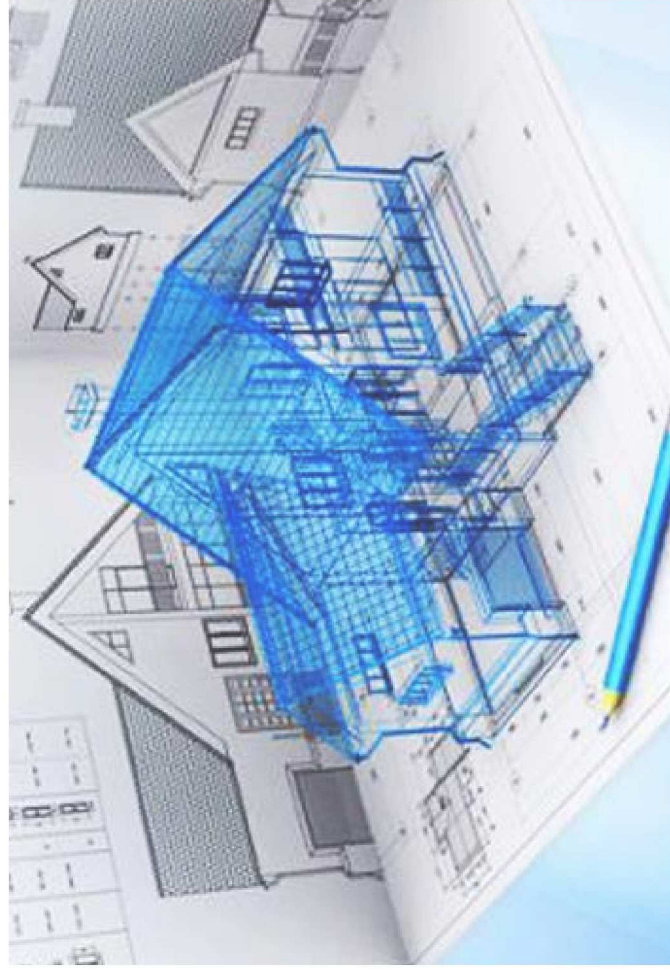


Prof. Avv.
Antonio Chierichetti

Avvocato amministrativista
Docente al Politecnico di Milano

La normativa di Regione Lombardia per il recupero dei seminterrati ad uso residenziale, terziario e commerciale



1. Le finalità urbanistico ambientali del recupero dei seminterrati.

Regione Lombardia, anche per dare impulso all'attività edilizia, ha approvato con la legge 10 marzo 2017 n.7 disposizioni per il recupero dei seminterrati esistenti da destinare ad uso residenziale, terziario o commerciale. Tale normativa ha per oggetto i vani ed i locali che si trovano in piani seminterrati intendendo come tali 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. Le finalità dichiarate di tale normativa, nel promuovere il recupero di tali seminterrati, consistono nell'incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera.

2. I presupposti applicativi delle nuove disposizioni.

La principale condizione per il suddetto recupero dei seminterrati è che gli stessi siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della LR 7/2017 e che i medesimi siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria. Non si tratta quindi di una sorta di condono. Ulteriore presupposto è che le opere di recupero devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti. È stabilito, a tal proposito, che l'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a metri 2,40 e che il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti, in particolare quello dei parametri di aerolluminazione, può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche. La LR 7/2017 si applica agli immobili esistenti o per la cui costruzione sia già stato conseguito il titolo abilitativo o l'approvazione dell'eventuale programma integrato di intervento richiesto alla data di approvazione della delibera del consiglio comunale prevista dal primo comma dell'art.4. Anche agli immobili realizzati successivamente le disposizioni della LR 7/2017 si applicano decorsi però cinque anni dall'ultimazione dei lavori relativi.

3. Il regime abilitativo di tali interventi.

La disciplina di recupero, improntata alla massima semplificazione, dispone che il recupero, che può avvenire con o senza opere e non è qualificato come nuova costruzione, non è mai soggetto a preventivo piano di attuazione o a permesso convenzionato. Nel caso di recupero con opere edilizie è richiesto il relativo titolo abilitativo con riferimento alla specifica categoria d'intervento ed è assoggettato al corrispondente regime economico-amministrativo. Eventuali cambi di destinazione

d'uso, effettuati dopo il recupero, sono assoggettati al regime già previsto a tal proposito dall'art.52 della L.R.12/2005 in materia. Il recupero del seminterrato conseguito senza opere edilizie è invece soggetto alla preventiva comunicazione al comune di cui al secondo comma dell'art.52 predetto. Rimangono fatte salve le limitazioni in ordine alle destinazioni d'uso dei beni culturali i quali - ai sensi del primo comma dell'art.20 del decreto 42 del 2004, non possono infatti essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

4. Recupero con incremento di carico urbanistico.

Nel caso gli interventi di recupero comportino incremento del carico urbanistico esistente gli stessi sono assoggettati al reperimento di aree per servizi e attrezzature secondo quanto il PGT prevede. La legge consente la monetizzazione per dimostrata mancanza di spazi adeguati e quindi impossibilità di reperimento delle aree predette. Anche se comportanti incremento del carico urbanistico sono esenti dal contributo di costruzione (art. 43 LR 12/2005) e dagli obblighi di reperimento delle aree predette i seguenti interventi di recupero seminterrati: quelli di cui all'art.42 della LR 16/2016 (disposizioni per interventi finalizzati alla realizzazione di unità destinate a servizi abitativi pubblici e sociali); quelli di cui all'art.43, comma 2 ter, della LR 12/2005 (interventi per la realizzazione di servizi abitativi di edilizia residenziale pubblica,); quelli di cui all'art.17, commi 1, 2, 3, lettere b) e c), e 4 bis del DPR 380/2001 (casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione) e quelli promossi su edifici di edilizia residenziale pubblica o sociale o, comunque, di competenza di comuni e ALER. Qualora i progetti di recupero dei seminterrati incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici non sottoposti a vincolo paesaggistico i medesimi vanno assoggettati a procedura di esame d'impatto paesaggistico da parte della commissione per il paesaggio mentre restano ferme le altre prescrizioni in materia ambientale e paesaggistica. I volumi recuperati in applicazione della LR 7 non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi all'agibilità.

5. Agevolazioni per strutture ricettive alberghiere e pertinenziali.

La LR7/2017 stabilisce che i PGT prevedano, per le strutture ricettive alberghiere (art.18, c.3 LR 27 del 2015), che ai fini del calcolo della SLP non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge. A tal fine i PGT vanno adeguati approvando apposito elaborato entro centoventi giorni dall'entrata in vigore di tale legge. Con ulteriore agevolazione la legge stabilisce che il recupero dei seminterrati con SLP fino a duecento metri quadrati per uso residenziale e cento metri quadrati per altri usi, costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione (art.16, comma 3 DPR 380/2001).



6. Deroghe alle prescrizioni edilizie, requisiti tecnici e controlli sanitari.

La disciplina derogatoria della LR 7/2017 prevede che - fatto salvo quanto disposto dal comma 4 dell'art.1 - il recupero dei seminterrati è sempre ammesso anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie dei PGT e dei regolamenti edilizi mentre restano comunque valide le norme dell'art.72 della LR 12/2005 in punto al piano per le attrezzature religiose (parte del quale la Corte Costituzionale, con sentenza n.63/2016 ne ha già dichiarato l'illegittimità costituzionale). Mette conto rilevare che la LR 7/2017 introduce una disciplina edilizia di deroga diversa da quella già prevista dal regime statale dei titoli abilitativi nel testo unico dell'edilizia DPR 380/2001, il quale è una normativa di principio fondamentale nella materia *concorrente* del "governo del territorio" e che il legislatore regionale deve quindi osservare (come afferma, proprio riguardo a tali deroghe, la Corte Costituzionale nella sentenza 21.12.2016, n.282 con la quale ha infatti dichiarato l'illegittimità costituzionale di alcune norme della LR Marche 17/2015 che avevano riordinato parte della normativa regionale in materia di edilizia).

Per quanto riguarda inoltre il contenimento dei consumi energetici il recupero dei seminterrati deve prevedere idonee opere di isolamento termico in conformità

alle prescrizioni tecniche in materia contenute dalla vigente normativa. I comuni, quando il recupero dei seminterrati comporta la creazione di autonoma unità ad uso abitativo, devono trasmettere comunicazione dell'avvenuto rilascio del certificato di abitabilità alle agenzie di tutela della salute che predispongono obbligatoriamente controlli inerenti l'idoneità igienico-sanitaria dei locali, almeno due volte nel triennio successivo al rilascio del titolo abitativo, anche relativamente ai valori del gas radon.

7. *Ambiti di esclusione deliberati dai Comuni.*

I consigli comunali, entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della LR 7/2017 possono deliberare - in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico - la esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni della medesima LR 7/2017. Tali disposizioni di legge si applicano direttamente dopo la delibera consiliare e comunque non oltre il termine di centoventi giorni dall'entrata in vigore della legge stessa. 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 individuano, in base a quanto definito nella componente geologica del PGT ed alle indicazioni dei gestori del servizio idrico integrato, ambiti specifici di esclusione in presenza di fenomeni di risalita della falda che possono determinare situazioni di rischio nell'utilizzo di spazi seminterrati. Anche dopo il termine predetto i Comuni, a seguito di eventi alluvionali sopravvenuti e di specifiche analisi di rischio geologico e idrogeologico, aggiornano gli ambiti di esclusione predetti.



Giancarlo Sangregorio scultore