Modulo 2

Recupero sottotetti : confronto tra la L.R. n° 16/2018 e la proposta di legge n° 125 Marin

Mi inserisco in questa interessante rassegna con una breve parentesi che riguarda il recupero abitativo dei sottotetti ed in specifico le novità che sono all'orizzonte con la proposta di legge n° 125.

La legge 21/98 che per prima ha normato il recupero abitativo dei sottotetti è stata un capitolo importante nel settore edilizio.

L'obiettivo dichiarato dalla legge di risparmiare suolo utilizzando spazi esistenti per soddisfare le esigenze abitative è stato sicuramente perseguito.

Sono stato testimone in qualità di componente le commissioni edilizie di Torino, Collegno e Settimo Torinese nel periodo di entrata in vigore della legge e negli anni a seguire di un consistente e continuo ricorso.

Negli anni a cavallo del 2000 un buon 15-20% delle pratiche all'esame di queste commissioni riguardavano recuperi abitativi di sottotetti.

Ricordo i report che facevo periodicamente all'allora assessore Franco Maria Botta sull'andamento delle pratiche di recupero nei vari comuni in cui ero in commissione edilizia.

I progressivi differimenti dei termini per ricorrervi che si sono succeduti negli anni sono dimostrazioni di immutate esigenze nel tempo di recupero di questi spazi.

La legge n° 16/2018 utilizzando la medesima struttura della L.R. 21 ha ampliato l'ambito di ricorso sia in termini temporali con la previsione di accesso a regime decorsi 5 anni, successivamente ridotti a tre, dalla data di agibilità e sia in termini di destinazioni prevedendo la possibilità di utilizzo in coerenza con le destinazioni d'uso compatibili o complementari previste dal PRGC.

La proposta di legge in esame contiene elementi di indubbia attrattiva in grado di ravvivare l'interesse per questo specifico settore edilizio come :

- la possibilità di modificare la geometria del tetto per conseguire le altezze minime dei locali prescritte come già anche consentito con le leggi delle regioni Lombardia, Liguria, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Lazio, Calabria e Sardegna;

- la riduzione della altezza media dei locali come già lo sono nelle regioni Liguria, Friuli Venezia Giulia, Toscana, Lazio, Molise e Basilicata ;

- la riduzione del rapporto di aeroilluminazione come già lo è nelle regioni Veneto, Liguria, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Marche, Lazio, Toscana, Umbria, Molise e Basilicata .

Questa maggior libertà di intervento oltre a favorire il recupero mediante la sostituzione della copertura è in grado di stimolare l'estensione dell'intervento alle altre parti del fabbricato, in primo luogo alle facciate.

La legge 21 ha anche avuto il merito di ridurre il fenomeno dell'abusivismo connesso alle illegali trasformazioni dei sottotetti e di stimolare le amministrazioni a regolamentarne l'uso nell'ordinario.

Oggi ci troviamo in presenza di strumentazioni molto eterogenee in argomento:

Dai sottotetti non abitabili ma agibili, ai sottotetti usabili soggetti a contribuzione parziale, ai sottotetti abitabili in aggiunta alla capacità edificatoria propria del terreno.

Tutta una serie di utilizzi dal confine a volte piuttosto labile che fa riflettere sulla eventuale opportunità di prevedere un recupero dei sottotetti a regime disancorato da termini di accesso e dalla necessità di creare il presupposto di esistenza del sottotetto per il suo successivo recupero abitativo anche solo a pochi anni dalla sua realizzazione.