



Città di
CERNUSCO
SUL NAVIGLIO

Provincia di Milano

Palazzo Comunale Via Tizzoni, 2

Telefono 02.92.781

Fax 02.92.78.235

C.A.P. 20063

Codice Fiscale e Partita Iva 01217430154

SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Gestione del Territorio

Servizio Edilizia Privata

Telefono: 02.9278.251/Fax 02.9278.408

li, 19/10/2017

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Applicazione della Legge Regionale n. 7 del 10/03/2017
modificata ed integrata dalla L.R. 10/08/2017 n. 22.

PREMESSE

La Regione Lombardia con la L.R. 7/2017 pubblicata sul B.U.R.L. n.11 supplemento del 13.3.2017, ha inteso promuovere il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, commerciale e terziario, nonché ha inteso “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”.

Questa Legge Regionale ha un preciso ambito di applicazione, infatti definisce all’art. 1, comma 2, i vani e i locali seminterrati assoggettabili al recupero come “i vani e i locali situati in piani seminterrati”; dove per piano seminterrato si intende, ai sensi della medesima disposizione, “*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*”.

Inoltre la norma individua le condizioni in presenza delle quali il recupero dei vani e locali seminterrati è ammesso, così come per estratto recita l’ art. 1 di seguito riportato:

comma 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 (*ndr* pubblicata sul B.U.R.L. 13 marzo 2017, n. 11) e siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria;

comma 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. Qualora i locali presentino altezze interne irregolari, si considera l'altezza media, calcolata dividendo il volume della parte di vano seminterrato la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa;

comma 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.



Si osserva inoltre che l'art. 3, comma 1, stabilisce che, purché nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 1, comma 4, il recupero dei vani e locali seminterrati è sempre ammesso, anche in deroga ai limiti e alle prescrizioni edilizie dei PGT e dei Regolamenti Edilizi.

Inoltre è ammesso che il recupero di tali vani e locali seminterrati possa comportare la creazione di un'autonoma unità ad uso abitativo; in tal caso, il Comune trasmette all' Agenzia di tutela della salute (ATS) copia della segnalazione certificata presentata ai sensi dell'art. 24 del d.p.r. 380/2001 (*ndr agibilità*).

La disciplina autorizzativa di detti interventi è definita dall' art. 2 infatti si stabilisce che 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.

Viene differenziato il recupero se conseguito con o senza opere; a tal proposito se il recupero avviene con opere edilizie (art. 2 comma 2) l'intervento è soggetto a preventivo ottenimento del titolo abilitativo edilizio imposto dalla legge, con riferimento alla specifica categoria di intervento ed è assoggettato al corrispondente regime economico-amministrativo; diversamente invece, se l'intervento di recupero viene realizzato senza opere edilizie (art. 2 comma 3), esso è soggetto alla mera preventiva comunicazione al Comune (fatte salve le previsioni di cui all'art. 20, comma 1, del Codice dei beni culturali e del paesaggio, relative alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali). Gli interventi di recupero, nei casi in cui comportino un incremento del carico urbanistico esistente, sono assoggettati, ai sensi dell'art. 2, comma 4, al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale, secondo quanto disposto dal Piano di Governo del Territorio. Tuttavia, si consente la monetizzazione per le ipotesi in cui venga dimostrata l'impossibilità di adempiere al summenzionato obbligo per la mancanza di spazi adeguati; in ogni caso per gli interventi di recupero fino a 100 mq. di SLP, anche nei casi di cambio di destinazione d'uso, sono esclusi il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale e la monetizzazione.

In ogni caso il comma 9 dell' art. 2 prevede che il recupero di vani e locali seminterrati con superficie lorda di pavimento (SLP) fino a 200 mq per uso residenziale e 100 mq per altri usi, costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegate direttamente a essi, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 16, comma 3, del d.p.r. 380/2001.



Risulta, tra l'altro, di particolare interesse il regime di individuazione degli ambiti di esclusione, di cui all'art. 4, secondo la nuova formulazione introdotta dalla L.R. 22/2017 e cioè che i Comuni, entro il 31 ottobre 2017, 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. 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. Inoltre 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. Si tratta di una disposizione diretta ad evitare che l'utilizzo di tali spazi seminterrati possa divenire rischioso, ed è proprio in tale ottica che si consente, da un lato, di aggiornare, anche successivamente a detto termine, gli ambiti di esclusione, in relazione ad eventi naturali che potrebbero mutare le condizioni dei luoghi; dall'altro, si individuano le parti di territorio comunque escluse dall'applicazione della legge (ad esempio per i territori per i quali sussistono limitazioni derivanti da situazioni di contaminazione).

La legge come stabilito al comma 3 dell'art. 4 si applica 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, mentre agli immobili realizzati successivamente esse si applicano decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori.

DISPOSIZIONI OPERATIVE

Fatte queste debite premesse circa le modalità di applicazione della Legge Regionale, la presente relazione è finalizzata a fornire alcune disposizioni operative come di seguito riportate:

- a) l'art. 1 comma 3 della L.R. stabilisce che *“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”*; a tal proposito si specifica che il concetto di **“legittimamente realizzati”** deve intendersi che il vano seminterrato deve essere presente nell'ultimo titolo edilizio assentito, sotto tutti i profili, (edilizio, dimensionale, di posizione, di altezza interna, di destinazione



d'uso etc). Nel caso in cui, all'atto della presentazione del titolo edilizio emerga che lo stato di fatto dichiarato non sia conforme all'ultimo titolo edilizio in atti, l'intervento di recupero non può essere assentito, in quanto la L. R. non contempla il concetto di sanatoria; in tali casi il richiedente deve comunque conformare preventivamente le opere abusive al titolo edilizio originario e poi, se ve ne sono le condizioni previste dalla Legge, presentare il titolo edilizio per il recupero.

- b) L'art. 1 comma 4 della L.R. stabilisce che *“Le opere di recupero dei vani e locali seminterrati devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti”*; tenuto conto che la L. R., nel richiamare il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie, prevede una altezza interna minima di mt 2,40, si ritiene necessario, in considerazione che non viene indicata ne una quota fuori terra minima del seminterrato e neppure una entro terra, di prescrivere quale altezza interna minima da ottenere per il recupero quella di mt 2,70.
- c) L'art. 2, comma 4 della L.R. indica la necessità di reperimento delle aree a servizi per gli interventi che comportano l'incremento del carico urbanistico; a tal proposito si ritiene di dover indicare che l'entità della cessione / monetizzazione è quella stabilita dal vigente PGT e più precisamente dagli artt. 5 e 6 delle Disposizioni del Piano dei Servizi; restano altresì applicabili le disposizioni dell'art 60 del Piano delle Regole relativamente alla compatibilità viabilistica dell'intervento. Nel caso di comprovata impossibilità al reperimento la L.R. prevede l'istituto della monetizzazione; a tal proposito deve essere redatta apposita perizia di stima a cura del Comune ed a spese del richiedente il titolo edilizio. Considerato che gli interventi di recupero non sono soggetti alla preventiva approvazione di piani attuativi o di permessi di costruire convenzionati, nel caso di cessione di aree a servizi si deve necessariamente ricorrere allo strumento di cui all' art. 11. (*Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento*) della Legge 241/1990 e s.m.i.

ESCLUSIONI

Come previsto dall'art. 4 comma 1 il Comune può escludere dall'applicazione della L.r. 7/2017 e s.m.i. parti del territorio secondo le fattispecie previste dal medesimo art. segnatamente come segue:

- 1) *tutela paesaggistica;*
- 2) *igienico-sanitaria;*
- 3) *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)).*



Per quanto riguarda le esigenze di “*tutela paesaggistica*”, si richiamano le previsioni del vigente PGT che individua le classi di sensibilità paesaggistica e i beni paesaggistici ai sensi della Parte III Titolo I Capo II del D.Lgs 42/2004; in considerazione che, per gli interventi che alterino l'esteriore aspetto è comunque previsto il rilascio di autorizzazione paesaggistica, si ritiene di non escludere dall'applicazione della Legge Regionale in argomento gli interventi ricadenti nell'ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana, fermo restando l'applicazione delle tutele di carattere idrogeologico di seguito riportate.

Considerata la valenza storico-architettonica degli edifici con vincolo culturale di cui al “*Catalogo dei Beni Culturali e degli immobili e aree di notevole interesse pubblico*” del Piano delle Regole del vigente PGT, si ritiene di escludere dall'applicazione della Legge Regionale tali edifici al fine di conservarne appieno i caratteri originari;

Per quanto riguarda la “*tutela igienico-sanitaria*”, si osserva che la stessa L.r. contiene diverse prescrizioni che disciplinano la materia in ogni caso si ribadisce che sono escluse le parti di territorio per le quali sussistono limitazioni derivanti da situazioni di contaminazione ovvero da operazioni di bonifiche in corso o già effettuate.

In merito alla “*difesa del suolo e di rischio idrogeologico*” il Servizio Gestione del Territorio ha chiesto a CAP HOLDING, in qualità di Gestore del Servizio Idrico Integrato, ed in ottemperanza del disposto art. 4 comma 1 della L.R. n. 7 del 10 marzo 2017, di comunicare l'esistenza di dati e condizioni che possano essere utili ai fini della delimitazione di zone di esclusione dalla applicazione della legge; CAP HOLDING con nota prot. 46291 del 20/09/2017 ha fatto pervenire la tavola della “*Soggiacenza Minima della Falda*” individuando tre diverse zone di rischio sul territorio comunale, zona a rischio basso, zona a rischio medio e zona a rischio alto, come evidenziato sulla tavola allegata alla presente.

In relazione a quanto esposto e riportato sulla cartografia di cui sopra si ritiene che vi sia la necessità di proporre l'esclusione l'applicazione della legge reg. 7/2017 e s.m.i. in presenza di fenomeni di risalita della falda che possono determinare situazioni di rischio nell'utilizzo di spazi seminterrati di parte del territorio comunale individuato a rischio alto di soggiacenza minima della falda freatica ed individuate in colore azzurro nell'elaborato inoltrato da CAP HOLDING con nota prot. 46291 del 20/09/2017 ed allegato alla presente.

Inoltre in relazione a quanto indicato nella suddetta nota di CAP HOLDING, si ritiene di condizionare l'applicazione della L.R. 7/2017 e s.m.i. alla parte del territorio comunale individuato a rischio medio di soggiacenza minima della falda freatica ed individuata in colore



Città di
CERNUSCO
SUL NAVIGLIO

Provincia di Milano

Palazzo Comunale Via Tizzoni, 2

Telefono 02.92.781

Fax 02.92.78.235

C.A.P. 20063

Codice Fiscale e Partita Iva 01217430154

giallo nell'elaborato allegato alla presente recependo quanto suggerito da CAP HOLDING e cioè che gli interventi di recupero in parti del territorio individuato a rischio medio possono essere ammessi a condizione che il privato proponente produca ulteriori indagini particolareggiate per il sito specifico, di cui al D.M.11/03/88 s.m.i e alle Norme Tecniche Costruzioni D.M. 14/01/2008 – Capitoli n.6.2.1, n.6.2.2 e n. 8, pubblicate in Gazzetta Ufficiale n.29 del 04/02/08 al fine di individuare eventuali fenomeni d'innalzamento della falda (es. falde sospese), riscontrabili solo a livello di dettaglio sub-comunale ovvero a livello di singole zone o porzioni di territorio che escludano rischio di alluvioni/esondazioni. Gli interventi ammissibili, in tale parte del territorio inoltre, saranno consentiti previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno riconducibile a fenomeni di innalzamento di carattere eccezionale della falda freatica e/o ad allagamenti connessi ad eventi meteorici di particolare intensità, espresso mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Sono da escludere inoltre le aree e gli immobili ricadenti nelle fasce di rispetto individuate dal Reticolo Idrico Minore approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 110 del 26/11/2012.

IL RESPONSABILE P.O.
SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO
Arch. G. Vitagliano

IL DIRIGENTE
Arch. M. Acquati



Città di
CERNUSCO
SUL NAVIGLIO

Provincia di Milano

Palazzo Comunale Via Tizzoni, 2

Telefono 02.92.781

Fax 02.92.78.235

C.A.P. 20063

Codice Fiscale e Partita Iva 01217430154