

LEGGE REGIONALE 7/2017 – recupero dei vani e locali seminterrati esistenti

La l.r. n. 7/2017 (BURL N. 11 del 13/03/2017) promuove il **recupero dei vani e locali seminterrati** ad uso residenziale, terziario o commerciale. Locali che sono una preziosa risorsa per **soddisfare i bisogni di cittadini e imprese**, così come per incentivare la **rigenerazione urbana** e contenere il **consumo di suolo**.

Sono definiti **seminterrati** i vani e locali situati su un piano con:

- il **pavimento** che si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio;
- il **soffitto** che si trova, anche solo in parte, a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Tali vani e locali possono essere recuperati a condizione che:

- siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge;
- siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.

Il recupero **non è qualificato** come nuova costruzione ed esso può avvenire con o senza opere edilizie:

- **se sono previste opere edilizie**, è necessario ottenere preventivamente il **titolo abilitativo edilizio** imposto dalla legge, con riferimento alla specifica categoria d'intervento;
- **se non sono previste opere edilizie**, il recupero è soggetto a preventiva **comunicazione al comune**, ai sensi dell'articolo 52, comma 2 della l.r. 12/2005.

Ai volumi dei vani e locali seminterrati recuperati in applicazione della presente legge **non può essere mutata la destinazione d'uso** nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

Il recupero dei vani e locali seminterrati **è sempre ammesso** anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie dei PGT e dei regolamenti edilizi, purché siano rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti, l'altezza interna dei locali destinati alla permanenza delle persone non sia inferiore a 2,40 metri e ferme restando le norme vigenti in materia di ambiente e paesaggio.

I Comuni possono disporre **l'esclusione di parti del territorio** dall'applicazione della presente legge, motivata da specifiche esigenze di **tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo, di rischio idrogeologico** e in presenza di **fenomeni di risalita della falda** che possono determinare situazioni di rischio nell'utilizzo di spazi seminterrati.

La deliberazione del Consiglio comunale di esclusione deve essere approvata entro il 25 luglio 2017. I Comuni possono successivamente **aggiornare le parti escluse** di cui sopra a seguito di nuovi eventi alluvionali o a seguito di specifiche analisi di rischio geologico e idrogeologico;

L'applicazione è comunque esclusa per le parti di territorio per le quali sussistono limitazioni derivanti da **situazioni di contaminazione** oppure da **operazioni di bonifiche** in corso o già effettuate.

MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DELLA LEGGE

La legge dà molta importanza all'aspetto conoscitivo, ossia al monitoraggio degli interventi di recupero. Al fine di effettuare il monitoraggio, sono assegnate le seguenti competenze alle Amministrazioni Comunali e a Regione Lombardia.

I Comuni:

- devono comunicare a Regione Lombardia, **entro il 31 dicembre di ogni anno**, i **dati relativi al numero di locali e vani seminterrati oggetto di recupero**, le relative superfici e le corrispondenti destinazioni d'uso insediate, nonché i **dati relativi alle parti del proprio territorio comunale escluse** dall'applicazione della legge.

Regione Lombardia:

- predispone le specifiche tecniche per la trasmissione dei dati di monitoraggio (cfr DDS 6555 del 05/06/2017);
- controlla periodicamente l'attuazione della legge, valutandone l'efficacia;
- rende pubblici i dati e le valutazioni.