



Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti

La Lr n. 7/2017 promuove il recupero ad uso residenziale, terziario o commerciale dei vani e locali seminterrati, che costituiscono una risorsa per soddisfare i bisogni di cittadini e imprese e per incentivare la rigenerazione urbana, contenendo al tempo stesso il consumo di suolo.

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

- pavimento a quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno in aderenza all'edificio;
- soffitto a quota superiore, anche solo in parte, al terreno 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 legge 7/2017;
- siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.

Il recupero non è qualificato come nuova costruzione e può avvenire con o senza opere edilizie, tenendo presente che:

- 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 Lr 12/2005.

Ai vani e locali recuperati non può essere mutata la destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

Il recupero è sempre ammesso anche in deroga a 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 legge, motivata da specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo, di prevenzione del 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**.

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 ovvero al monitoraggio degli interventi di recupero e assegna specifiche competenze alle Amministrazioni Comunali e a Regione Lombardia. In particolare i **Comuni**, oltre a disporre l'esclusione di parti del territorio comunale, come sopra specificato,

- possono aggiornare le parti escluse a seguito di nuovi eventi alluvionali o a seguito di specifiche analisi di rischio geologico e idrogeologico;
- **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 provvederà a:

- predisporre le specifiche tecniche per la trasmissione dei dati di monitoraggio;
- controllare periodicamente l'attuazione della legge, valutandone l'efficacia;
- rendere pubblici i dati e le valutazioni.

Fonte

Direzione Generale Territorio, Urbanistica, Difesa del suolo e Città Metropolitana
Legge regionale n. 7 del 10 marzo 2017- BURL n. 11 - supplemento del 13/03/2017
Decreto n. 6555 del 05/06/2017

Per informazioni dettagliate si rimanda alla lettura integrale del provvedimento citato.

Ufficio Territoriale Regionale Città Metropolitana

Via Haussmann, 7 -26900 Lodi - Tel. 0371 458270 – Fax 02 3936145

spazioRegione [spazioregione_lodi@regione.lombardia.it](http://spazioregione.lodi@regione.lombardia.it)