

# Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti

Legge Regionale Lombardia 10 marzo 2017 n. 7



# Finalità e obiettivi

(art. 1 co. 1)

- Promuovere il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso
  - Residenziale
  - Terziario
  - Commerciale

(escluse le attività produttive)
- Obiettivi
  - Incentivare la rigenerazione urbana
  - Contenere il consumo del suolo
  - Favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera



# Definizioni

(art. 1 co. 2)

- Piano seminterrato
  - il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova, anche solo in parte, a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio

(definizione identica a quella contenuta al n. 21 delle definizioni del Regolamento Edilizio Tipo – all. A)
- Vani e locali seminterrati
  - vani e locali situati in piani seminterrati



# Seminterrati

## Definizioni a confronto

### PDL 0258

Recupero dei piani seminterrati  
esistenti

- «Si definiscono seminterrati i piani la cui superficie laterale si presenta parzialmente controterra, in misura comunque non superiore ai 2/3 della superficie laterale totale»

### Proposta di modifica

Recupero dei vani e locali seminterrati  
esistenti

- «Si definiscono seminterrati i vani e i locali dotati o meno di luci e vedute e di aerazione diretta e anche collegati ad unità edilizie a piano terra o fuori terra, la cui superficie laterale si presenta parzialmente controterra»



# Presupposti per il recupero

## a) la preesistenza (art. 1, co. 3)

- Consentito il recupero di vani e locali seminterrati
  - legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della legge (28 marzo 2017)
  - collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria (art. 44 L.R. n. 12/2005)
- In base alla disposizione transitoria di cui all'art. 4 co. 3 (introdotta con la Proposta di modifica):

*«Le disposizioni della presente legge si applicano agli immobili esistenti o per la cui costruzione sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio o l'approvazione dell'eventuale programma integrato di intervento richiesto alla data di approvazione della delibera del Consiglio comunale di cui al comma 1. Agli immobili realizzati successivamente esse si applicano decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori»*



# Presupposti per il recupero

## a) la preesistenza (art. 1, co. 3)

- Consentito il recupero di vani e locali seminterrati
  - legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della legge (28 marzo 2017)
- Consentito il recupero di vani e locali seminterrati di immobili che, alla data di approvazione della delibera di C.C. sugli ambiti di esclusione
  - siano esistenti
  - per la cui costruzione sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio
  - sia già stata conseguita l'approvazione del P.I.I. richiesto che li prevede
- Per gli immobili realizzati successivamente, il recupero è consentito dopo cinque anni dall'ultimazione dei lavori



# Presupposti per il recupero

b) il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie (art. 1 co. 4-5)

- Il recupero dei vani e locali seminterrati deve conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti. Tuttavia:
  - l'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a m. 2,40;
  - I parametri di aeroilluminazione possono essere assicurati mediante
    - opere edilizie (aperture di luci e finestre)
    - installazione di impianti e attrezzature tecnologiche (non indicati dalla Legge)



# Disciplina edilizia degli interventi

## a) Il regime edilizio (art. 2, co. 1-2-3)

- Il recupero dei vani e locali seminterrati può avvenire
  - con opere edilizie, previo ottenimento titolo abilitativo e applicazione relativo regime economico-amministrativo (D.Lgs. n. 222/2016, all. A);
  - senza opere edilizie, previa comunicazione al Comune del mutamento di destinazione d'uso, ex art. 52 co. 2 L.R. n. 12/2005.
- Il recupero dei vani e locali seminterrati avviene senza necessità di
  - preventiva adozione e approvazione di Piano Attuativo;
  - permesso di costruire convenzionato;
- Il recupero dei vani e locali seminterrati «non è qualificato come nuova costruzione»

(La legge non inquadra gli interventi di recupero dei seminterrati in una specifica fattispecie di intervento edilizio, a differenza di quanto avviene per i sottotetti; cfr. art. 64 co. 2 L.R. n. 12/2005)



# Disciplina edilizia degli interventi

## b) regime economico-amministrativo (art. 2 co. 4, 5, 9)

- Reperimento di standard urbanistici, secondo previsioni del P.G.T.
  - necessario per interventi che comportino «l'incremento del carico urbanistico esistente» (tutti?);
  - consentita la monetizzazione per dimostrata mancanza di spazi adeguati
- Sono esenti da qualsiasi onere gli interventi di recupero
  - di cui all'art. 42 L.R. n. 16/2016;
  - di cui all'art. 43, co. 2<sup>ter</sup> L.R. n. 12/2005;
  - di cui all'art. 17, co. 1-2-3 lett. b) e c) e 4<sup>bis</sup> D.P.R. n. 380/2001;
  - su edifici del patrimonio di edilizia residenziale pubblica o sociale o di competenza dei Comuni o dell'ALER
- Esonerati dalla quota di contributo di costruzione, relativo al costo di costruzione (art. 16 co. 3 D.P.R. n. 380/2001) il recupero di vani e locali seminterrati
  - con SLP fino a 200 mq (se per uso residenziale)
  - con SLP fino a 100 mq (per altri usi)
  - a condizione che tali locali, in base a titolo di proprietà, costituiscano pertinenza di unità immobiliare collegata direttamente ad essi



# Disciplina edilizia degli interventi

## c) esame di impatto paesaggistico (art. 2 co. 6)

- I progetti di recupero che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici dovranno:
  - essere oggetto di autorizzazione paesaggistica (art. 146 D.Lgs. n. 42/2004) per immobili (a) soggetti a vincolo o (b) situati in zone vincolate;
  - Essere sottoposti a procedura di esame di impatto paesaggistico da parte della commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 L.R. n. 12/2005

Cfr. art. 64, co. 8 L.R. n. 12/2005 in tema di recupero dei sottotetti



# Disciplina edilizia degli interventi

## d) vincolo d'uso (art. 2 co. 7)

- Per i 10 anni successivi al conseguimento dell'agibilità va mantenuta la destinazione d'uso impressa ai volumi dei vani e locali seminterrati recuperati ai sensi della L.R. n. 7/2017

# Disciplina delle deroghe

(art. 3 co. 1)

- Il recupero dei vani e dei locali seminterrati è sempre ammesso «anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie dei PGT e dei regolamenti edilizi»:
  - fatto salvo il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti e dell'altezza interna minima (art. 1 co. 4)
  - restando valide le norme dell'art. 72 L.R. n. 12/2005, che prevede la previa approvazione del Piano per le attrezzature religiose al fine dell'installazione di nuove attrezzature religiose: «*senza il suddetto piano non può essere installata nessuna nuova attrezzatura religiosa da confessioni di cui all'articolo 70*» (co. 2)
  - Anche in deroga a rispetto parametro SLP e numero di piani?
- Le disposizioni della legge si applicano direttamente (ex art. 4 co. 1):
  - dopo la deliberazione di C.C. che individua gli ambiti di esclusione;
  - comunque non oltre il termine di 120 gg. dall'entrata in vigore della legge



# Requisiti tecnici degli interventi


(art. 3 co. 2-3)

- Il recupero deve prevedere idonee opere di isolamento termico in conformità alle prescrizioni vigenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici.
- Qualora il recupero dei locali seminterrati comporti la creazione di unità abitativa autonoma:
  - I Comuni trasmettono comunicazione dell'avvenuto rilascio del certificato di abitabilità all'A.T.S.;
  - Le A.T.S. predispongono obbligatoriamente controlli sull'idoneità igienico-sanitaria dei locali, anche relativamente ai valori del gas radon, almeno due volte nel triennio successivo il rilascio del titolo abitativo.

# Ambiti di esclusione

(art. 4, co. 1 e 2)

1. I Comuni, con deliberazione del Consiglio Comunale, possono escludere parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni della legge;
  - la delibera deve essere assunta entro il termine perentorio di 120 giorni dall'entrata in vigore della legge (26 luglio 2017);
  - la delibera deve essere motivata in ordine a specifiche esigenze di
    - tutela paesaggistica
    - tutela igienico-sanitaria
    - difesa del suolo
    - rischio idrogeologico, in particolare derivante dalle classificazioni P2 e P3 del PGRA del bacino del Po
2. L'applicazione della legge è comunque esclusa per le parti di territorio per le quali sussistono limitazioni derivanti da
  - situazioni di contaminazione
  - operazioni di bonifiche in corso o già effettuate



# Ambiti di esclusione

(art. 4, co. 1 e 2)

3. I Comuni individuano specifici ambiti di esclusione
  - in presenza di fenomeni di risalita della falda che possono determinare situazioni di rischio
  - sulla base della relazione geologica del P.G.T. e di indicazioni dei gestori del servizio idrico integrato
  - (anche trascorsi i 120 giorni)
4. I Comuni, anche dopo il termine di 120 giorni, aggiornano gli ambiti di esclusione a seguito di
  - nuovi eventi alluvionali
  - specifiche analisi di rischio geologico o idrogeologico locale



# Monitoraggio (art. 5)

## **Comuni**

- Entro il 31 dicembre di ogni anno comunicano alla D.G. Territorio:
  - il numero di vani e locali seminterrati oggetto di recupero
  - le relative superfici
  - le destinazioni d'uso insediate

## **Consiglio regionale**

- *Controlla* periodicamente l'attuazione della legge
- *Valuta* i risultati ottenuti per il recupero dei vani e locali seminterrati
- I documenti che concludono l'esame, unitamente alla relazione che ne è stata oggetto, sono pubblici

## **Giunta regionale**

- A partire dal 31 dicembre 2018 e con cadenza annuale presenta al Consiglio un rapporto contenente:
  - numero complessivo e distribuzione geografica degli interventi
  - principali caratteristiche edilizie e funzionali degli edifici interessati dagli interventi
  - principali esclusioni previste dai Comuni a norma dell'art. 4
- Dati e informazioni raccolte sono accessibili