



PARERE  
FAVOREVOLE  
DEL COLLEGIO.  
IL PRESIDENTE  
CAMPANA:  
"UNA RISPOSTA  
COERENTE  
ALLE FAMIGLIE"

## NUOVA LEGGE SUI SOTTOTETTI: BUON RACCORDO FRA DOMANDA E ISTANZE DELLE IMPRESE EDILI

La legge regionale lombarda sul recupero dei sottotetti è in vigore da sabato 14 gennaio. Si apre quindi per gli utenti la possibilità di realizzare l'attesa mansarda e si pone fine ad un periodo di grande incertezza riguardante questa tipologia di interventi. E sono proprio questi i motivi che hanno determinato l'apprezzamento del testo sia da parte dei potenziali utenti, sia da quello degli imprenditori edili, come sottolinea il presidente del Collegio Costruttori di Brescia, geom. Giuliano Campana. "Abbiamo accolto favorevolmente il testo definitivo che modifica la legge 12 del 2005, soprattutto perché si pone termine a un periodo di incertezza e confusione normativa derivata dalla mancata approvazione, al termine della scorsa legislatura, degli articoli riguardanti le modalità con le quali operare il recupero di tali volumetrie. Prima di questa correzione - dice Campana - si operava nella più assoluta incertezza". "Il pregio non tecnico, ma pratico della legge regionale sul recupero dei sottotetti - spiega ancora il presidente - consiste nel rispondere coerentemente alle istanze di molte famiglie. La normativa, infatti, spostando il termine per il recupero dei sottotetti dal marzo al dicembre 2005, non costituisce tanto una



*La normativa è stata accolta positivamente sia dal comparto edile che dagli utenti*

sanatoria degli interventi avviati in questi mesi; si configura piuttosto come efficace risposta di chiarezza che era invocata dagli utenti prima ancora che dalle imprese". "Quindi - prosegue ancora Campana - non è giusto pensare al recupero dei sottotetti come ad una rincorsa alla mansarda a tutti i costi. La nuova normativa avrà una ricaduta, ancorché limitata, in termini di lavoro per le imprese edili; il punto essenziale è che si registra

*"Si pone termine a un periodo di incertezza e confusione normativa derivata dalla mancata approvazione, al termine della scorsa legislatura, degli articoli riguardanti le modalità di recupero".*

PRIMA  
DELL'APPROVAZIONE  
LE IMPRESE  
ERANO COSTRETTE  
AD OPERARE  
IN UN CLIMA  
DI ASSOLUTA  
INCERTEZZA

un vero vantaggio per gli utenti, anche nella prospettiva futura. Prevedendo un periodo di 5 anni dalla data di conseguimento dell'agibilità, durante il quale non sarà possibile recuperare sottotetti sui nuovi edifici, si concede comunque l'opportunità di pensare a nuovi interventi con un ideale dimensionamento, anche delle strutture portanti".

C'è ora da chiedersi quali saranno le reazioni del mercato. "È ovvio - risponde il presidente del Collegio - che in sede di compravendita dell'usato verrà scontato il sovrapprezzo del possibile recupero dei sottotetti. Ma questo è nell'ordine delle cose e non sempre a vantaggio delle imprese". Infine, ma non per ultima c'è la questione del territorio: "E' fuor di dubbio - conclude Campana - che la legge regionale contribuirà a risparmiare aree. La questione del consumo del suolo non è certamente secondaria". Semmai, nel prossimo futuro saranno da discutere quali saranno le disposizioni legislative e le decisioni delle amministrazioni locali, in termini di certezze su tempi e possibilità di nuove realizzazioni edili.

Ricordiamo a questo punto, pur con i limiti della sintesi, quali sono i capitoli principali che regolamentano la possibilità di intervenire nei sottotetti.

**LA LEGGE** - La norma in questione è la 20/2005, che modifica la legge urbanistica regionale 12/2005 consente di intervenire nei sottotetti già assentiti al 31 dicembre del 2005. Per quelli poi autorizzati dopo quella data (e compresi anche quelli ancora da costruire) il testo ammette comunque il recupero, a condizione che siano



**Giuliano Campana:**  
"Non è giusto pensare al recupero dei sottotetti come ad una rincorsa alla mansarda a tutti i costi. La nuova

**normativa avrà una ricaduta, ancorché limitata, in termini di lavoro per le imprese edili; il punto essenziale è che si registra un vero vantaggio per gli utenti, anche nella prospettiva futura. Prevedendo un periodo di 5 anni dalla data di conseguimento dell'agibilità, durante il quale non sarà possibile recuperare sottotetti sui nuovi edifici, si concede comunque l'opportunità di pensare a nuovi interventi con un ideale dimensionamento, anche delle strutture portanti".**

trascorsi cinque anni dal rilascio del certificato di agibilità.

**COME RISTRUTTURARE** - L'intervento di recupero è equiparato a una ristrutturazione edilizia e può avvenire in deroga agli strumenti di pianificazione adottati, ma deve essere sottoposto all'esame di impatto paesaggistico.

**QUANTO COSTA** - Bisognerà versare un contributo di costruzione, calcolato in base alle tariffe comunali per le nuove costruzioni, sul quale è possibile una maggiorazione del 20% da parte delle Amministrazioni.

**QUANDO SI PUÒ** - Anche in deroga agli strumenti urba-

nistici vigenti, si potrà intervenire sui sottotetti negli edifici esistenti alla data del 31 dicembre 2005, come pure quelli degli edifici autorizzati sulla base di permesso di costruire rilasciato entro il 31 dicembre 2005 oppure di denuncia di inizio attività (Dia) presentata entro il 1° dicembre 2005. L'intervento potrà essere messo in cantiere anche sugli edifici realizzati sulla base di permesso di costruire successivo al 31 dicembre 2005, oppure di Dia presentata dopo il 1° dicembre 2005, una volta trascorsi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio-assenso. E' ovvio che, pur nel ri-

*L'intervento di recupero è equiparato a una ristrutturazione edilizia e può avvenire in deroga agli strumenti di pianificazione adottati, ma deve essere sottoposto all'esame di impatto paesaggistico e bisognerà versare un contributo di costruzione.*

TRA GLI ELEMENTI  
FONDAMENTALI  
RIENTRA  
LA NECESSITÀ  
DI REALIZZARE  
O MONETIZZARE  
PARCHEGGI  
PERTINENZIALI

spetto dei limiti imposti dalla nuova legge regionale, tali possibilità di intervento rispondano - come sottolineato dal presidente Giuliano Campana - più alle esigenze dei residenti che a scopi meramente speculativi. In sostanza, la normativa sui sottotetti fornisce soluzioni ideali alle istanze di parecchi nuclei familiari.

#### **SOLO RESIDENZIALE**

-Il sottotetto potrà essere recuperato solo in edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva, mentre l'intervento di recupero abitativo dei sottotetti esistenti è equiparato per legge alla ristrutturazione edilizia e può avvenire in deroga agli strumenti della pianificazione comunale vigenti ed adottati. Occorre rispettare quanto previsto dai predetti strumenti per quanto riguarda l'obbligo degli spazi a parcheggio, se l'intervento di recupero è finalizzato a realizzare nuove unità immobiliari. La destinazione d'uso dei sottotetti (anche quelli recuperati ai sensi della l.r. 15/96) non può essere cambiata nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità. Questo paragrafo è stato posto nel testo a garanzia dell'effettivo bisogno degli utenti nel voler realizzare nelle abitazioni degli alloggi che, come già affermato, devono rispondere,



**Il sottotetto potrà essere recuperato solo in edifici destinati a residenza per almeno il 25 % della superficie lorda di pavimento com**

almeno in buona parte, a dei bisogni di spazio e alla necessità di risparmiare il territorio.

**IL POSTO AUTO** - Tra gli elementi fondamentali rientra, nel caso della realizzazione di nuove unità immobiliari, la necessità di realizzare i parcheggi pertinenziali, oppure versare al Comune una somma pari al costo di costruzione dei posteggi da reperire.

**L'IMPATTO AMBIENTALE** - Secondo quanto previsto dal testo di legge, i progetti di recupero dei sottotetti esistenti devono essere sottoposti a esame di impatto paesistico come previsto dal Piano Territoriale Paesistico

Regionale.  
**ECOPROGETTI** - Il progetto di recupero ai fini abitativi dei sottotetti deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti nonché alle norme nazionali e regionali in materia di contenimento dei consumi.  
**I VOLUMI** - Si possono modificare le altezze di colmo e di gronda purchè nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico.  
**I LIMITI** - Si può sempre rialzare? Non proprio. In base alla legge, infatti, i Comuni potranno individuare zone del proprio territorio o singoli edifici in cui non sarà possibile applicare le deroghe previste dai piani urbanistici vigenti. I nuovi Piani di governo del territorio (Pgt) disciplineranno poi in via definitiva le modalità di recupero

*Tra gli elementi fondamentali rientra, nel caso della realizzazione di nuove unità immobiliari, la necessità di realizzare i parcheggi pertinenziali, oppure versare al Comune una somma pari al costo di costruzione dei posteggi da reperire in base alle specifiche del progetto.*

SI POSSONO  
MODIFICARE  
LE ALTEZZE  
DI COLMO  
E GRONDA  
NEI LIMITI POSTI  
DALLO STRUMENTO  
URBANISTICO

abitativo dei sottotetti. È ovvio come l'intento del legislatore sia quello di non consentire rialzi laddove il particolare pregio del territorio o dell'immobile lo sconsigliano. La legge regionale lombarda non è la sola approvata sul territorio nazionale. Analoghe normative - pur se con peculiarità diverse - sono state votate e approvate in Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Emilia Romagna, Liguria, Piemonte, Veneto e Sicilia. A dire il vero le norme sono molto diverse le une dalle altre. Un esempio riguarda l'altezza media che deve avere il sottotetto per consen-

*La legge lombarda non è la sola approvata sul territorio nazionale. Analoghe normative - pur se con peculiarità diverse - sono state votate anche in altre Regioni.*

tere l'operazione: si va dai 2 metri lineari previsti in Sicilia, al massimo di 2,4 metri, scelto da sei regioni su dieci. Quanto al rispetto delle normative urbanistiche ed edilizie

è solitamente ammessa la deroga (pur se con dei limiti) agli strumenti di pianificazione urbanistica. Fanno eccezione Veneto ed Emilia Romagna, laddove c'è l'esplicito rinvio ai regolamenti comunali, per l'individuazione dove è ammesso il recupero. Che i vari testi di legge non possano essere del tutto assimilati ad una sanatoria, lo dimostra il fatto che è un dato comune la richiesta di interventi realizzati su immobili in regola e serviti da tutte le urbanizzazioni primarie.



# GeoMuro®

## MURI A SECCO RINFORZATI (MSR)

fino a 15 metri di altezza

per informazioni:  
**LA CEMENTIFERA**  
Pontoglio (Bs)  
Tel. 030 737037  
E-mail: geomuro@lacementifera.it

### BONTEMPI DEMOLIZIONI SPECIALI S.r.l.

#### TAGLIO CEMENTO ARMATO

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE NON DISTRUTTIVA SU STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO CON INPIEGO DI MACCHINE OPERANTI CON LAME DIAMANTATE AD ALTA TECNOLOGIA

Tagli eseguiti in assenza di polvere e di vibrazioni



#### CAMPO DI SPECIALIZZAZIONE

- TAGLIO E PERFORAZIONE DI CEMENTO ARMATO CON UTENSILI DIAMANTATI
- DEMOLIZIONE CONTROLLATA DI STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO
- TAGLIO DI PARETI, TRAVI, PILASTRI E PLINTI IN CEMENTO ARMATO
- TAGLIO DI MURATURE PER GIUNTI, APERTURE E PASSAGGI
- TAGLIO DI PAVIMENTI INDUSTRIALI PER ASPORTAZIONE BLOCCHI, ALLOGGIAMENTO MACCHINARI, POSA TUBAZIONI ANTINCENDIO E SCARICO
- CAROTTAGGIO CON FORETTI DIAMANTATI SU SOLETTE E PARETI IN CEMENTO ARMATO PER PASSAGGI TECNICI

#### TECNICHE OPERATIVE ED ATTREZZATURE UTILIZZATE

- SEGHE A PARETE A DISCO DIAMANTATO
- SEGHE DA PAVIMENTO A DISCO DIAMANTATO
- SEGHE A FILO DIAMANTATO
- CAROTATRICI ELETTRICHE ED IDRAULICHE
- DIVARICATORI AD ESPANSIONE IDRAULICA
- PINZE IDRAULICHE MANUALI



Via Mas Cior, 14/16 - 25080 Raffa di Puegnago (BS)  
Tel. 0365 554 254 - 0365 554 255 - fax 0365 554 252  
www.bontempidemolizioni.it