzioni esistenti in aree a rischio di inondazione."

## **Art. 2**

### **Definizioni**

1. Si intende per:

a) sottotetto: i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici o di loro parti, compresi nella sagoma di copertura, che non siano stati computati all'atto del rilascio del titolo abilitativo come volume residenziale;

b) seminterrato: piano la cui superficie laterale si presenta parzialmente controterra, per una percentuale comunque non superiore ai due terzi della superficie laterale totale;

c) interrato: piano la cui superficie laterale si presenta controterra per una percentuale superiore ai due terzi della superficie laterale totale;

d) porticato: superficie, a piano terra o a livello stradale, con almeno un lato aperto che, per conformazione tipologica e funzionale, presuppone il passaggio o la sosta di persone e contestualmente offre protezione alle pareti dell'edificio su cui esso si apre, dotata di copertura e solaio e delimitata da colonne o pilastri portanti;

e) volume urbanistico: volume totale fuori terra dell'edificio, calcolato in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio, depurato dei volumi non computabili in base ai vigenti regolamenti edilizi comunali, perché considerati volumi tecnici e volumi interrati;

f) volume trasformabile: prodotto ottenuto moltiplicando l'area di tutte le superfici di un edificio passibili di recupero o riutilizzo ai fini della presente legge, per le relative altezze.

f-bis) superficie utile lorda: somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali quali murature, locali di servizio, scale esterne a servizio di piani oltre il primo. I porticati ad uso pubblico non concorrono al calcolo della S.U.L.; i porticati ad uso condominiale concorrono al calcolo della S.U.L. al cinquanta per cento della loro superficie di progetto; i porticati ad uso privato concorrono al calcolo della S.U.L. al cento per cento della loro superficie di progetto;

f-ter) superficie lorda di pavimento: la misura degli spazi considerati abitabili o agibili, rilevante ai fini della determinazione del carico urbanistico e non include i porticati;

f-quater) superficie non residenziale: superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza, inclusi i porticati;

f-quinquies) superficie coperta: proiezione della sagoma racchiusa da pareti di chiusura della costruzione sul piano orizzontale con l'aggiunta delle quote di superficie coperta afferenti ad altri elementi computabili. I porticati sono ammessi solo in quanto pertinenza di fabbricato e sono computati al cinquanta per cento della superficie coperta se la loro superficie è inferiore al cinquanta per cento della superficie coperta del fabbricato, nel qual caso gli stessi non vengono computati ai fini volumetrici. La parte eccedente tale percentuale viene computata come superficie coperta al cento per cento. Le superfici coperte di terrazzi e logge, siano esse in aggetto o in arretramento rispetto alla sagoma del fabbricato, non concorrono al calcolo del volume edificabile purché aperte almeno su un lato.".

### **Art. 3**

#### **Interventi di collegamento interno**

1. Gli interventi per realizzare un collegamento diretto tra l'unità abitativa e locali sovrastanti, sottostanti o contigui, che consistono in apertura di botole, scale ovvero nella realizzazione di altra opera idonea a migliorare la fruibilità di tali locali o a favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici, sono subordinati alla presentazione della denuncia di inizio di attività (DIA).

## **Art. 4**

### **Recupero dei sottotetti ad uso residenziale**

1. Negli edifici di cui all'articolo 1, commi 2 e 3, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati al recupero all'uso residenziale dei sottotetti, purché sia garantita la sicurezza statica e siano rispettati i requisiti minimi di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti di igiene, nonché i seguenti requisiti:

a) altezza media ponderale non inferiore a m. 2,20, ridotta a m. 2 per i comuni situati a quota superiore a 500 metri, calcolata dividendo il volume della porzione sottotetto di altezza maggiore a m. 1,40 per la superficie relativa;

b) rapporto pari ad almeno un decimo tra superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione sottotetto di altezza maggiore a m. 1,40, per la superficie relativa;

c) abbattimento delle barriere architettoniche, limitatamente al requisito dell'adattabilità;

d) rispetto della normativa vigente in materia di consumi energetici, sicurezza del lavoro ed impiantistica antincendio.

2. Gli interventi edilizi di cui al comma 1 devono avvenire senza alcuna modificazione delle quote di colmo e di gronda e senza alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura. Per il raggiungimento dell'altezza media minima prevista, è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio sottostante il sottotetto a condizione:

a) che questo non comporti una modifica del prospetto del fabbricato;

b) che vengano rispettati i requisiti minimi di abitabilità o agibilità dei locali sottostanti;

c) che siano rispettate le norme sismiche.

3. È consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerazione e di illuminazione dei sottotetti, la realizzazione di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, nel rispetto dei diritti dei terzi.

4. Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al presente articolo comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 16 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile, secondo le tariffe vigenti in ciascun Comune per le opere di ristrutturazione.

## **Art. 5**

### **Recupero ad uso terziario o commerciale dei piani seminterrati o interrati**

1. È consentito il recupero dei locali a piano terreno seminterrati e interrati ad uso terziario o

commerciale, purché sia garantita la sicurezza statica e siano rispettate le prescrizioni dei vigenti regolamenti edilizi e le seguenti condizioni:

- a) altezza interna dei locali non inferiore a m. 2,70;
- b) aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiori ad un ottavo della superficie del pavimento, ovvero realizzazione di un impianto di ventilazione meccanica che assicuri 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 ed impiantistica antincendio;
- d) accessibilità totale garantita anche ai soggetti con ridotta capacità motoria.

2. Gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico ammessi per conseguire l'utilizzo terziario o commerciale dei locali a piano terreno seminterrati e interrati non devono comunque comportare:

- a) modificazioni delle quote delle strade di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;
- b) cambio d'uso di locali garage di pertinenza delle unità immobiliari, salvo il caso di loro traslazione in altra zona del fabbricato.

3. Il rilascio del permesso di costruire, per gli interventi di cui al presente articolo, comporta la corresponsione degli stessi oneri di cui all'articolo 4, comma 4.

## **Art. 6**

### **Recupero ad uso residenziale e terziario dei piani porticato**

1. È consentito il recupero dei piani porticato ad uso terziario o residenziale, purché sia garantita la sicurezza statica e siano rispettati i normali requisiti di abitabilità e di agibilità previsti dai vigenti regolamenti di igiene e le seguenti condizioni:

a) quota rialzata rispetto al piano terra di almeno m. 0,50, o anche al di sotto del piano stradale purché il piano portico insista su locali destinati ad altro uso;

b) altezza interna minima non inferiore a m. 2,70;

c) aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiori ad un ottavo della superficie di pavimento, per gli ambienti di uso quotidiano, ad esclusione dei servizi igienici per i quali deve essere prevista la realizzazione di un impianto di ventilazione meccanica che assicuri un ricambio d'aria pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;

d) rispetto delle normative vigenti in materia di consumi energetici, sicurezza del lavoro e di impiantistica antincendio;

e) accessibilità totale garantita anche ai soggetti con ridotte capacità motorie;

f) rispetto del rapporto tra volumi delle nuove realizzazioni e superfici di parcheggio da individuare nell'ambito del lotto di appartenenza del fabbricato.

2. Gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico ammessi per conseguire l'utilizzo residenziale o terziario dei piani porticato non devono comunque comportare:

a) modificazioni delle quote delle strade di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni già approvate;

b) cambio di destinazione d'uso di locali garage di pertinenza delle unità immobiliari, salvo il caso di loro traslazione in altra zona del fabbricato.

3. Il rilascio del permesso di costruire, per gli interventi di cui al presente articolo, comporta la corresponsione degli stessi oneri di cui all'articolo 4, comma 4.

#### **Art. 5**

#### **Modifiche all'articolo 7 della legge regionale 18 luglio 2008, n. 25**

1. All'articolo 7 della legge regionale n. 25/2008 sono apportate le seguenti modifiche:

a) al comma 3, primo periodo, in fine, sono aggiunte le parole "ridotta del 30 per cento";

b) al comma 4, penultimo periodo, in fine, sono aggiunte le parole "ridotta del 30 per cento".

#### **Art. 7**

#### **Standard urbanistici**

1. Il recupero dei sottotetti all'uso residenziale di cui all'articolo 4, il riutilizzo di locali a piano terreno seminterrati e interrati ad uso terziario o commerciale, di cui all'articolo 5, e il recupero dei porticati ad uso residenziale o terziario di cui all'articolo 6 sono ammessi in deroga ai parametri e agli indici urbanistici vigenti e adottati.

2. Gli interventi di cui al comma precedente sono ammessi nel caso in cui il volume trasformabile non ecceda il 20 per cento del volume urbanistico dell'intero edificio.

3. In caso di deroga ai limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, è ammessa la possibilità di conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standard urbanistici mancanti, ovvero la loro monetizzazione in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata ridotta del 30 per cento.

4. Limitatamente alle ipotesi di interventi di recupero dei sottotetti e dei piani porticato volti alla realizzazione di nuove unità abitative, sussiste l'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale, con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, 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, di assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma calcolata secondo il costo base di costruzione per metro quadrato di spazio dei parcheggi da reperire ridotta del 30 per cento. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.

#### **Art. 8**

#### **Disposizioni finali**

1. Sono o restano abrogate tutte le disposizioni regionali incompatibili con la presente legge.

La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Molise.  
1-bis. Nei limiti del suo ambito di applicazione temporale ed oggettivo, la presente legge prevale sulle disposizioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici comunali.

**Art. 9**  
**Entrata in vigore**

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione Molise. La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino ufficiale della Regione. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Molise.