

# Legge Regionale per il recupero dei locali seminterrati – approfondimento

---

8 Marzo 2017

Facendo seguito alla comunicazione del 6 marzo scorso, [prot. n. 264/PB/AV](#) si riporta nel seguito, una prima analisi relativa alla nuova Legge regionale recante “Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti”, ancora in attesa di pubblicazione su BURL.

## Art. 1 (Finalità e presupposti)

L’articolo 1, dopo aver dichiarato che la Regione promuove il recupero dei locali seminterrati ad uso residenziale terziario o commerciale, per incentivare la rigenerazione urbana e contenere il consumo di suolo, dà la definizione di Piano seminterrato. Riprendendo quanto stabilito nel Regolamento edilizio tipo (Intesa in Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016 pubblicata in G.U. del 16 novembre 2016, n. 268) il Piano seminterrato è definito come “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”. Per consentire il recupero dei locali seminterrati la legge prevede che: a) Siano stati realizzati in base a un titolo legittimo e siano situati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria. b) Le opere di recupero devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti, che può essere assicurato sia mediante la realizzazione di opere edilizie, sia mediante l’installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, in particolare con riferimento ai requisiti di aerazione e illuminazione. c) L’altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a metri 2,40.

## Art. 2 (Disciplina edilizia degli interventi)

L’articolo 2 stabilisce che il recupero dei seminterrati non è mai soggetto alla preventiva adozione e approvazione di Piano Attuativo o permesso di costruire

convenzionato e non è mai qualificato come nuova costruzione. Se il recupero è conseguito con opere edilizie è necessario il preventivo ottenimento del titolo abilitativo edilizio previsto per la specifica categoria di intervento e soggiace al corrispondente "regime economico-amministrativo". Se il recupero avviene senza realizzazione di opere è sufficiente comunicare preventivamente al Comune il cambio di destinazione d'uso e si applica quanto previsto dall'art. 52, comma 2 della L.R. n. 12/2005 concernente le limitazioni di destinazione d'uso per gli immobili oggetto di tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Qualora l'intervento comporti un aumento del carico urbanistico, è necessario ottemperare al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (ad. es. parcheggi), secondo quanto previsto dal PGT del Comune in cui è situato l'immobile. E' comunque consentita la monetizzazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di ottemperare a tale obbligo, per mancanza di spazi adeguati. Sono esenti dalla quota del contributo commisurato al costo di costruzione, gli interventi relativi al recupero di locali seminterrati con superficie lorda di pavimento inferiore a 200 mq per uso residenziale e a 100 mq per altri usi, che risultino pertinenza di altra unità immobiliare direttamente collegata agli stessi. I volumi recuperati, non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità. I progetti di recupero che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e che sono relativi ad immobili non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono sottoposti ad esame da parte della commissione per il paesaggio, di cui all'art. 81 della L.R. n. 12/2005. Sono sempre esenti dal contributo di costruzione e dall'obbligo di reperimento delle aree per servizi, gli interventi di recupero di seminterrati di immobili di edilizia residenziale pubblica, compresi quelli di Edilizia convenzionata. Con riguardo alle strutture ricettive alberghiere è stato disposto che ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento non siano computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge. I Comuni dovranno adeguare i propri PGT approvando, entro 120 giorni dall'entrata in vigore della Legge, un apposito elaborato.

### Art. 3 (Disciplina delle deroghe e dei requisiti tecnici)

L'articolo 3 prevede che, fatto salvo il rispetto delle norme igienico sanitarie e dell'altezza minima di metri 2,40, il recupero dei seminterrati sia sempre ammesso anche in deroga ai limiti e prescrizioni contenute nei PGT e nei regolamenti edilizi.

Gli interventi devono comunque rispettare quanto disposto dalle normative nazionali e regionali in tema di contenimento dei consumi energetici. Qualora l'intervento comporti la creazione di un'autonoma unità ad uso abitativo, i Comuni devono trasmettere alle Agenzie di Tutela della Salute (ATS) la comunicazione di avvenuto rilascio dell'agibilità. Le ATS devono predisporre obbligatoriamente controlli sull'idoneità igienico-sanitaria dei locali, con particolare riferimento al rischio Radon. Tali controlli devono obbligatoriamente essere svolti almeno due volte nel triennio successivo al rilascio del titolo abilitativo. In caso di destinazione dei seminterrati ad attrezzature religiose va comunque rispettato quanto previsto dall'art. 72 della L.R. n. 12/2005, che detta disposizioni in materia di realizzazione di nuovo luoghi di culto.

#### Art. 4 (Ambiti di esclusione, adeguamento comunale e disposizione transitoria)

L'articolo 4 dispone che i Comuni, con deliberazione del Consiglio Comunale da adottarsi nel termine perentorio di 120 giorni dall'entrata in vigore della Legge, possano prevedere l'esclusione di parti di territorio dall'applicazione della norma in parola. Tale esclusione deve essere motivata da specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria e di prevenzione dal rischio idrogeologico. Successivamente al termine sopra indicato i Comuni aggiornano gli ambiti di esclusione a seguito di nuovi eventi alluvionali o a seguito di specifiche analisi di rischio geologico o idrogeologico locale. Non è comunque possibile procedere al recupero dei seminterrati situati in parti di territorio oggetto di limitazioni per situazioni di contaminazione o oggetto di operazioni di bonifica in corso o già realizzate. I Comuni inoltre devono individuare specifici ambiti di esclusione qualora il territorio sia interessato a fenomeni di risalita della falda che possano determinare situazioni di rischio per l'utilizzo di spazi seminterrati. La Legge si applica agli immobili esistenti o per la cui costruzione sia già stato conseguito il titolo abilitativo o richiesta l'approvazione del Piano integrato di intervento alla data di approvazione della delibera del Consiglio Comunale di cui sopra. Per gli immobili realizzati successivamente, la Legge si applica decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori.

#### Art. 5 Monitoraggio e clausola valutativa

La Legge dispone che i Comuni trasmettano alla Direzione Generale Territorio di Regione Lombardia i dati relativi al numero di immobili recuperati, alle relative superficie e alle destinazioni d'uso insediate. A partire dal 31 dicembre 2018, con cadenza annuale, la Giunta regionale trasmette al Consiglio regionale un rapporto sull'attuazione della Legge.