

Recupero dei seminterrati per uso commerciale, via libera della Regione



Con 37 voti favorevoli e 32 contrari, il Consiglio regionale ha dato il via

libera alla legge per il recupero dei vani e dei locali seminterrati esistenti, sul quale il relatore Fabio Altitonante (FI) ha presentato nuovi emendamenti “con l’obiettivo di recepire ulteriori contributi e suggerimenti emersi durante le audizioni e il confronto in Commissione”. La proposta di legge vuole facilitare la ristrutturazione di ciò che già esiste, ma che non viene sfruttato, consentendo di recuperare i seminterrati per un uso abitativo, commerciale o terziario.

“Con l’approvazione di questa legge perseguiamo un duplice obiettivo - ha detto il relatore Fabio Altitonante (FI): -da una parte regolarizziamo, rendendoli abitabili, i seminterrati, spesso utilizzati oggi come taverne o magazzini o come stanze

di lavoro e studio, dall'altra diamo nuovo impulso e spinta al settore edile, tuttora ancora pesantemente condizionato dalla crisi economica. Il tutto senza nuovo consumo di suolo e con interventi mirati al contenimento dei consumi energetici".

Il testo finale definisce come seminterrato "il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, rispetto 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".

La legge, di cui sono primi firmatari i Consiglieri regionali comaschi Francesco Dotti (Fdl), Alessandro Fermi (Forza Italia) e Daniela Maroni (Lista Maroni), prende spunto da una proposta delle associazioni di categoria lariane Ance e Confedilizia Como.

In avvio di seduta era stata respinta con 33 voti contrari, 31 favorevoli e 1 astenuto la questione pregiudiziale presentata da Roberto Bruni (Patto Civico), secondo cui questo provvedimento presenta profili di incostituzionalità e potrebbe essere impugnato dal Governo nazionale. "In tema di governo del territorio la Regione può esercitare potestà legislativa soltanto nel rispetto dei principi fondamentali determinati dalla normativa statale -ha spiegato Bruni- mentre il progetto di legge in discussione presenta elementi di conflitto con il testo unico dell'edilizia".

I contenuti della legge

Uno dei principali parametri a cui il nuovo provvedimento permette di derogare è l'altezza dei locali da recuperare, che comunque non potrà essere inferiore a 2,40 metri. Nel caso di incremento del carico urbanistico, è previsto l'obbligo di reperire nuovi spazi per parcheggi e servizi consentendo, in caso di difficoltà nel reperimento, la possibilità di monetizzarli: sono esenti dal versamento del costo di costruzione vani e locali seminterrati con una superficie lorda di pavimento non superiore ai 200 metri quadrati se destinati a uso residenziale e non superiore ai 100 metri quadrati se destinati ad altri usi, che costituiscono pertinenza diretta di unità immobiliari.

E' fissato un termine massimo perentorio di 120 giorni dall'entrata in vigore della legge, entro il quale a ciascun Comune resta in ogni caso la facoltà di disporre l'esclusione di parti del territorio dall'ambito di applicazione della legge stessa, per esigenze legate alla necessità di tutela paesaggistica o igienico sanitaria, rischio idrogeologico e difesa del suolo. Restano in ogni caso escluse le parti di territorio interessate da operazioni di bonifica in corso o già effettuate e quelle dove siano presenti fenomeni di risalita della falda acquifera, così come contenuto in due distinti emendamenti presentati da Giampiero Reguzzoni (Lega Nord). I Comuni potranno aggiornare gli ambiti di esclusione anche dopo la scadenza dei 120 giorni, qualora in presenza di nuovi eventi alluvionali o a seguito di specifiche analisi di rischio geologico e idrogeologico locale (emendamento Assessore Viviana Beccalossi).

Ogni intervento dovrà essere effettuato nel pieno rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie e sarà possibile solo laddove i seminterrati siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della legge e laddove siano posti in edifici già serviti da tutte le urbanizzazioni primarie. Le norme possono essere applicate agli immobili realizzati successivamente all'entrata in vigore della legge, solo se saranno decorsi almeno 5 anni dalla loro costruzione.

Un emendamento inizialmente presentato da Giampiero Reguzzoni (Lega Nord) e poi fatto proprio da Iolanda Nanni (M5Stelle), stabilisce che i vani e i locali seminterrati non potranno essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità; ogni cambio di destinazione d'uso sarà assoggettato al pagamento di un corrispettivo secondo quanto già previsto nella legge n°12 del 2005. Via libera a scrutinio segreto con 35 voti a favore e 34 contrari anche ad un altro emendamento fatto proprio da Iolanda Nanni (M5Stelle), dopo essere stato inizialmente ritirato dal suo primo presentatore Giampiero Reguzzoni (Lega Nord), con il quale si prevede che qualora il recupero dei locali seminterrati dovesse comportare la creazione di un'autonoma unità abitativa, i Comuni dovranno trasmettere comunicazione alle ATS dell'avvenuto rilascio del certificato di agibilità, ai fini dei controlli necessari per accertare l'idoneità igienico-sanitaria dei locali.

La Rassegna
Complessivamente sono stati discussi e votati in Aula 46 emendamenti. In Commissione era già stato approvato un
<https://www.larassegna.it/recupero-dei-seminterrati-per-uso-commerciale-via-libera-della-regione/>

emendamento di Riccardo De Corato (Fdl), confermato nella versione finale del testo, che, richiamandosi alle norme dell'art.72 della legge regionale n°12 del 2005, vieta la possibilità di recuperare i seminterrati per adibirli a finalità di culto.

Via libera infine anche a un ordine del giorno presentato da Carlo Malvezzi (Lombardia Popolare) che impegna la Giunta regionale a introdurre elementi di maggiore flessibilità nell'esenzione dei contributi sul costo di costruzione anche per quanto riguarda il recupero dei sottotetti esistenti.