

**TITOLI EDILIZI, AGIBILITÀ,  
REGOLAMENTO EDILIZIO  
TIPO E AUTORIZZAZIONI  
PAESAGGISTICHE:  
CHE COSA CAMBIA**

**LEGGE REGIONALE PER IL  
RECUPERO DEI  
SEMINTERRATI**

**Mauro  
Cavicchini**  
Consulente di  
urbanistica e  
di edilizia  
aprile 2017

# DI CHE COSA PARLIAMO

- D. Lgs. 25 novembre 2016 n. 222 (G.U. 26 novembre 2016): di nuovo, per l'ennesima volta, moltissime modifiche al TUE
- Intesa Stato - Regioni - Comuni del 20 ottobre 2016 (G.U. 16 novembre 2016): regolamento edilizio tipo e definizioni urbanistico-edilizie
- Nuovo Regolamento sulle autorizzazioni paesaggistiche semplificate (DPR 13 febbraio 2017 n. 31, G.U. 22 marzo): elenco interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica
- Legge regionale n. 7 del 2017 sul recupero dei seminterrati
- In realtà, ci sarebbe anche la disciplina transitoria della legge regionale n. 31/2014 (riduzione consumo di suolo)

# TEMPI E MECCANISMI DI ADEGUAMENTO ALLE MODIFICHE TUE E ALL'INTESA

I tempi e i meccanismi di adeguamento dipendono da due elementi:

- La disciplina di adeguamento dettata dal D. Lgs. n. 222/2016 e dall'Intesa, ma soprattutto
- Il rapporto tra legislazione statale e legislazione regionale in materia di governo del territorio secondo la Costituzione della Repubblica

# TEMPI E MECCANISMI DI ADEGUAMENTO

**Art. 6 D. Lgs. n. 222/2016**

**Le regioni e gli enti locali si adeguano ...  
entro il 30 giugno 2017**

# TEMPI E MECCANISMI DI ADEGUAMENTO

Intesa 20 ottobre

Entro il termine di centottanta giorni dall'adozione della presente intesa, le regioni ordinarie provvedono al recepimento dello schema di regolamento edilizio tipo e delle definizioni uniformi nonché all'integrazione e modificazione, in conformità alla normativa regionale vigente, della raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia. Con il medesimo atto di recepimento, le regioni, nel rispetto della struttura generale uniforme dello schema di regolamento edilizio tipo approvato, possono specificare e/o semplificare l'indice. Le regioni, altresì, individuano, alla luce della normativa regionale vigente, le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali contenute negli strumenti urbanistici e, ove necessario, in via transitoria possono dettare indicazioni tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione di tali definizioni uniformi in fase di prima applicazione. L'atto di recepimento regionale stabilisce altresì i metodi, le procedure e i tempi, comunque non superiori a centottanta giorni, da seguire per l'adeguamento comunale, ivi comprese specifiche norme transitorie volte a limitare i possibili effetti dell'adeguamento sui procedimenti in itinere (permessi di costruire, Scia, sanatorie, piani attuativi, progetti unitari convenzionati).

....

Decorso il termine di cui al primo periodo entro il quale i comuni sono tenuti ad adeguare i propri regolamenti edilizi, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili

# RAPPORTO TRA LEGISLAZIONE STATALE E LEGISLAZIONE REGIONALE

Il rapporto rimane quello che era, perché la Costituzione non è cambiata. Il rapporto tra legislazione statale e legislazione regionale non è la prevalenza tout court della prima sulla seconda.

In materia di governo del territorio le regioni hanno potestà legislativa concorrente nel rispetto dei principi fondamentali della materia dettati dallo Stato (che non sono mai stati individuati, per cui ci pensa in genere la Corte Costituzionale)

## La disapplicazione

Art. 103 legge regionale n. 12/2005

articoli [ 3, ] 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 19, commi 2 e 3, 22, 23 e 32 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) (testo A);

*(lettera così modificata dalla legge reg. n. 3 del 2011, poi dalla legge reg. n. 4 del 2012)*

*(lettera dichiarata costituzionalmente illegittima con sentenza della Corte cost. n. 309 del 2011, nella parte in cui disapplica l'art. 3 del d.P.R. n. 380 del 2001)*

# QUINDI....

- Non c'è una applicazione automatica e generalizzata delle nuove disposizioni statali, ma bisogna attendere l'adeguamento della legislazione regionale, che, indipendentemente dai termini «adeguamento» e «recepimento», è tenuta al rispetto esclusivamente dei principi fondamentali della materia.
- Transitoriamente, quanto alle modifiche TUE e alla riorganizzazione dei titoli:
  - gli artt. 6, 6 bis, 24 e 28 bis non sono disapplicati e pertanto si applicano da subito (attività edilizia libera, comunicazione, CILA, pdc convenzionato – già art. 14 c. 1bis l.r. n. 12-, segnalazione certificata per agibilità)
  - gli artt. 10, 22 e 23 sono disapplicati e pertanto non si applicano qualunque formulazione abbiano

# QUINDI....

Rimane l'art. 41 legge regionale n. 12/2005:

- **Art. 41. (Interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività)**  
*(rubrica così sostituita dalla legge reg. n. 4 del 2012)*
- 1. Ferma restando l'applicabilità della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) nei casi e nei termini previsti dall'[articolo 19 della legge 241/1990](#) e dall'[articolo 5, comma 2, lettera c\), del d.l. 70/2011](#), chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al comune denuncia di inizio attività, salvo quanto disposto dall'[articolo 33, comma 3-ter](#) e dall'[articolo 52, commi 3-bis e 3-ter](#). Gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura sono disciplinati dal [Titolo III della Parte II](#).  
*(comma così sostituito dalla legge reg. n. 12 del 2006, poi modificato dalla legge reg. n. 4 del 2012, poi modificato dalla legge reg. n. 11 del 2015)*
- 2. Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, è data facoltà all'interessato di presentare comunicazione di eseguita attività sottoscritta da tecnico abilitato, per varianti che non incidano sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali comunicazioni costituiscono parte integrante del procedimento relativo al titolo abilitativo dell'intervento principale e possono essere presentate al comune sino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.  
*(comma così sostituito dalla legge reg. n. 3 del 2011)*

*Quindi, rimane, per ora la dia regionale.*

PdC obbligatorio: nuove costruzioni in zona agricola, cambi d'uso con o senza opere per realizzazione attrezzature religiose e centri sociali, interventi per la realizzazione di sale gioco, sale scommesse, sale bingo.



# MODULISTICA

In molte «piattaforme» dei Comuni i gestori hanno tolto la modulistica della dia regionale.

E' una scelta che non ha nessun fondamento nella normativa applicabile.

Si ricorda comunque che non è la modulistica che fa la norma.

E' esattamente il contrario...

# ORIENTAMENTI DELLA REGIONE

Si dice....

- **D.Lgs. n. 222/2016: applicazione dal 30 giugno 2017**
- **Intesa: sarà recepita con la variante del PTR di applicazione della legge regionale n. 31/2014**

**Intanto, modifica disciplina transitoria legge regionale n. 31/2014 (vedi anche Tar Brescia, 1a sez., 17 gennaio 2017 n. 47)**

# I TITOLI SECONDO IL TUE ALLO STATO VIGENTE

- Attività edilizia libera (art. 6)
- Comunicazione avvio lavori (art. 6)
- Comunicazione inizio lavori asseverata (art. 6 bis)
- Segnalazione certificata inizio attività (art. 22)
- Segnalazione certificata inizio attività anche postuma (art. 22)
- Segnalazione certificata inizio attività in alternativa al permesso di costruire (art. 23)
- Permesso di costruire (art. 10)
- Permesso di costruire convenzionato (art. 28 bis)

## IL METODO

Ad ogni titolo corrisponde un elenco di interventi, tranne che per la CILA.

Dunque, o un intervento coincide perfettamente con quanto indicato in uno degli elenchi oppure residualmente è assoggettato a CILA.

# ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA – ART. 6

- Interventi di manutenzione ordinaria art. 3 TUE
- interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw
- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato
- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari
- le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola
- le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati
- i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al [decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444](#)
- le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici

*Ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006 «L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinata dall'art. 6 del d.P.R. n. 380 del 2001»)*

# ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA CON COMUNICAZIONE AVVIO LAVORI – ART. 6

Lettera e-bis)

le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni

Si veda sentenza Tar Veneto II sez 21 aprile 2016 n. 414. Riguarda un cantiere navale e la realizzazione di un capannone di 1.200 mq con carro ponte per l'allestimento di due imbarcazioni. Dice, in sostanza, che le opere di cui sopra possono anche avere un impatto significativo sul territorio, perché la loro irrilevanza è data dalla loro temporaneità e reversibilità.

# COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA – ART. 6 BIS

Interventi non riconducibili art. 6, art. 10, art. 22

La CILA è la procedura «residuale» (le altre dettano elenchi)

L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

PS. L'art. 6-bis non prevede la CILA «in sanatoria», ma solo la CILA tardiva e la sanzione per gli interventi assoggettati a CILA per i quali la CILA non sia stata presentata.

# PERMESSO DI COSTRUIRE – ART. 10

- gli interventi di nuova costruzione
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica
- gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) e successive modificazioni



# SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ – ART. 22

- gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera b\)](#), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio
- gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio
- gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'[articolo 10, comma 1, lettera c\)](#).

# SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ ANCHE POSTUMA – ART. 22

- varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire
- varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

# SCIA IN ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE – ART. 23

- gli interventi di ristrutturazione di cui all'[articolo 10, comma 1, lettera c\)](#)
- gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della [legge 21 dicembre 2001, n. 443](#), il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate
- gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

# PROCEDURA -AMBITO

- Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
- Gli interventi di cui alle lettere precedenti sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'[articolo 16](#). Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività, diversi da quelli di cui alle lettere precedenti, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

# PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO – ART. 28 BIS

- Esigenze di urbanizzazione
- la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori
- la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163
- le caratteristiche morfologiche degli interventi
- la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

# AGIBILITÀ

La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

Cambia la procedura non cambiano la natura dell'agibilità e il sistema delle responsabilità.

Eventualmente si può dare atto della presentazione della scia.

# INTESA 20 OTTOBRE 2016

- Schema di regolamento edilizio tipo
- Definizioni uniformi
- Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia

# DEFINIZIONI UNIFORMI - ESEMPI

- **Superficie utile (SU):** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre
- **Sagoma:** Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
- **Edificio unifamiliare:** Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare



# DEFINIZIONI UNIFORMI: ALTRI ESEMPI

- **Carico urbanistico:** fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
- **Seminterrato:** 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 ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
- **Distanza:** lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta

# **NUOVO REGOLAMENTO AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE SEMPLIFICATE**

- **Publicato sulla G.U. del 22 marzo,  
entra in vigore il 6 aprile**
- **Qualche modifica procedurale**
- **Elenco interventi esclusi (31)  
dall'autorizzazione paesaggistica**

# INTERVENTI ESCLUSI D. LGS. N. 42

Per i vincoli tipologici, vedi comma 2 art. 142 Codice Paesaggio (data 6 settembre 1985, zone A e B oppure diverse comprese nei PPA e realizzate)

In generale (art. 149):

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'[articolo 142, comma 1, lettera g](#)), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

# NUOVI INTERVENTI ESCLUSI - ESEMPI

Elenco di 31 interventi. Qualche esempio:

- Opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici, comunque denominate ai fini urbanistico-edilizi, anche ove comportanti mutamento della destinazione d'uso (NB: semplice riscrittura art. 149)
- Interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purchè eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche, morfotipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura; opere di manutenzione di balconi, terrazze o scale esterne; integrazione o sostituzione di finiture esterne o manufatti quali infissi, cornici, parapetti, lattonerie, lucernari, comignoli e simili....

# NUOVI INTERVENTI ESCLUSI- ESEMPI

- Interventi che abbiano finalità di consolidamento statico degli edifici, ivi compresi gli interventi che si rendano necessari per il miglioramento o l'adeguamento ai fini antisismici, purchè non comportanti modifiche alle caratteristiche morfotipologiche, ai materiali di finitura o di rivestimento, o alla volumetria e all'altezza dell'edificio
- Opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati a fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazione dell'area di sedime
- installazione di insegne per esercizi commerciali o altre attività economiche, ove effettuata all'interno dello spazio vetrina o in altra collocazione consimile a ciò preordinata; sostituzione di insegne esistenti, già legittimamente installate, con insegne analoghe per dimensioni e collocazione. L'esenzione dall'autorizzazione non riguarda le insegne e i mezzi pubblicitari a messaggio o luminosità variabile

# NUOVI INTERVENTI ESCLUSI - ESEMPI

- Interventi indispensabili per l'abbattimento di barriere architettoniche, quali la realizzazione di rampe esterne per il superamento di dislivelli non superiori a 60 cm, l'installazione di apparecchi servoscala esterni, nonché la realizzazione negli spazi pertinenziali interni non visibili dallo spazio pubblico di ascensori esterni o altri manufatti consimili
- installazioni esterne poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, costituite da elementi facilmente amovibili quali tende, pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo;
- Opere di manutenzione e adeguamento degli spazi esterni, pubblici o privati, relative a manufatti esistenti, quali marciapiedi, banchine stradali, aiuole, componenti di arredo urbano, purchè eseguite nel rispetto delle caratteristiche morfotipologiche, dei materiali e delle finiture preesistenti

# ARTT. 7 E 17

## Art. 7

1. Oltre agli interventi di lieve entità indicati nell'elenco di cui all'[Allegato «B»](#), sono assoggettate a procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica le istanze di rinnovo di autorizzazioni paesaggistiche, anche rilasciate ai sensi dell'[articolo 146 del Codice](#), scadute da non più di un anno e relative ad interventi in tutto o in parte non eseguiti, a condizione che il progetto risulti conforme a quanto in precedenza autorizzato e alle specifiche prescrizioni di tutela eventualmente sopravvenute.
2. Qualora con l'istanza di rinnovo siano chieste anche variazioni progettuali che comportino interventi di non lieve entità, si applica il procedimento autorizzatorio ordinario di cui all'[articolo 146 del Codice](#).

## Art. 17 comma 1

Nel caso di violazione degli obblighi previsti dal presente decreto, fermo restando quanto previsto dall'[articolo 181 del Codice](#), si applica l'[articolo 167 del Codice](#). In tali casi l'autorità preposta alla gestione del vincolo e il Soprintendente, nell'esercizio delle funzioni di cui all'[articolo 167, comma 4, del Codice](#), dispongono la rimessione in pristino solo quando non sia in alcun modo possibile dettare prescrizioni che consentano la compatibilità paesaggistica dell'intervento e delle opere.

NB: qui c'è una modifica dell'impostazione dell'art. 167. Difficile pensare valga soltanto per gli interventi soggetti ad autorizzazione semplificata...

# RECUPERO SEMINTERRATI

Legge regionale 10 marzo 2017 n. 7

Publicata sul BURL il 13 marzo, entrata in vigore il 28 marzo

I comuni hanno 120 giorni per decidere esclusioni

Sono automaticamente escluse le aree contaminate o oggetto di bonifiche

La legge può essere applicata, con o senza esclusioni, solo dopo i 120 giorni



# SEMINTERRATI

Definizione di seminterrato (è quella dell'Intesa): 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

I seminterrati sono quelli esistenti, quelli per cui si è formato un titolo edilizio, quelli che verranno in esistenza decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori

I seminterrati devono essere legittimamente realizzati: quindi, assistiti da un titolo edilizio, ordinario, in sanatoria, di condono.

I seminterrati devono essere collocati in edifici serviti dalle urbanizzazioni primarie

I seminterrati possono essere recuperati per l'uso residenziale, commerciale e terziario.

# REQUISITI E DEROGHE

## Deroghe:

- dalle prescrizioni dei PGT e dei regolamenti edilizi
- dalla qualificazione di «nuova costruzione»
- dalle altezze dei locali ( altezza interna minima 2.40 m)
- non serve piano attuativo o pdc convenzionato

Non ci sono deroghe dalle norme di legge statali, ovviamente.

## Requisiti:

- tutte le prescrizioni igienico-sanitarie, compresi i requisiti di aeroilluminazione
- come già detto, altezza minima 2.40 m
- idonee opere di isolamento termico in conformità alle prescrizioni tecniche vigenti in materia

I requisiti possono essere conseguiti con opere. Non è un condono che consente di utilizzare i seminterrati così come sono.

# TITOLI EDILIZI

- Non c'è «un» titolo edilizio prescritto dalla legge. Il titolo edilizio dipende, in applicazione delle norme vigenti, dall'intervento che si intende realizzare per il recupero.
- Se non ci sono opere (caso raro), si applica la comunicazione di cui all'art. 52 comma 2 della legge regionale n. 12/2005
- Valutazione di impatto paesistico e, nel caso, autorizzazione paesaggistica

# COSTI

- Quando gli interventi determinano aumento del carico urbanistico, reperimento dello standard aggiuntivo anche nella forma di monetizzazione.
- Regole ordinarie per il contributo di costruzione
- Esenzione dal contributo di costruzione nei seguenti casi:
  - Edilizia pubblica, sociale e convenzionata
  - Ristrutturazione edifici unifamiliari
  - Ampliamento non superiore al 20% di edifici unifamiliari
  - Ristrutturazione, recupero e riuso immobili dismessi o in dismissione nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria
- Esenzione dal costo di costruzione: 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

# ALBERGHI

Che cosa c'entra questa norma con i seminterrati?

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 piani delle 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.

**GRAZIE**

**Grazie per l'attenzione**

**m.cavicchini@alice.it**