

V COMMISSIONE CONSILIARE  
"TERRITORIO e INFRASTRUTTURE"

PROGETTO DI LEGGE N. 258  
di iniziativa consiliare

**Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti**

approvato nella seduta del 9 febbraio 2017

Relatore: cons. **Fabio Altitonante**  
Trasmesso alle Commissioni consiliari il: **22 giugno 2015**  
Restituito alla Presidenza del Consiglio il: **15 febbraio 2017**  
**Pagine n. 6 - articoli n. 4**

---

DOCUMENTO PERVENUTO  
ALLE ORE 10-40  
DEL 15.02.2017  
SERVIZIO SEGRETERIA  
DELL'ASSEMBLEA CONSILIARE

**Art. 1**  
**(Finalità e presupposti)**

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.

2. Si definiscono:

- a) 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;
- b) vani e locali seminterrati: i vani e i locali situati in piani seminterrati.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

## **Art. 2**

### **(Disciplina edilizia degli interventi)**

1. Il recupero dei vani e locali seminterrati può avvenire con o senza opere edilizie e non è mai soggetto alla preventiva adozione e approvazione di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato.

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.

3. Se conseguito senza opere edilizie, il recupero è soggetto a preventiva comunicazione al comune, ai sensi dell'articolo 52, comma 2 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio). Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 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.

4. Gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati comportanti 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.

5. Anche se comportanti incremento del carico urbanistico, sono esenti dal contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43 della l.r. 12/2005 e dagli obblighi di cui al comma 4 gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati:

- a) di cui all'articolo 42 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);
- b) di cui all'articolo 43, comma 2 ter, della l.r. 12/2005;
- c) di cui all'articolo 17, commi 1, 2, 3, lettere b) e c), e 4 bis del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia);
- d) promossi o eseguiti su edifici del patrimonio di edilizia residenziale pubblica o sociale o, comunque, di competenza dei comuni o delle ALER.

6. 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.

7. 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 portici e le logge. I comuni, con delibera di Giunta, adeguano i propri PGT, ovvero il piano delle regole, alla presente disposizione approvando apposito elaborato entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

### **Art. 3**

#### **(Disciplina delle deroghe e requisiti tecnici degli interventi)**

1. 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.

2. 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.

**Art. 4****(Ambiti di esclusione, adeguamento comunale e disposizione transitoria)**

1. Entro il termine perentorio di centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge i comuni, con deliberazione del Consiglio comunale, motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica, dal rischio idrogeologico, di difesa del suolo, possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni della presente legge.

2. Le disposizioni della presente legge si applicano agli immobili esistenti o per la cui costruzione sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio alla data della sua entrata in vigore. Agli immobili realizzati successivamente esse si applicano decorsi sette anni dall'ultimazione dei lavori.