



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

PROPOSTA DI LEGGE

N. 113 del 16 novembre 2023

DI INIZIATIVA DEL CONSIGLIERE

TRIPODI

RECUPERO VANI E LOCALI NELLE AREE RURALI

ASSEGNATA ALLE COMMISSIONI: X – IV - VIII

ALTRI PARERI RICHIESTI: -



Gruppo consiliare Lega

PROPOSTA DI LEGGE

concernente

RECUPERO VANI E LOCALI NELLE AREE RURALI

di iniziativa del consigliere Orlando Tripodi

Firmato digitalmente da:
Orlando Tripodi
Data: 16/11/2023 12:43:42



Gruppo consiliare Lega

Relazione

È un dato ormai consolidato in Italia quello del c.d. inverno demografico, ovvero del calo delle nascite che colpisce in modo particolare le zone rurali nelle quali le generazioni più giovani non vedono più opportunità di realizzarsi dal punto di vista economico e lavorativo, ragione per la quale scelgono di abbandonarle per stabilirsi nelle aree urbane.

Pertanto, la presente proposta di legge introduce norme in materia di recupero di locali dismessi e non più utilizzati nelle aree rurali della regione, da destinare ad uso abitativo, ponendosi in linea con la tutela del territorio e di contenimento del consumo di suolo.

La norma si riferisce esclusivamente a tutti quei manufatti non più utilizzati da aziende agricole, perché cessate o che hanno perso i requisiti previsti dalla Legge Regionale 38/1999 e quindi non più strumentali alla coltivazione dei terreni agricoli. Manufatti che, a causa del cessato utilizzo, si trovano in stato di degrado e che hanno urgente bisogno di ristrutturazione e di adeguamento alle normative in materia di efficientamento energetico, miglioramento statico o adeguamento sismico.

La presente proposta di legge in buona sostanza intende valorizzare le zone rurali sotto più profili ed aspetti. Essa, pertanto, ha nelle finalità quella di invertire la tendenza allo spopolamento di dette aree, creare un circolo virtuoso che, attraverso il recupero e della rigenerazione di stabili e pertinenze in disuso, favorisca il riuso abitativo come prima casa o di locazione per studenti e giovani coppie.



Gruppo consiliare Lega

Descrizione

All'art.1 (Finalità) si dispone il recupero e la rigenerazione delle abitazioni e pertinenze in disuso nelle aree rurali, restituendo i plessi a una condizione di decoro e di utilizzo reale per promuovere il ripopolamento delle aree stesse.

All'art.2 (Ammissibilità degli interventi e deroghe per fini sociali) si disciplinano gli ambiti di ammissibilità degli interventi che potranno essere realizzati per finalità abitative del proprietario o dei suoi figli prevedendo una deroga solo in caso di locazione per fini sociali ovvero se le azioni di recupero e rigenerazione avvengono al fine di locare l'unità a studenti e giovani coppie.

All'art. 3 (Disciplina degli interventi) si dispone che le attività di recupero e rigenerazione devono rispettare quanto stabilito dalla normativa di settore e che sono subordinate alla preventiva istanza per il conseguimento di tutte le autorizzazioni previste dalla legge e dai regolamenti.

All'art. 4(Condizioni, requisiti tecnici e ambiti di esclusione) Inoltre si dispone che è consentito il recupero delle unità immobiliari a condizione che siano state legittimamente realizzate e che i fabbricati o le unità immobiliari oggetto di recupero, siano, alla data di entrata in vigore della presente legge, nelle condizioni di disuso e di non essere funzionali ad attività agricole esistenti, previste dalla Legge Regionale 38/99.

All'art. 5 (Sostenibilità ambientale, efficientamento energetico e miglioramento statico) si dispone in ordine alla natura ed alla qualità degli interventi di recupero che devono realizzare la messa in sicurezza delle unità e l'efficientamento energetico delle stesse nonché il recupero delle tradizioni costruttive biosostenibili.

All'art.6 si disciplina l'invarianza finanziaria in quanto le disposizioni introdotte con la presente legge sono di carattere ordinamentale.

L'art. 7 infine, dispone in ordine all'entrata in vigore.

Art.1

(Finalità)

1. la Regione al fine di conseguire la rigenerazione edilizia delle aree rurali, di invertire la tendenza allo spopolamento e di contenere il consumo di suolo, promuove, per fini residenziali ed abitativi, il recupero e la rigenerazione nelle zone rurali di vani e locali in disuso, delle pertinenze adiacenti alle abitazioni principali, per il seguito solo "unità".
2. La promozione del recupero e della rigenerazione di cui al comma 1, è disposta al fine di incentivare altresì l'installazione di impianti e reti energetico-ambientali, di migliorare da un punto di vista statico le unità esistenti anche attraverso la demolizione e accorpamento delle medesime.
3. Pertanto, per le finalità di cui ai commi che precedono, è consentito il recupero del patrimonio edilizio rurale che viene così restituito a una condizione di decoro e di utilizzo reale, a condizione che non sia più in connessione funzionale con le attività agricole. Tale recupero, si realizza attraverso la rigenerazione e riqualificazione della seguente tipologia di unità:
 - caseggiati ormai dismessi;
 - *stalle;*
 - *magazzini;*
 - *depositi;*
 - *opifici;*
 - *edifici produttivi;*
 - *altre pertinenze a destinazione particolare;*



Gruppo consiliare Lega

Art.2

(Ammissibilità degli interventi e Deroghe per fini sociali)

1. Le unità, così come recuperate o rigenerate, dovranno essere destinate ad uso abitativo del nucleo familiare del proprietario e dei propri figli.
2. È ammessa deroga a quanto stabilito al comma 1, solo nel caso in cui il recupero ad uso abitativo sia finalizzato alla locazione a canone calmierato di cui al regolamento regionale 28 dicembre 2012 n. 18 e regolamento regionale 27 marzo 2015 e successive modifiche, in favore principalmente di:
 - studenti;
 - giovani coppie.

Art.3

(Disciplina degli interventi)

1. Le azioni di recupero e di rigenerazione rurale dovranno rispettare quanto stabilito dalla normativa e pianificazione nazionale di settore, dal Piano Paesaggistico Regionale, nonché da quanto prescritto dagli strumenti urbanistici comunali.
2. Pertanto, in caso di vincoli previsti dagli strumenti urbanistici comunali o da strumenti urbanistici ad essi sovraordinati, oppure qualora gli interventi dovessero incidere sulla gestione multifunzionale del territorio rurale e sulla valorizzazione paesaggistica e ambientale dello stesso, si potrà procedere alle azioni di rigenerazione rurale solo successivamente al conseguimento di tutte le dovute preventive autorizzazioni.
3. Pertanto, il recupero delle unità che potrà avvenire con o senza la realizzazione di opere edilizie, non è soggetto alla preventiva adozione e approvazione di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato e non è qualificato come nuova costruzione.
4. Il recupero conseguito con opere edilizie, comporta il preventivo rilascio del titolo abilitativo edilizio imposto dalla legge, in quanto classificato come "intervento di ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche, ed è assoggettato al corrispondente regime economico-amministrativo.
5. L'intervento di cui al comma 2 comporta il versamento del contributo di cui all'art. 16 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche, calcolato sulla volumetria recuperata.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO



Gruppo consiliare Lega

6. Qualora gli interventi di cui alla presente legge riguardassero unità da riconvertire ad uso abitativo a titolo di "prima casa", è riconosciuta ai comuni la facoltà di consentire, con deliberazione del consiglio comunale, una riduzione fino al massimo del 30 per cento del contributo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione. Se la rigenerazione è conseguita senza opere edilizie, essa è subordinata alla dimostrazione del possesso di idoneo titolo edilizio ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche.
7. La disciplina di dettaglio delle disposizioni di cui al presente articolo è demandata alla Giunta regionale per l'adozione di idoneo regolamento.

Art.4

(Condizioni, requisiti tecnici e ambiti di esclusione)

1. Oltre alla dimostrazione del possesso del titolo edilizio relativo all'unità oggetto di riqualificazione come disciplinato all'art.2, comma 7, è altresì consentito il recupero delle unità a condizione che sia stato rilasciato il provvedimento di concessione in sanatoria edilizia ovvero sia stata presentata istanza di sanatoria edilizia alla data di entrata in vigore della presente legge.
2. Le unità oggetto di recupero devono essere, alla data di entrata in vigore della presente legge, nelle condizioni di disuso e di non strumentalità ad attività agricole esistenti come previste dalla Legge Regionale 38/99 e rispettare tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti.
3. Le altezze interne nette, che dovranno comunque rispettare quanto prescritto dai regolamenti comunali e dalle normative igienico-sanitarie in materia di altezze minime utili, sono così suddivise in relazione alle diverse tipologie di destinazione d'uso:
 1. Min. 2,70 ml per locali ad uso abitativo per gli spazi destinati alla permanenza delle persone;
 2. Min. 3,00 ml per locali con destinazione commerciale e terziaria.



Gruppo consiliare Lega

Art. 5

(Sostenibilità ambientale, efficientamento energetico e miglioramento statico)

1. Il progetto di recupero delle unità deve prevedere interventi di isolamento termico nonché interventi di risparmio idrico, di ricorso a fonti energetiche rinnovabili e di recupero delle tradizioni costruttive biosostenibili di cui alla legge regionale 27 maggio 2008, n. 6 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia).
2. Il progetto di cui al comma 1 deve inoltre prevedere interventi di miglioramento statico delle strutture esistenti al fine di rendere la struttura più sicura in conformità con la normativa di settore in materia di sicurezza, anche attraverso la demolizione e fedele ricostruzione dell'unità oppure attraverso la demolizione con accorpamento di unità separate se funzionale all'adeguamento sismico strutturale.



Gruppo consiliare Lega

Art.6

(disposizione finanziaria)

1. Dall'attuazione della presente legge non derivano nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.
2. Agli adempimenti disposti dalla presente legge si provvede con le risorse umane, strumentali e finanziarie già previste a legislazione vigente, assicurando l'invarianza della spesa per il bilancio della Regione e delle altre Amministrazioni pubbliche interessate



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO



Gruppo consiliare Lega

Art. 7 (Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione Lazio.