



Provvedimenti per il contenimento del “consumo di suolo” in Regione Lombardia:

**dal congelamento degli Ambiti di
Trasformazione al recupero dei seminterrati:
adempimenti, potenzialità e criticità**



RIGENERAZIONE (URBANA)

Definizione
espressa in seno
alla l.r. 31/2014
art. 2, comma 1,
lettera e)

art. 4, comma 2

“l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 11 della l.r. 12/2005, la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano.”

“Per l'attuazione delle finalità di cui all'articolo 1, la Giunta regionale definisce, entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, misure di semplificazione, anche procedurale, e incentivazione, anche graduata, senza ulteriori oneri a carico del bilancio regionale, per il recupero del patrimonio edilizio urbano e rurale esistente”.

L'ipotesi è che (anche) nel solco dell'intenzione espressa, sia stata formulata ed approvata la nuova Legge per il “**Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti**”, al secolo l.r. 7/2017



L.R. 7 / 2017

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.”

“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.”

**L.R. 7 / 2017****Art. 1**
(Finalità e presupposti)

CONTENUTI	ANNOTAZIONI
<p>2. Si definiscono:</p> <p>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;</p> <p>b) vani e locali seminterrati: i vani e i locali situati in piani seminterrati.</p>	<p>Si tratta di locali e vani generalmente esclusi - in tutto o in parte - dal calcolo della superficie lorda di pavimento (e dunque del Volume, agli effetti del calcolo di Oneri di Urbanizzazioni e Carico Urbanistico / Standard); nonché computata come Snr in sede di determinazione della classe di fabbricato e dell'importo da versare in ordine al contributo sul costo di costruzione.</p> <p>Al di là dell'aspetto meramente contributivo, occorre poi ricordare l'aspetto "certificativo", e l'esigenza di conseguire una nuova Agibilità (a prescindere dal tipo di titolo abilitativo proposto)</p>

L.R. 7 / 2017

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

CONTENUTI

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.**

ANNOTAZIONI

Con riferimento all'annotazione di cui alla slide precedente, al di là della scelta anacronistica di imporre la trasmissione di un atto di rilascio non più attuale (rif. Segnalazione Certificata di Agibilità), appare utile porre l'accento sull'impostazione di "controllo operativo" e, si ipotizza, "monitoraggio strumentale" in corso di sopralluogo che la norma approvata ha inteso imporre.

Un riflessione sul "costo" del monitoraggio per il soggetto richiedente e sulle ricadute relativamente alla "responsabilità" del progettista/direttore lavori in caso vengano poi rilevate criticità.



L.R. 7 / 2017

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

CONTENUTI	ANNOTAZIONI
<p>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 .</p> <p>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.</p>	<p>L'articolo 72 della l.r. 12/2005 e smi è quello che regola il “(Piano per le attrezzature religiose)”</p> <p><i>“1. Le aree che accolgono attrezzature religiose o che sono destinate alle attrezzature stesse sono specificamente individuate nel piano delle attrezzature religiose, atto separato facente parte del piano dei servizi, dove vengono dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose di cui all'articolo 70.</i></p> <p><i>2. L’installazione di nuove attrezzature religiose presuppone il piano di cui al comma 1; senza il suddetto piano non può essere installata nessuna nuova attrezzatura religiosa da confessioni di cui all’articolo 70.”</i></p>

L.R. 7 / 2017

Art. 1 (Finalità e presupposti)

CONTENUTI	ANNOTAZIONI
<p>1. Le opere di recupero dei vani e locali seminterrati devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti.</p> <p>L'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a metri 2,40.</p> <p>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.</p>	<p>Necessità di definire un coordinamento con i disposti dettati dal D.M. 5/7/1975 <i>“Modificazione alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari dei locali d'abitazione”</i>.</p>

**L.R. 7 / 2017****Art. 2**
(Disciplina edilizia degli interventi)

CONTENUTI	ANNOTAZIONI
<p>1. 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.</p>	<p>Coordinamento con il Decreto SCIA2 e con la disciplina definita del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per quanto attiene i “Mutamenti di destinazione d'uso rilevante” (art.23-ter) che non sono, necessariamente, quelli che prevedono la preventiva o contestuale realizzazione di opere, ma sono quelli che comportano un “salto” di categoria funzionale.</p> <p>L'esigenza dell'atto convenzionale (unilaterale o bilaterale) è collegato all'acquisizione di garanzie rispetto a corresponsione di oneri e/o realizzazione di urbanizzazioni</p>



D.P.R. 380/2001 e s.m.i., “Mutamenti di destinazione d'uso rilevante” (art.23-ter)

1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore.

Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.



L.R. 7 / 2017

Art. 2 (Disciplina edilizia degli interventi)

CONTENUTI

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).

ANNOTAZIONI

L'art. 52 della l.r. 12/2005 e s.m.i. definisce la disciplina dei “Mutamenti di destinazione d’uso con e senza opere edilizie.”

Particolarmente rilevante appare quanto definito al comma 3 dell'articolo:

“Qualora la destinazione d’uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all’ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell’intervenuta variazione.”



L.R. 7 / 2017

Art. 2 (Disciplina edilizia degli interventi)

CONTENUTI

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. 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.

ANNOTAZIONI

Tuttavia il riferimento alla norma “di cui all'art.52 comma 3”, appare “non di possibile applicazione” in quanto sia che si tratti di interventi “con opere” che “senza opere”, il comma 7 della l.r. 7/2017 precisa che:

“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.”

**L.R. 7 / 2017****Art. 2**

(Disciplina edilizia degli interventi)

CONTENUTI	ANNOTAZIONI
<p>4. 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).</p> <p>Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità a ottemperare agli obblighi di cui al presente comma è consentita la monetizzazione.</p>	

**L.R. 7 / 2017****Art. 2**
*(Disciplina edilizia
degli interventi)*

CONTENUTI	ANNOTAZIONI
<p>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:</p> <p>a) di cui all'articolo 42 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);</p> <p>b) di cui all'articolo 43, comma 2 ter, della l.r. 12/2005;</p>	

**L.R. 7 / 2017**

*Art. 2
(Disciplina edilizia
degli interventi)*

CONTENUTI	ANNOTAZIONI
<p>5. (...):</p> <p>c) di cui all'articolo 17, commi 1, 2, 3, lettere b) e c), e 4 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia);</p> <p>d) promossi o eseguiti su edifici del patrimonio di edilizia residenziale pubblica o sociale o, comunque, di competenza dei comuni o delle Aziende lombarde per l'edilizia residenziale (ALER).</p>	

**L.R. 7 / 2017**

*Art. 2
(Disciplina edilizia
degli interventi)*

CONTENUTI	ANNOTAZIONI
<p>9. 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.</p>	<p><i>Pertinenze dirette DIRETTAMENTE collegate</i></p>



L.R. 7 / 2017

Gli Adempimenti per i Comuni

CONTENUTI

Art.2, comma 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 vani scala, i corridoi ai pianidelle 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.

ANNOTAZIONI

Le strutture ricettive alberghiere si distinguono in:

- a) alberghi o hotel;*
- b) residenze turistico-alberghiere;*
- c) alberghi diffusi;*
- d) condhotel.*

“c2. Sono strutture ricettive alberghiere quelle organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, e altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante.”

La prescrizione è generale.

L.R. 7 / 2017

Gli Adempimenti per i Comuni

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

CONTENUTI	ANNOTAZIONI
<p>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 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.</p>	<p>Aggiunge il comma:</p> <p><i>“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></p> <p><i>“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.”</i></p>



L.R. 7 / 2017

Gli Adempimenti per i Comuni

Art.4

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

CONTENUTI	ANNOTAZIONI
<p>3. 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.</p> <p>Agli immobili realizzati successivamente esse si applicano decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori.</p>	<p>Come dire, se uno è stato veloce a presentare il titolo abilitativo (e comunque per una SCIA, fino a Luglio sarebbe ancora in tempo), può...</p> <p>...mi verrebbe da dire: chiedere la restituzione di somme versate al perfezionamento del titolo (contributo e oneri), ovvero la rimodulazione del debito in caso di pagamenti già frazionati, ovvero procedere alla richiesta di recupero applicando "gli sconti".</p> <p><i>Per il resto accade quanto già accaduto in tema di recupero a fini abitativi dei sottotetti, con tutte le perplessità del caso.</i></p>



L.R. 7 / 2017

Gli Adempimenti per i Comuni

Art.5 (Monitoraggio e clausola valutativa)

CONTENUTI	ANNOTAZIONI
<p>1. 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.</p> <p>3. A partire dal 31 dicembre 2018 e con cadenza annuale, la Giunta regionale presenta al Consiglio regionale un rapporto contenente:</p> <ul style="list-style-type: none">a) il numero complessivo e la principale distribuzione geografica degli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati;b) l'indicazione delle principali caratteristiche edilizie e funzionali degli edifici interessati da questi interventi;c) le principali esclusioni previste dai comuni ai sensi dell'articolo 4.	<p>Come dire che l'adempimento di monitoraggio posto in capo ai Comuni (che si somma a quello imposto da ISTAT e a quello imposto dall'Agenzia delle Entrate), concorrerà a consentire a qualcuno, in Regione di conseguire la propria "indennità di risultato".</p> <p>Non è dato sapere, al momento, se sia prevista la predisposizione di una piattaforma/software dedicato per il monitoraggio (nuovo User ID e password) o se verrà implementato qualcosa di già esistente.</p>



**Strumenti
integrativi per
il recupero del
patrimonio
edilizio
esistente:**

**Protocollo
Ente Nazionale
per il
Microcredito**

e

CNAPPC

Con riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente, ed in particolare agli strumenti finanziari di possibile attivazione, vengono brevemente presentati i contenuti del Protocollo d'Intesa sottoscritto tra Ente Nazionale per il Microcredito e Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori il 24 marzo 2017.

Link al sito del CNAPPC:

<http://www.awn.it/news/comunicati-stampa/6188-siglato-protocollo-d-intesa-tra-ente-nazionale-per-il-microcredito-e-consiglio-nazionale-degli-architetti>

***“Attivazione di progetti di housing microfinance ed, in particolare, di micro ricettività.*”**

L’attivazione di questo tipo di servizio contempla solitamente interventi di ristrutturazione - che richiedono la competenza professionale degli architetti - per i quali i professionisti o le imprese potranno fare richiesta di microcredito.”



**Strumenti
integrativi per
il recupero del
patrimonio
edilizio
esistente:**

**Protocollo
Ente Nazionale
per il
Microcredito**

e

CNAPPC

L'Ente Nazionale per il Microcredito (ENM), quale ente pubblico italiano che opera nel nostro Paese e nel mondo per creare e gestire gli strumenti della finanza inclusiva, ha elaborato e ingegnerizzato, su mandato della Presidenza del Consiglio (Dipartimento Funzione Pubblica), dei modelli di Housing Microfinance specifici per la micro-ricettività e intende favorirne la diffusione coinvolgendo altri organismi pubblici, privati e del terzo settore a vario titolo competenti in materia.

Tutte le attività previste dall'accordo - tra le quali la costituzione di strumenti finanziari, l'erogazione di attività di assistenza tecnica e servizi ausiliari, la promozione e la comunicazione - saranno realizzate attraverso le misure di sostegno all'impresa gestite dall'ENM per mezzo di risorse messe a disposizione da parte delle autorità di gestione dei fondi strutturali nazionali e regionali e di risorse reperite attraverso la partecipazione a bandi pubblici nonché attraverso risorse acquisite grazie a liberalità e sponsorizzazioni.



GRAZIE PER L'ATTENZIONE