



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

PROPOSTA DI LEGGE

N. 167 del 17 luglio 2024

DI INIZIATIVA DEI CONSIGLIERI

TRIPODI e GRASSELLI

***RECUPERO MEDIANTE CAMBIO D'USO DI
UNITÀ IMMOBILIARI IN AREE RURALI***

ASSEGNATA ALLE COMMISSIONI: X – IV – I – VIII

ALTRI PARERI RICHIESTI:

- COMITATO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DELLE LEGGI E LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELLE POLITICHE REGIONALI



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

PROPOSTA DI LEGGE

***“RECUPERO MEDIANTE CAMBIO D’USO DI UNITA’
IMMOBILIARI IN AREE RURALI”***

DI INIZIATIVA DEI CONSIGLIERI

ORLANDO TRIPODI e MICOL GRASSELLI

Firmato digitalmente da:

ORLANDO TRIPODI

Firmato digitalmente da: Micol
Grasselli
Data: 16/07/2024 18:24:44



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

La presente proposta di legge introduce norme in materia di recupero e rigenerazione di unità immobiliari in aree agricole rurali che non hanno i requisiti di ruralità previsti dalla Legge Regionale 38/99, da destinare ad uso abitativo, turistico ricettivo e/o sportivo, per asili nido o strutture socio-assistenziali senza ricorrere all'utilizzo di lotti di terreno inedificati, rendendo funzionali le strutture edilizie non più utilizzate allo scopo agricolo.

Tali tipologie di intervento non sono contemplate nella Legge Regionale 38/99 che interviene sui manufatti che hanno ancora i requisiti di connessione funzionale con un'azienda agricola esistente.

Pertanto, con il recupero di questi spazi si potranno realizzare abitazioni, strutture ricettive e/o sportive, socio-assistenziali o asili nido, rendendo abitabili le unità immobiliari rurali realizzati e utilizzati come magazzini o ricovero attrezzi o sementi, e che non hanno i requisiti in quanto non connessi ad aziende agricole, contribuendo anche alla ripresa nel settore edile caratterizzato da un lungo periodo di crisi, tamponato solo momentaneamente con i interventi di ecobonus e sismabonus.

La presente proposta si pone l'obiettivo di limitare il consumo di nuovo territorio attraverso un più efficace riutilizzo, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili, dei volumi esistenti nonché di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

La proposta si compone di dieci articoli, così suddivisi:

- Art. 1. Finalità e Definizioni, dove vengono definite le finalità della presente legge e le definizioni degli immobili oggetto di recupero
- Art. 2. Disciplina Edilizia degli Interventi, In questo articolo si pone particolare attenzione alla classificazione dell'intervento edilizio da eseguire, soggetto al rilascio del titolo abilitativo da parte del Comune.
- Art. 3. Condizioni e Requisiti Tecnici. In cui si definiscono le condizioni e i requisiti tecnici che devono avere gli immobili oggetto di recupero mediante cambio d'uso, in particolare per l'altezza interna netta e le superfici finestrate.
- Art. 4. Sostenibilità ambientale ed efficientamento energetico. Per il recupero dei vari interventi sono previste opere 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)



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

- Art. 5. Aree a parcheggio. in cui vengono definite le condizioni per il reperimento delle superfici a parcheggio
- Art. 6. Obblighi e deroghe. in questo articolo si pongono gli obblighi che i richiedenti dovranno rispettare anche dopo l'avvenuto recupero mediante cambio d'uso e le deroghe ai limiti e prescrizioni edilizie degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi
- Art. 7. Ambiti di esclusione e adeguamenti comunali. La presente proposta stabilisce che entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge i comuni, con deliberazione del Consiglio comunale motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico, possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni della presente legge. Questo articolo esclude inoltre una serie di immobili che non possono beneficiare delle disposizioni della presente proposta, come ad esempio gli immobili sottoposti a vincoli relativi a parchi o riserve naturali, gli immobili per i quali sia stata emessa un'ordinanza di sospensione dei lavori o demolizione di ripristino dello stato dei luoghi.
- Art. 8. Monitoraggio e valutazione. La Regione Lazio, al fine di monitorare i benefici della presente proposta di legge, chiede ai comuni l'invio, con cadenza annuale, del numero complessivo e la principale distribuzione geografica degli interventi di recupero dei locali agricoli e fabbricati rurali e l'indicazione delle principali caratteristiche edilizie e funzionali degli edifici interessati da questi interventi.
- Art. 9. Entrata in vigore. La presente proposta entrerà in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.
- Art. 10. Norma finanziaria. La presente proposta non prevede oneri a carico del bilancio regionale poiché reca esclusivamente disposizioni a carattere ordinamentale.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 1

(Finalità e Definizioni)

1. La Regione, per contenere il consumo di suolo e favorire delle politiche abitative in grado di garantire una riduzione delle emissioni in atmosfera e un maggiore efficientamento energetico degli edifici, promuove il recupero di unità immobiliari rurali site in area agricola/rurale che non presentano i requisiti di connessione funzionale in quanto non presente e attiva alcuna azienda agricola e quindi non inquadrabili nella sfera normativa della Legge Regionale 38/99, il recupero potrà essere ad uso residenziale, turistico-ricettivo e/o sportivo, socio-assistenziale e per attività di asili nido, realizzati fuori terra.
2. Oltre che per incentivare il raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1, la presente legge ha anche il fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, intesa in senso ampio e integrato, comprendente quindi aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, e di promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociale ed economico;
3. Si definiscono, ai fini della presente legge:
 - a) *Unità immobiliari rurali*: gli immobili realizzati in zona agricola.
4. 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.
5. I comuni, nell'ambito della propria autonomia, destinano preferibilmente le somme del contributo straordinario di cui all'art. 2 comma 4, a promuovere gli studi e gli interventi di mitigazione del dissesto idrogeologico.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 2

(Disciplina edilizia degli interventi)

1. Il recupero delle unità immobiliari realizzate in zona agricola ad uso residenziale, turistico-ricettivo e/o sportivo, socio-assistenziale e per attività di asili nido non è mai soggetto alla preventiva adozione e approvazione di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato e non è qualificato come nuova costruzione.
2. L'intervento di recupero e di rigenerazione delle unità immobiliari rurali è classificato in ogni caso come "intervento di ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. d) del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche, ed è assoggettato al corrispondente regime economico-amministrativo.
3. L'intervento di cui al comma 2 comporta la corresponsione del versamento del contributo stabilito all'art. 16 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche secondo le tabelle approvate e vigenti in ciascun comune in relazione alla nuova destinazione d'uso conseguita con l'attuazione dell'intervento edilizio.
4. Gli interventi saranno inoltre assoggettati al pagamento del contributo straordinario pari al 50% del costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR n. 380/01.
5. I comuni, nell'ambito della propria autonomia, destinano preferibilmente le somme del contributo straordinario di cui al comma 4, a promuovere gli studi e gli interventi di mitigazione del dissesto idrogeologico.
6. Nel caso in cui l'area o l'immobile oggetto del recupero mediante cambio d'uso sia sottoposto a vincoli, la presentazione della pratica edilizia è subordinata al parere favorevole delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso.
7. Le superfici interne nette degli ambienti oggetto di recupero mediante cambio d'uso dovranno rispettare il DM 5 luglio 1975.
8. Le unità, così come recuperate o rigenerate, dovranno essere destinate ad uso abitativo del nucleo familiare del proprietario e dei propri figli.
9. 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 o a uso gratuito di cui al regolamento regionale 28 dicembre 2012 n. 18 e regolamento regionale 27 marzo 2015 n. 2 e successive modifiche.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 3

(Condizioni e Requisiti Tecnici)

1. E' consentito il recupero e la rigenerazione mediante cambio d'uso delle unità immobiliari rurali a condizione che siano stati legittimamente realizzati ovvero sia stato ottenuto il provvedimento di sanatoria edilizia. Nel caso di domande di sanatoria presentate, ma non ancora rilasciate, il recupero mediante cambio d'uso potrà essere effettuato solo dopo il rilascio del permesso di costruire in sanatoria.
2. E' consentito il recupero mediante cambio d'uso delle unità immobiliari rurali ad uso residenziale, turistico-ricettivo e/o sportivo, asili nido o strutture socio-assistenziali da un minimo di 45 mq di superficie calpestabile lorda fino ad un massimo di 300 mq di superficie calpestabile lorda. La superficie in eccedenza potrà assumere destinazione d'uso assimilabili a garage, cantine, magazzini o rimanere invariate. I cambi di destinazione d'uso sono consentiti fino ad un massimo di due unità immobiliari distinte per ciascun proprietario.
3. E' consentito il recupero mediante cambio d'uso degli immobili già in possesso di autorizzazione sismica o certificato di idoneità statica. Nel caso non si disponga di questi documenti, l'intervento di recupero mediante cambio d'uso è subordinato all'adeguamento sismico del fabbricato.
4. Ai fini del recupero mediante cambio d'uso è consentita la demolizione e ricostruzione del fabbricato con un incremento della volumetria autorizzata fino ad un massimo del 20% con possibilità di delocalizzazione sullo stesso terreno o limitrofo del medesimo proprietario.
5. Le opere di recupero delle unità immobiliari rurali devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti.
6. Le altezze interne nette dei locali oggetto di recupero saranno così suddivise:
 - a) 2,70 ml per gli spazi destinati alla permanenza delle persone per locali ad uso residenziale o assimilabili;
 - b) 2,55 ml nei comuni montani per locali ad uso abitativo;
 - c) 3,00 ml per locali ad uso turistico ricettivo e/o sportivo e asili nido.
7. Le altezze necessarie al recupero mediante cambio d'uso possono essere raggiunte anche con opere edilizie che comportano l'abbassamento del solaio di calpestio dei vani e dei locali da recuperare, a condizione che tali opere non incidano negativamente sulla statica dell'edificio e che rispettino tutte



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

le norme in materia di statica delle costruzioni in conformità con le indicazioni e prescrizioni della Parte II Capo I, II, III, IV del DPR 380/01.

8. Il rapporto aeroilluminante, tra superficie finestrata apribile e superficie interna netta, anche di ogni singolo ambiente, deve essere pari ad un ottavo. Tale rapporto può essere soddisfatto anche mediante aperture praticate nelle murature perimetrali, fermo restando la salvaguardia delle caratteristiche strutturali dell'edificio e in conformità con le indicazioni e prescrizioni della Parte II Capo I, II, III, IV del DPR 380/01
9. Esclusivamente per i locali accessori o di servizio è sempre consentito il ricorso ad aeroilluminazione totalmente artificiale.
10. L'intervento di recupero dei locali agricoli o fabbricati rurali, se in deroga ai limiti fissati dal decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968 n. 1444, deve prevedere il 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.
11. L'attuazione degli interventi di cui all'Art.1, comma 1, della presente legge è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'Art. 16 del D.P.R. 380 del 2001.
12. Per i cambi di destinazione d'uso a turistico-ricettivo e/o sportivo, l'edificio dovrà essere in possesso, prima della definizione del titolo edilizio abilitativo, dell'effettivo allaccio in pubblica fognatura, mentre per tutte le altre destinazioni d'uso si potrà procedere secondo quanto previsto dalla DGR n. 219 del 13 maggio 2011.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 4

(Sostenibilità ambientale ed efficientamento energetico)

1. Il progetto di recupero ad uso residenziale, turistico-ricettivo e/o sportivo, socio-assistenziale e attività di asili nido dei locali agricoli o fabbricati rurali, 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. Gli interventi di recupero mediante cambio d'uso sono soggetti al pieno rispetto della L.R. 6/2008 stabilendo che il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, al fine di soddisfare il fabbisogno di energia elettrica, non potrà essere inferiore a 3 kW per ciascuna unità immobiliare.
3. Nel caso in cui il fabbricato sia originariamente destinato in parte a residenziale e in parte ad agricolo, per garantire il recupero mediante cambio d'uso è necessario che vengano installati almeno 3 kW anche per l'edificio residenziale non oggetto di recupero, così da garantire il fabbisogno energetico per ogni unità abitativa esistente.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 5

(Aree a parcheggio)

1. Gli interventi di recupero delle unità immobiliari rurali, qualora volti alla realizzazione di nuove ed indipendenti unità immobiliari residenziali, comportando quindi un carico urbanistico, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di cui all'art. 41 sexies della Legge n. 1150/42.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 6

(Obblighi e Deroghe)

1. I volumi delle unità immobiliari rurali recuperati in applicazione della disciplina di cui alla presente legge, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al certificato di ultimazione lavori attestabile con atto d'obbligo.
2. Fermo restando quanto previsto dall'art. 3 comma 6, il recupero dei locali agricoli o fabbricati rurali è sempre ammesso, in conformità con le previsioni del PTPR, anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.
3. L'intervento di recupero delle unità immobiliari rurali ad uso residenziale, turistico-ricettivo e/o sportivo, socio-assistenziale e attività di asili nido deve garantire il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 7

(Ambiti di esclusione e adeguamenti comunali)

1. Ferme restando le esclusioni previste al comma 2, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge i comuni, non deliberazione del Consiglio comunale motivata in relazione a specifiche esigenze igienico-sanitarie, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico, possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni della presente legge. Le presenti disposizioni di legge si applicano comunque direttamente dopo lo spirare del termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge previsto per l'adozione della predetta delibera di consiglio comunale. L'applicazione è comunque esclusa per le parti di territorio per le quali sussistono limitazioni derivanti da situazioni di contaminazione ovvero da operazioni di bonifiche in corso o già effettuate. I comuni, sulla base di quanto definito nella componente geologica degli strumenti urbanistici generali, dei piani e programmi urbanistici comunque denominati e di indicazioni da strumenti territoriali di pianificazione sovraordinati, individuano, entro il medesimo termine di centottanta giorni dalla data in vigore della presente legge, specifici ambiti di esclusione in presenza di fenomeni di risalita della falda che possono determinare situazioni di rischio nell'utilizzo di spazi oggetto di recupero mediante cambio d'uso.
2. Sono tassativamente esclusi dagli ambiti di applicazione della presente legge:
 - a) gli immobili ricadenti in aree sottoposte a vincoli relativi a parchi o riserve naturali;
 - b) gli immobili ricadenti in aree sottoposte a tutela per dissesto idrogeologico, individuate da strumenti territoriali di pianificazione comunale e sovracomunale, non in contrasto con le previsioni dei piani di bacino;
3. I comuni, anche successivamente al termine di cui al comma 1, aggiornano gli ambiti di esclusione a seguito di nuovi eventi alluvionali, nonché a seguito di specifiche analisi di rischio geologico e idrogeologico locale.
4. Le disposizioni della presente legge si applicano agli immobili esistenti o per la cui costruzione sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio o il titolo edilizio in sanatoria o l'approvazione dell'eventuale programma integrato di intervento richiesto dalla data di approvazione della Deliberazione di Consiglio Comunale di cui al comma 1.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 8

(Monitoraggio e valutazione)

1. I comuni, entro il 31 gennaio di ogni anno, comunicano alla direzione generale regionale competente i dati, riferiti all'anno precedente, relativi al numero di locali agricoli e fabbricati rurali oggetto di recupero mediante cambio d'uso in applicazione della presente legge, le relative superfici e le corrispondenti destinazioni d'uso insediate, mediante apposita modulistica predisposta dagli uffici regionali.
2. La Regione deve verificare le cubature presentate dai Comuni oggetto di recupero mediante cambio d'uso a residenziale, ricettive e attività socio-assistenziali. Nella redazione di nuovi strumenti urbanistici, tali cubature vanno defalcate dalla capacità massima che ogni singolo Comune può realizzare, così da garantire il non consumo del suolo.
3. Il Consiglio regionale controlla periodicamente l'attuazione della presente legge e valuta i risultati ottenuti per il recupero dei locali agricoli e fabbricati rurali esistenti.
4. Con cadenza annuale, la Giunta regionale presenta al Consiglio regionale una relazione contenente:
 - a) il numero complessivo e la principale distribuzione geografica degli interventi di recupero dei locali agricoli e fabbricati rurali;
 - b) l'indicazione delle principali caratteristiche edilizie e funzionali degli edifici interessati da questi interventi;
 - c) le principali esclusioni previste dai comuni ai sensi dell'articolo 7.
5. La Giunta regionale rende accessibili i dati e le informazioni raccolte per le attività valutative previste dalla presente legge. Il Consiglio regionale rende pubblici i documenti che concludono l'esame svolto, unitamente alla relazione che ne è stata oggetto.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 9

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 10

(Norma finanziaria)

1. La presente legge non comporta oneri a carico del bilancio regionale poiché contenente norme ordinamentali.