

## **Lombardia, dal titolo edilizio per i lavori agli oneri: guida al riuso dei seminterrati**

di Paolo Bertacco

### **Il focus sulla legge regionale**

Con la legge regionale n. 7 del 10 marzo 2017, in vigore dal 28 marzo p.v., la Regione Lombardia intende promuovere il recupero dei vani e dei locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale realizzando le finalità di contenimento del consumo di suolo e di incentivazione della rigenerazione urbana. Per garantire il raggiungimento dello scopo prefissato, il dettato normativo prevede che la possibilità di eseguire gli interventi di recupero dei seminterrati possa anche derogare ai limiti e alle prescrizioni contenute nei PGT e nei regolamenti edilizi.

### **Ambito di applicazione ed esclusioni**

L'ambito di applicazione della norma - contempla sia gli immobili esistenti o per la cui costruzione è già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio, sia gli immobili che verranno autorizzati e realizzati in momenti successivi, con l'unica precisazione che per questi ultimi sarà necessario attendere il decorso di almeno cinque anni dall'ultimazione dei lavori. Restano escluse parti del territorio che verranno deliberate dai Consigli Comunali nei 120 giorni successivi all'entrata in vigore della legge in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica, igienico-sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico.

### **Aspetti pratici: modalità di intervento e onerosità**

Venendo alle implicazioni pratiche della nuova legge regionale, è possibile evidenziare alcuni rilevanti passaggi volti in particolare a circoscrivere la categoria degli interventi edilizi sottoposti alla disciplina qui in esame, nonché all'identificazione degli oneri e degli adempimenti connessi al recupero dei locali seminterrati.

Sotto il primo profilo, la legge prevede che il recupero possa essere conseguito con opere oppure senza, bastando, in quest'ultimo caso, la preventiva comunicazione al Comune.

Al contrario, nell'ipotesi in cui si renda necessaria l'esecuzione di interventi edilizi, si precisa che essi non potranno essere riconducibili alla categoria della "nuova costruzione" o comunque essere soggetti «alla preventiva adozione e approvazione di un piano attuativo o di un permesso di costruire convenzionato».

Ciò significa che, il recupero della volumetria del seminterrato e il conseguente aumento della s.l.p. complessiva del fabbricato, non possono essere considerati elementi idonei a ricondurre l'intervento edilizio alla nuova costruzione, poiché

di fatto realizzano l'obiettivo stesso della legge di contenere il consumo di suolo adattando i locali già esistenti all'uso residenziale, terziario e commerciale.

Ne discende che il recupero del seminterrato potrà avvenire mediante interventi che vanno dalla manutenzione straordinaria alla ristrutturazione edilizia, con la conseguenza che si dovrà procedere mediante Scia nel primo caso e Dia o Permesso di Costruire nella seconda ipotesi (fatta salva ogni modifica al regime dei titoli autorizzativi che si produrrà in seguito all'adeguamento delle Regioni alle modifiche al Tu Edilizia di cui al D.lgs. n. 222/2016, previsto entro la fine di giugno 2017).

Oltre che sotto il profilo del titolo abilitativo, la qualificazione del recupero nell'una o nell'altra categoria d'intervento comporterà conseguenze anche in tema di assoggettabilità al contributo di costruzione, il cui versamento è previsto per i soli interventi di ristrutturazione ai sensi dell'art. 43 l.r. 12/2005. Proprio in merito all'onerosità dell'intervento di recupero si prevedono speciali fattispecie di esenzione dall'obbligo contributivo, applicabili anche nel caso in cui si determini un aumento del carico urbanistico esistente. Le ipotesi, tassativamente elencate, riguardano i recuperi effettuati in edifici destinati a funzioni abitative pubbliche o sociali (art. 2, comma 5), ovvero i locali seminterrati con s.l.p. fino a 200 mq per uso residenziale e 100 mq per altri usi, che costituiscono in base al titolo di proprietà una pertinenza di un'unità immobiliare direttamente collegata (art. 2, comma 9).

Quanto invece al profilo della dotazione dei servizi, la legge specifica che ogniqualvolta l'intervento di recupero comporti un "incremento del carico urbanistico esistente" - e quindi, in particolare, in tutte le ipotesi in cui si verifichi un aumento della s.l.p. complessiva - dovranno essere reperite nuove aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in base alle disposizioni del PGT, fatta salva la possibilità di procedere alla monetizzazione nei casi in cui vi sia una comprovata impossibilità di adempiere alle richiamate previsioni territoriali. Nessuna rilevante novità viene invece introdotta con riferimento ai progetti di recupero che incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici non sottoposti a vincolo paesaggistico, per cui la legge prevede la sottoposizione alla procedura di impatto paesaggistico da parte della commissione per il paesaggio di cui all'art. 81, l.r. 12/2005.

### **Destinazione d'uso e controlli sull'agibilità**

Merita poi una specifica attenzione il profilo che attiene alla destinazione d'uso del locale seminterrato recuperato: si mantiene infatti una disposizione del tutto simile a quella già contenuta nell'art. 64, comma, 10 della l.r. 12/2005, che prevede l'obbligo di mantenimento della destinazione indicata nel titolo edilizio per i successivi dieci anni a partire dal conseguimento dell'agibilità. La norma, infine, si sofferma sull'ipotesi in cui il recupero dei locali seminterrati

comporti la creazione di un'autonoma unità ad uso abitativo, prevedendo che i Comuni trasmettano alle Agenzie di Tutela della Salute (Ats) la comunicazione di rilascio del certificato di agibilità, di modo che quest'ultime provvedano a predisporre i controlli inerenti all'idoneità igienico-sanitaria dei locali almeno due volte nel triennio successivo al rilascio del titolo abitativo.