

**PROGETTO DI LEGGE N. 0258**

di iniziativa dei Consiglieri regionali:  
Fermi, Dotti, D.Maroni

—————  
**“Recupero dei piani seminterrati esistenti”.**  
—————

PRESENTATO IL 16/06/2015

ASSEGNATO IN DATA: 22/06/2015

|                  |            |    |
|------------------|------------|----|
| ALLE COMMISSIONI | REFERENTE  | V  |
|                  | CONSULTIVA | VI |

---

## **Relazione della proposta di Legge regionale per il recupero dei piani seminterrati esistenti**

La presente proposta di legge introduce norme in materia di recupero dei piani seminterrati da destinare ad uso abitativo, terziario o commerciale.

Tale nuova normativa persegue il duplice obiettivo di ridurre il consumo di nuovo territorio attraverso il recupero di volumi già esistenti nonché i consumi energetici attraverso la messa in opera di interventi tecnologici di contenimento.

La proposta si compone di tre articoli.

L'art. 1, intitolato “Finalità e presupposti”, dopo aver enunciato le finalità della legge ed aver dato la definizione di seminterrati rispettivamente ai commi 1 e 2, indica ai successivi comma 3 e 4 le condizioni necessarie e concorrenti che devono sussistere per attuare il recupero dei piani seminterrati. In particolare, il comma 3, alle lettere a ) e b) prevede che il recupero sia consentito laddove i seminterrati siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della legge e siano posti in edifici già serviti da tutte le urbanizzazioni primarie, mentre il comma 4 stabilisce il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie previste dai vigenti regolamenti, con la sola eccezione dell'altezza dei singoli locali destinati alla permanenza di persone che comunque non può essere inferiore a mt. 2,40.

L'art. 2, intitolato “Disciplina degli interventi”, classifica il recupero dei seminterrati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 27 comma 1 lett. d) L.R. 12/2005, con la precisazione che il recupero non necessita della preventiva approvazione di piano attuativo ed è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati, fatta eccezione per i parcheggi pertinenziali per i quali il successivo comma 2 detta apposite prescrizioni.

Il comma 2 prevede, infatti, per l'ipotesi di recupero volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari, l'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura stabilita dagli strumenti di pianificazione comunale e di trascrizione nei registri immobiliari del relativo atto di asservimento. Solo per il caso di dimostrata impossibilità l'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi può essere assolto con il versamento di una somma pari al costo di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

Le somme derivanti dalla monetizzazione degli spazi per parcheggi hanno, secondo la previsione del comma in esame, un vincolo di destinazione, poiché devono essere destinate alla

---

---

realizzazione di parcheggi da parte del Comune.

L'articolo in esame, ai successivi commi 3 e 4, detta disposizioni rispettivamente in tema di abbattimento delle barriere architettoniche, stabilendo l'applicazione delle previsioni di cui alla L.R. 6/1989, nonché in tema di contenimento dei consumi energetici, sancendo l'obbligo di realizzazione di idonee opere di isolamento termico nel rispetto della normativa vigente in materia, conformemente alle finalità perseguite dalla stessa legge.

Il comma 5 subordina il recupero dei seminterrati alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione in applicazione delle tariffe vigenti in ciascun Comune, prevedendo peraltro la facoltà di ciascun Comune di deliberare maggiorazioni con il limite massimo del 20% del contributo di costruzione; a fronte di detta facoltà la disposizione in esame reca anche la previsione vincolante per il Comune di destinare tali maggior introiti a specifici interventi di riqualificazione e di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia urbana.

L'ultimo comma dell'articolo in esame disciplina l'ipotesi di recupero di seminterrati che incida sull'aspetto esteriore dei luoghi degli edifici non ricompresi in ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico, assoggettando i relativi progetti al preventivo benessere di compatibilità paesaggistica in esito alla procedura di esame di impatto paesaggistico.

L'art. 3, intitolato “Ambiti di esclusione”, sancisce la facoltà di ciascun Comune di disporre, con delibera motivata, l'esclusione di parti del territorio o di determinate tipologie di edifici o di intervento dall'ambito di applicazione della presente legge.

---

---

## Legge per il recupero dei piani seminterrati esistenti

### Art. 1

#### Finalità e presupposti

1. La Regione promuove il recupero dei piani seminterrati da destinare ad uso abitativo, terziario o commerciale con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.
2. Si definiscono seminterrati i piani la cui superficie laterale si presenta parzialmente controterra, in misura comunque non superiore ai 2/3 della superficie laterale totale.
3. Il recupero dei piani seminterrati è consentito a condizione che:
  - a. gli stessi siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge;
  - b. gli stessi siano posti in edifici già serviti da tutte le urbanizzazioni primarie.
4. Il recupero dei piani seminterrati è consentito ove siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie previste dai regolamenti vigenti, ad esclusione dell'altezza dei singoli locali destinati alla permanenza di persone, che comunque non può essere inferiore a metri 2,40.

### Art. 2

#### Disciplina degli interventi

1. Il recupero dei piani seminterrati da destinare ad uso abitativo, terziario o commerciale è classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 27, comma 1, lett. d) l.r. 12/2005. Esso non richiede preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo ed è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati, ad eccezione del reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali secondo quanto disposto dal comma successivo.
  2. Gli interventi di recupero dei piani seminterrati, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, il recupero è consentito previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del Comune.
  3. Agli interventi di recupero si applicano le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla l.r. 6/1989.
  4. Ai fini del contenimento dei consumi energetici, il recupero dei piani seminterrati deve prevedere idonee opere di isolamento termico in conformità alle prescrizioni tecniche in materia contenute nelle norme nazionali, regionali e nei regolamenti vigenti.
  5. Il recupero di cui alla presente legge comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda di pavimento recuperata secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun Comune per le opere di nuova costruzione. I Comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima
-

---

del venti per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.

6. I progetti di recupero dei piani seminterrati che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti al preliminare benessere di compatibilità paesaggistica, espresso dalla commissione per il paesaggio di cui all'articolo 81 l.r. 12/2005, sulla base di specifica procedura di esame di impatto paesistico.

### **Art. 3**

#### **Ambiti di esclusione**

1. I Comuni, con motivata deliberazione del Consiglio comunale, possono disporre l'esclusione di parti del territorio nonché di determinate tipologie di edifici o di intervento dall'applicazione delle disposizioni della presente legge.