



# COMUNE DI CERVETERI

(Provincia di Roma)

Area II<sup>^</sup> - Assetto Uso e Sviluppo del Territorio  
Servizio Urbanistica

Allegato "A"

Legge Regionale 16 aprile 2009, n. 13 e s.m.i. "Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti"

## Disposizioni applicative di competenza comunale e determinazioni conseguenti

**Il Sindaco**  
**Alessio Pascucci**

**Il Dirigente**  
**Ing. Mauro Nunzi**

----- Cerveteri, 15 dicembre 2014 -----

Approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 22/12/2014

## Generalità

La Regione Lazio, con la Legge 16/04/2009, n. 13 avente ad oggetto “*Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti*”, come modificata e integrata dalla L.R. 13/08/2011 n. 10 e da ultimo dalla L.R. 10/11/2014 n. 10, ha inteso disciplinare gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti classificandoli come interventi di ristrutturazione edilizia di cui art. 3, comma 1, lettera d) DPR n. 380/2001.

Il comma 3 dell’art. 4, prevede che i comuni possono deliberare l’applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del 20 per cento del contributo di costruzione di cui all’art. 16 del DPR n. 380/2001), da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.

Il comma 2 dell’art. 7, prevede invece che i comuni, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge possono disporre motivatamente l’esclusione, totale o parziale, di ulteriori zone territoriali omogenee (oltre quelle di cui al comma 1), nonché di determinate tipologie di edifici, anche in relazione a caratteristiche storico-culturali, morfologiche e paesaggistiche, ma che tale termine è decorso senza che il comune abbia adottato proprie determinazioni a riguardo.

La legge, per altri profili, consente ai comuni di intervenire, senza predeterminazione di scadenza temporali, nella scelta di talune altre modalità applicative.

In relazione a quest’ultimo aspetto, visto che in precedenza l’Amministrazione Comunale non ha proceduto a riguardo, è necessario che vengano adottate le disposizioni applicative di competenza, nonché le ulteriori determinazioni ivi consentite ritenute necessarie per permettere la corretta, uniforme e chiara applicazione delle disposizioni previste della legge.

Risulta altresì necessario, con l’occasione, emanare disposizioni regolamentari che consentano di chiarire e definire nello specifico cosa deve intendersi per gli spazi accessori o di servizio di cui all’art. 3, comma 2, lettera b) della citata L.R. n. 13/2009, nonché in genere.

In relazione a quanto precede, sulla base dell’art. 2, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. il quale stabilisce che “*I comuni, nell’ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all’art. 3 del D.lgs 18.08.2000 n. 267, disciplinano l’attività edilizia*”, si riportano di seguito le disposizioni previste dal presente documento.

## Disposizioni applicative e determinazioni

1. Dare atto che gli interventi di cui alla L.R. aprile 2009, n. 13 e s.m.i., di seguito definita “Legge”, classificati come interventi di ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lettera d) DPR n. 380/2001), in relazione a quanto previsto all’art. 4, comma 2, sono subordinati alla corresponsione al Comune del contributo di costruzione di cui all’art. 16 del DPR n. 380/2001, calcolato sulla volumetria resa abitativa, secondo i parametri vigenti per le nuove costruzioni;
2. Chiarire che per “volumetria resa abitativa” si intende la volumetria che si ottiene moltiplicando la superficie lorda del sottotetto, al netto della eventuale parte avente altezza inferiore a ml. 1,50 (art. 3, comma 1, lettera d), per l’altezza convenzionale di ml. 3,20, indipendentemente dall’altezza medio effettiva del sottotetto, conformemente a quanto desumibile dall’art. 3 comma 2 del DM 1444/68 per la volumetria residenziale (80 mc/25mq = ml. 3,20). Ciò anche ai fini della determinazione degli standard urbanistici di cui all’art. 7, comma 4 della Legge (vedi successivo punto 8);

3. Stabilire, In relazione a quanto previsto all'art. 4, comma 3 della Legge, l'applicazione della maggiorazione del 20% al contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001 da corrisondersi per gli interventi di recupero dei sottotetti di cui all'art. 4, comma 1, della L.R. 16 aprile 2009 n. 13, calcolato sulla volumetria resa abitativa ed in base al costo base di costruzione determinato dall'amministrazione, nonché le tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione approvate e vigenti, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale;
4. Dare atto che le disposizioni di cui alla L.R. n. 13/2009 e s.m.i. si applicano ai sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della Legge oppure ultimati alla data riportata all'art. 3, comma 1, e, in relazione a quanto disposto all'art. 7, comma 1, non si applicano alle zone individuate come insediamenti storici dal PTPR;
5. Chiarire e nel contempo stabilire che per spazi accessori o di servizio, quali quelli richiamati all'art. 3, comma 1, lettera d) della Legge, nonché in genere per qualsiasi altro intervento di trasformazione urbanistica-edilizia, siano essi ubicati nei sottotetto che nei piani interrati, a migliore esplicazione di quanto previsto dall'art. 93 del REC, cioè quegli spazi ove la permanenza della persone è limitata nel tempo e connessa a definite attività, devono considerarsi specificatamente i seguenti:
  - lavanderie e stenditoi ad uso condominiale o privato singolo;
  - ripostigli, sgomberi, cantine e locali di deposito o pluriuso;
  - locali per macchinari che necessitano di solo avviamento o di saltuaria sorveglianza;
  - servizi igienico-sanitari;
  - corridoi, disimpegni e scale di collegamento;
6. Stabilire che, nel caso di recupero dei sottotetti finalizzato alla realizzazione di nuove unità immobiliari con fini abitativi, in relazione a quanto espressamente previsto all'art. 3, comma 4 della Legge, in caso di dimostrata impossibilità, per mancanza di disponibilità di spazi idonei, di assolvere all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (ex art. 41 sexies della Legge 1150/1942) di cui al comma 3, i richiedenti dovranno versare al Comune una somma pari al costo base di costruzione per ogni metro quadrato di parcheggio da reperire (1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di volumetria resa abitativa, con un massimo di 25 metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare) che per la fattispecie viene stabilito pari al 60% del valore corrente del costo di costruzione per metro quadrato determinato dall'amministrazione comunale ai sensi dell'art. 16, comma 9 del DPR 380/2001 con i criteri di cui alla L.R. n. 10/1977; non sono assoggettati al versamento di cui in precedenza gli interventi di recupero dei sottotetti realizzati in immobili per l'edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa di proprietà del comune o delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica (ATER);
7. Chiarire che la volumetria resa abitativa di cui all'art. 3, comma 3 della Legge, in base alla quale calcolare la superficie del parcheggio pertinenziale da reperire, è determinata moltiplicando la superficie lorda del sottotetto reso abitativo per l'altezza virtuale di mt. 3,20. La medesima volumetria sarà utilizzata per la determinazione degli standard urbanistici occorrenti di cui all'art. 7, comma 4 della Legge;
8. Stabilire, in relazione a quanto previsto all'art. 7, comma 4 della Legge - circa all'obbligo di prevedere il conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standard urbanistici mancanti, da determinarsi in relazione alla zona omogenea di cui all'art. 2 del DM 1444/68 interessata, che in caso di loro mancato reperimento e ricorso alla monetizzazione, il richiedente dovrà versare al Comune, per ogni metro quadrato di superficie di standard che dovrebbe reperire, in analogia a quanto sopra stabilito per i parcheggi pertinenziali, un corrispettivo economico da determinarsi sulla base di quanto disposto con la Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 19/09/2013 (monetizzazione delle aree da standard urbanistici), per i sottotetti ricadenti nelle zone omogenee di Tipo A, B e C, mentre per i sottotetti ricadenti nelle restanti zone di Tipo E, una somma pari al costo base

di costruzione per ogni metro quadrato di standard da reperire che per la fattispecie viene stabilito pari al 30% del valore corrente del costo base di costruzione per metro quadrato determinato dall'amministrazione comunale ai sensi dell'art. 16, comma 9 del DPR 380/2001, con i criteri di cui alla L.R. n. 10/1977;

9. Precisare, in relazione a quanto previsto all'art. 3, comma 6 della Legge, che nel caso in cui il Comune sia destinatario del fondo regionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'articolo 14 della L.R. n. 12/1999, l'intervento di recupero dei sottotetti, se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari, è, altresì, subordinato all'obbligo di destinare la nuova unità immobiliare alla locazione a canone concordato di cui all'articolo 2, comma 3, della legge n. 431/1998, per un periodo non inferiore a otto anni, fatto salvo il caso in cui la medesima unità immobiliare sia utilizzata come prima casa da un parente in linea retta del proprietario, con l'obbligo di non alienarla per un periodo pari a cinque anni. Ai fini del rispetto di quanto qui previsto il richiedente dovrà assumere formale impegno attraverso atto d'obbligo notarile, registrato e trascritto;
10. Chiarire che gli interventi di cui alla Legge, in relazione a quanto previsto all'art. 6, devono prevedere interventi di isolamento termico ex Lg 10/91 e D.Lgs. 192/2005, nonché gli interventi di cui agli artt. 4, 5 e 6 della L.R. n. 6/2008 in materia di sostenibilità energetica ambientale, con particolare riguardo al risparmio idrico (art. 4) ed al ricorso a fonti energetiche rinnovabili (art. 5);
11. Chiarire, in relazione a quanto previsto all'art. 3, comma 1, lettera f) della Legge ai fini delle determinazioni del 20% ivi indicati, che per volumetria del sottotetto deve intendersi quella totale ed effettiva del tetto e sottotetto esistente pieno (e non quella di cui al punto 2 che precede), considerata vuoto per pieno, incluso lo spessore del solaio della falda inclinata; le modifiche alle falde sono consentite tenendo presente che l'imposta della linea di gronda deve essere contenuta all'interno dell'altezza massima consentita dalla norme di P.R.G. e che la pendenza del tetto deve essere non superiore al 35%; sono ammessi abbaini nei limiti delle disposizioni regolamentari vigenti e la falda del tetto non può avere pendenza inferiore al 15%; in caso di utilizzo a scopo residenziale del sottotetto, viene considerata volumetria, ai fini urbanistici ed edilizi, esclusivamente quella afferente le parti di sottotetto con altezza utile superiore a mt. 1,50, tenuto conto di quanto previsto all'art. 3, comma 1, lettera d);
12. Stabilire che ai fini del rilascio del titolo abilitativo l'obbligo previsto all'art. 3, comma 6 della L.R. n.13/2009, di non alienare la nuova unità immobiliare per un periodo pari a cinque anni, vanga assunto attraverso la sottoscrizione da parte del/i richiedente/i di un atto d'obbligo notarile, registrato e trascritto;
13. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di recupero a fini abitativi o turistico ricettivi dei sottotetti esistenti, il soggetto titolare del titolo abilitativo, o i suoi successori o aventi causa, sono tenuti a presentare istanza per il rilascio del certificato di agibilità al competente Servizio Urbanistica, con allegata la documentazione di rito ai sensi di legge;
14. Stabilire, relativamente agli impegni da assumersi da parte del Comune:
  - di vincolare alla realizzazione di parcheggi le somme derivanti dalla surroga afferente la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 3, comma 4 della Legge, sono vincolate;
  - di vincolare alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale le somme derivanti dalla maggiorazione disposta al punto 2) del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001;
  - di vincolare, in relazione a quanto previsto all'art. 7, comma 4, lettera a) della Legge, l'importo derivante dalla monetizzazione degli standard urbanistici, alla realizzazione di opere pubbliche ovvero per implementare la qualità urbana nel territorio limitrofo agli ambiti di intervento, con la prioritaria finalità del raggiungimento degli standard urbanistici e la realizzazione di opere pubbliche

nell'area interessata dall'intervento o nel territorio circostante, in analogia a quanto previsto dalla L.R. n. 21/2009 e s.m.i.;

**15.** Chiarire, ai fini di quanto previsto all'art. 7, comma 4 della Legge, tenuto comunque presente che in alcune delle zone indicate la Legge in questione non si applica, che:

**a)** la dotazione minima di standard urbanistici di cui all'art. 3 del DM 1444/68:

- per insediamenti residenziali ricompresi nelle zone territoriali omogenee di Tipo A, B e C del DM 1444/68 (art. 2), è pari a 18 mq ad abitante assumendo per il calcolo degli abitanti insediati il parametro di 100 mc/ab nel caso di edifici con destinazione residenziale o mista, residenziale e non residenziale. Nelle zone Tipo A e B gli spazi di cui all'art. 3 del DM 1444/68 saranno computati in misura doppia;
- per i medesimi insediamenti residenziali, qualora la zona territoriale omogenea di Tipo C sia contigua o in diretto rapporto visuale di particolari connotati naturali del territorio (preesistenze artistico-storiche ed architettoniche, coste marine, laghi, ecc) la dotazione minima è pari a 24 mq);
- per le zone territoriali omogenee di Tipo E, destinate all'agricoltura (zone agricole) è pari a 6 mq;
- per le zone omogenee di Tipo F, quali attrezzature di interesse generale è pari a 17,50 mq;

**b)** la dotazione minima di standard urbanistici di cui all'art. 5 del DM 1444/68:

- per gli insediamenti di carattere industriale, produttivo e artigianale o a questi assimilabile (zone omogenee di Tipo D) è pari al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
- per insediamenti di carattere commerciale, direzionale e turistico-ricettivo è pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggio; tale quantità nelle zone di Tipo A e B è ridotta alla metà;

**16.** Stabilire che per gli interventi di cui alla L.R. n. 13/2009, quanto previsto agli ultimi due commi del capitolo "*Metodo di calcolo delle aree a standard urbanistico*" della Relazione Tecnica allegata alla Delibera di C.C. n. 36 del 19/09/2013 afferente la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici non reperiti, non si applica;

**17.** Stabilire che agli interventi di cui alla L.R. n. 13/2009 si applicano le integrazioni apportate alla Delibera di C.C. n. 36/2013 nell'ambito delle disposizioni applicative emanate dall'Amministrazione per gli interventi di cui alla L.R. 11/08/2009, n. 21 (c.d. Piano Casa).

\*\*\*\*\*