

# **Legge Regionale n. 7/2017**

## **Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti**

*approvata nella seduta del 28 febbraio 2017*

*BURL n.11, suppl. del 13 marzo 2017*



# Finalità della legge (art.1)

- La Regione promuove il **recupero** dei vani e locali seminterrati **ad uso residenziale, terziario o commerciale**, con gli obiettivi di 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.

# Definizioni (art.1)

- **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;
- **Vani e locali seminterrati:** i vani e i locali situati in piani seminterrati.

# Requisiti (art.1)

- Il recupero dei vani e locali seminterrati è consentito a condizione che siano stati **legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge** e siano collocati in edifici **serviti dalle opere di urbanizzazione primaria**.
- Le opere di recupero dei vani e locali seminterrati devono conseguire il **rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti**. **L'altezza interna** dei locali destinati alla permanenza di persone **non può essere inferiore a metri 2,40**.
- Il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti di cui al comma 4 e, in particolare, quello dei **parametri di aeroilluminazione può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche**, in particolare relativamente ai requisiti di aerazione e illuminazione.

# Disciplina edilizia degli interventi (art.2)

- Il recupero dei vani e locali seminterrati può avvenire con o senza opere edilizie, **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.**

# Disciplina edilizia degli interventi (art.2)

- **Se conseguito con opere edilizie, il recupero comporta il preventivo ottenimento del titolo abilitativo edilizio** imposto dalla legge, con riferimento alla specifica categoria d'intervento, **ed è assoggettato al corrispondente regime economico-amministrativo**. Dopo il recupero di vani e locali seminterrati ogni successivo cambio di destinazione d'uso è soggetto al corrispondente regime economico-amministrativo previsto dall'[articolo 52 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12](#) (Legge per il governo del territorio).
- **Se conseguito senza opere edilizie, il recupero è soggetto a preventiva comunicazione al comune, ai sensi dell'[articolo 52, comma 2 della l.r. 12/2005](#)**. Sono fatte salve le previsioni dell'[articolo 20, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'[articolo 10 della legge 6 aprile 2002, n.13](#)) in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

# Disciplina edilizia degli interventi (art.2)

- Gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati, **qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, sono assoggettati al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici** e di interesse pubblico o generale, secondo quanto disposto dai Piani di Governo del Territorio (PGT). **Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità a ottemperare agli obblighi di cui al presente comma è consentita la monetizzazione.**
- Anche se comportanti incremento del carico urbanistico, alcuni interventi di recupero dei vani e locali seminterrati **sono esenti dal contributo di costruzione ai sensi dell'[articolo 43 della l.r. 12/2005](#)** e dagli obblighi di cui al [comma 4](#).
- Il recupero di vani e locali seminterrati con **superficie lorda di pavimento 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 di cui all'[articolo 16, comma 3, del d.p.r. 380/2001](#).**

# Disciplina edilizia degli interventi (art.2)

- I progetti di recupero dei vani e locali seminterrati, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici **non sottoposti a vincolo paesaggistico**, sono sottoposti a procedura di esame di impatto paesaggistico da parte della commissione per il paesaggio di cui all'[articolo 81 della l.r. 12/2005](#). Restano ferme le altre prescrizioni in materia imposte da norme ambientali o paesaggistiche nazionali e regionali.
- I volumi dei vani e locali seminterrati 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 conseguimento dell'agibilità.



# Disciplina edilizia degli interventi (art.2)

- I PGT prevedono che, **per le strutture ricettive alberghiere** di cui al [comma 3 dell'articolo 18 della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27](#) (Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo), **ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (SLP) non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.** I comuni adeguano i propri PGT alla presente disposizione approvando apposito elaborato entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

# Disciplina delle deroghe e requisiti tecnici degli interventi (art.3)

- Fatto salvo il disposto dell'articolo 1, comma 4, **il recupero dei vani e locali seminterrati è sempre ammesso anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie dei PGT** e dei regolamenti edilizi, restando valide le norme [dell'articolo 72 della l.r. 12/2005](#). *(Rapporto con la pianificazione comunale)*
- Ai fini del contenimento dei consumi energetici, **il recupero deve prevedere idonee opere di isolamento termico in conformità** alle prescrizioni tecniche in materia contenute nelle norme nazionali, regionali e nei regolamenti vigenti.

# Attività di controllo dell'ATS (art.3)

- Qualora il recupero dei locali seminterrati comporti la creazione di autonoma unità ad uso abitativo, **i comuni devono trasmettere comunicazione dell'avvenuto rilascio del certificato di abitabilità alle Agenzie di tutela della salute (ATS)** che predispongono obbligatoriamente controlli inerenti l'idoneità igienico-sanitaria dei locali, anche relativamente **ai valori del gas radon, giusto le linee guida di cui al decreto** del Direttore generale alla sanità 21 dicembre 2011, n. 12678 (***Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor***) almeno due volte nel triennio successivo al rilascio del titolo abitativo.

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

- **Entro il termine perentorio di 120 giorni dall'entrata in vigore della presente 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** in particolare derivante dalle classificazioni P2 e P3 del Piano di Gestione Rischio Alluvioni nel bacino del fiume Po (PGRA), **possono disporre l'esclusione di parti del territorio** dall'applicazione delle disposizioni della presente legge.
- **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 del PGT **e di indicazioni dei gestori del servizio idrico integrato, individuano specifici ambiti di esclusione** in presenza di fenomeni di risalita della falda che possono determinare situazioni di rischio nell'utilizzo di spazi seminterrati.

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

- **I comuni**, anche successivamente al termine di cui al comma precedente, **aggiornano gli ambiti di esclusione a seguito di nuovi eventi alluvionali**, nonché a seguito di specifiche analisi di rischio geologico e idrogeologico locale.
- 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.**

# Monitoraggio e clausola valutativa (art.5)

- **I comuni entro il 31 dicembre di ogni anno comunicano alla Direzione generale Territorio** i dati relativi al numero di vani e locali seminterrati oggetto di recupero in applicazione della presente legge, le relative superfici e le corrispondenti destinazioni d'uso insediate.
- Il Consiglio regionale controlla periodicamente l'attuazione della presente legge e valuta i risultati ottenuti per il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti.
- A partire dal 31 dicembre 2018 e con cadenza annuale, la Giunta regionale presenta al Consiglio regionale un rapporto contenente:
  - il numero complessivo e la principale distribuzione geografica degli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati;
  - l'indicazione delle principali caratteristiche edilizie e funzionali degli edifici interessati da questi interventi;
  - le principali esclusioni previste dai comuni ai sensi dell'[articolo 4](#).

# Monitoraggio e clausola valutativa (art.5)

- Il Comitato Paritetico di Controllo e Valutazione del Consiglio regionale e la competente commissione consiliare possono segnalare all'assessore regionale competente specifiche esigenze informative.
- 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.