



Sede Municipale Via Roma n.25 - C.A.P. 20091 - Tel. 02/61455 - Telefax 02/6100886  
Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00935810150  
AREA PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

prot.n. \_\_\_\_\_

Bresso li. 30/06/2017

**CIRCOLARE PER L'APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 10 MARZO 2017, N. 7  
RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI (B.U.R.L. 13 MARZO 2017, N. 11)  
CON LE FINALITA' PREVISTE ALL'ART. 1. INDIVIDUAZIONE DEL TITOLO ABILITATIVO E  
DETERMINAZIONE DEL RELATIVO REGIME ECONOMICO E DISPOSIZIONI VARIE.**

**Ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L.R. 7/2017 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.**

**Si elencano a seguire le varie categorie d'intervento con relativo titolo abilitativo e regime economico corrispondente, nel rispetto dell'art. 2 comma 2 della L.R. 7/2017.**

**A) INTERVENTI SENZA OPERE E SENZA INCREMENTO DEL CARICO URBANISTICO ESISTENTE**

- ✓ Da cantina (SNR) a residenza non pertinenziale o pertinenziale; da laboratorio a residenza non pertinenziale o pertinenziale; da cantina (SNR) a terziario non pertinenziale o pertinenziale; da laboratorio a terziario non pertinenziale o pertinenziale: L'intervento di recupero è soggetto a preventiva comunicazione al Comune, ai sensi dell'art. 52, comma 2 della L.R. 12/2005 ed è gratuito.

**B) INTERVENTI SENZA OPERE E CON INCREMENTO DEL CARICO URBANISTICO ESISTENTE**

- ✓ Da cantina (SNR) a residenza non pertinenziale o pertinenziale; da laboratorio a residenza non pertinenziale o pertinenziale; da cantina (SNR) a terziario non pertinenziale o pertinenziale; da laboratorio a terziario non pertinenziale o pertinenziale: L'intervento di recupero è soggetto a preventiva comunicazione al Comune, ai sensi dell'art. 52, comma 2 della L.R. 12/2005 ed è soggetto, ai sensi dell'art. 2 comma 4 della L.R. 7/2017, al **reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale**, secondo quanto disposto e nella misura prevista dall'art. 14 del Piano delle Regole del vigente PGT. Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità di ottemperare agli obblighi del succitato comma 4, è consentita la **monetizzazione** da valutare in base ai criteri determinati all'art. 6.2 del Piano delle Regole del vigente PGT.

**C) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SENZA INCREMENTO DEL CARICO URBANISTICO ESISTENTE**

- ✓ Da cantina (SNR) a residenza non pertinenziale o pertinenziale; da laboratorio a residenza non pertinenziale o pertinenziale; da cantina (SNR) a terziario non pertinenziale o pertinenziale; da laboratorio a terziario non pertinenziale o pertinenziale: L'intervento di recupero è subordinato a preventiva comunicazione di inizio lavori asseverata, ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 ed è gratuito.

**D) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON INCREMENTO DEL CARICO URBANISTICO ESISTENTE**

- ✓ Da cantina (SNR) a residenza non pertinenziale o pertinenziale; da laboratorio a residenza non pertinenziale o pertinenziale; da cantina (SNR) a terziario non pertinenziale o pertinenziale; da laboratorio a terziario non pertinenziale o pertinenziale: L'intervento di recupero è subordinato a preventiva comunicazione di inizio lavori asseverata, ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 ed è soggetto, ai sensi dell'art. 2 comma 4 della L.R. 7/2017, al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale, secondo quanto disposto e nella misura prevista dall'art. 14 del Piano delle Regole del vigente PGT. Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità di ottemperare agli obblighi del succitato comma 4, è consentita la monetizzazione da valutare in base ai criteri determinati all'art. 6.2 del Piano delle Regole del vigente PGT.

**E) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE SENZA INCREMENTO DEL CARICO URBANISTICO ESISTENTE**

1. Da cantina (SNR) a residenza non pertinenziale o pertinenziale (oltre 200 mq di slp); da laboratorio a residenza non pertinenziale o pertinenziale (oltre 200 mq di slp); da cantina (SNR) a terziario non pertinenziale o pertinenziale (oltre 100 mq di slp); da laboratorio a terziario non pertinenziale o pertinenziale (oltre 100 mq di slp): L'intervento di recupero è realizzabile mediante segnalazione certificata di inizio di attività, ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 e comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.
2. Da cantina (SNR) a residenza pertinenziale (sino a 200 mq di slp); da laboratorio a residenza pertinenziale (sino a 200 mq di slp); da cantina (SNR) a terziario pertinenziale (sino a 100 mq di slp); da laboratorio a terziario pertinenziale (sino a 100 mq di slp): L'intervento di recupero è realizzabile mediante segnalazione certificata di inizio di attività, ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 e comporta la corresponsione della quota di contributo commisurato all'incidenza dei soli oneri di urbanizzazione (l'intervento di cui al presente punto, ai sensi dell'art. 2 comma 9 della L.R. 7/2017, è esente dalla

quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 16, comma 3, del D.P.R. 380/2001).

**F) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE CON INCREMENTO DEL CARICO URBANISTICO ESISTENTE**

1. Da cantina (SNR) a residenza non pertinenziale o pertinenziale (oltre 200 mq di slp); da laboratorio a residenza non pertinenziale o pertinenziale (oltre 200 mq di slp); da cantina (SNR) a terziario non pertinenziale o pertinenziale (oltre 100 mq di slp); da laboratorio a terziario non pertinenziale o pertinenziale (oltre 100 mq di slp): L'intervento di recupero è realizzabile mediante segnalazione certificata di inizio di attività, ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001; comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 ed è soggetto, ai sensi dell'art. 2 comma 4 della L.R. 7/2017, al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale, secondo quanto disposto e nella misura prevista dall'art. 14 del Piano delle Regole del vigente PGT. Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità di ottemperare agli obblighi del succitato comma 4, è consentita la monetizzazione da valutare in base ai criteri determinati all'art. 6.2 del Piano delle Regole del vigente PGT.
  
2. Da cantina (SNR) a residenza pertinenziale (sino a 200 mq di slp); da laboratorio a residenza pertinenziale (sino a 200 mq di slp); da cantina (SNR) a terziario pertinenziale (sino a 100 mq di slp); da laboratorio a terziario pertinenziale (sino a 100 mq di slp): L'intervento di recupero è realizzabile mediante segnalazione certificata di inizio di attività, ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001; comporta la corresponsione della quota di contributo commisurato all'incidenza dei soli oneri di urbanizzazione (l'intervento di cui al presente punto, ai sensi dell'art. 2 comma 9 della L.R. 7/2017, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 16, comma 3, del D.P.R. 380/2001) ed è soggetto, ai sensi dell'art. 2 comma 4 della L.R. 7/2017, al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale, secondo quanto disposto e nella misura prevista dall'art. 14 del Piano delle Regole del vigente PGT. Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità di ottemperare agli obblighi del succitato comma 4, è consentita la monetizzazione da valutare in base ai criteri determinati all'art. 6.2 del Piano delle Regole del vigente PGT.

-----

N.B.

a) L'incremento del carico urbanistico è sempre presente quando il recupero del seminterrato comporta la realizzazione di nuove unità immobiliari indipendenti. Negli altri casi di recupero si provvederà a determinare d'ufficio la presenza o meno di

incremento del carico urbanistico, valutando singolarmente gli interventi sulla base delle modalità di uso e di destinazione dei vani e locali seminterrati recuperati.

b) Anche se comportanti incremento di carico urbanistico, sono esenti dal contributo di costruzione e dal reperimento degli standard, gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati che ricadono nelle casistiche dell'art. 2 comma 5 della L.R. 7/2017 (*servizi abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, edilizia abitativa convenzionata, ampliamenti di case unifamiliari nella misura non superiore al 20%, opere pubbliche o di interesse generale, ecc.*)

#### **CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA':**

- ❖ Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti, il recupero dei vani e locali seminterrati è sempre ammesso in deroga alle prescrizioni edilizie del PGT e dei regolamenti edilizi, restando valide le norme dell'art. 72 della L.R. 12/2005 in merito alle attrezzature religiose;
- ❖ Il recupero è consentito su vani e locali seminterrati legittimamente realizzati alla data del 13 marzo 2017 di entrata in vigore della L.R. 7/2017; per gli immobili realizzati successivamente a detta data, l'applicazione della legge è consentita decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori;
- ❖ Il recupero è consentito su vani e locali seminterrati collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione;
- ❖ L'altezza interna dei locali non sia inferiore a 2,40 metri netti;
- ❖ Il recupero di vani e locali seminterrati non è consentito nelle aree del territorio comunale escluse dall'applicazione della L.R. 7/2017, come individuate nella Deliberazione di C.C. n. 29 del 19/06/2017.

#### **DISPOSIZIONI VARIE**

- ❖ I parametri di aeroilluminazione possono essere assicurati sia con opere edilizie, sia mediante l'installazione di impianti ed attrezzature tecnologiche;
- ❖ I volumi dei vani e locali seminterrati recuperati, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità;
- ❖ Dopo il recupero di vani e locali seminterrati ogni successivo cambio di destinazione d'uso è soggetto al corrispondente regime economico-amministrativo previsto dall'art. 52 della L.R. 12/2005;
- ❖ Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali;
- ❖ I progetti di recupero dei vani e locali seminterrati, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono sottoposti a procedura di esame di impatto paesistico da parte della commissione per il paesaggio. Restano ferme le altre prescrizioni in materia imposte da norme ambientali o paesaggistiche nazionali o regionali;
- ❖ 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;
- ❖ Qualora il recupero dei vani e locali seminterrati comporti la creazione di autonoma unità ad uso abitativo, il Comune trasmetterà comunicazione del conseguimento dell'agibilità all'Agenzia di Tutela della salute (ATS), che predispone obbligatoriamente controlli inerenti l'idoneità igienico-sanitaria dei locali, anche relativamente ai valori di gas radon, giusto le linee guida di cui al decreto del Direttore generale alla sanità n. 12678 del 21/12/2011 (Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor), almeno due volte nel triennio successivo al rilascio del titolo abitativo.
  - ❖ E' necessario acquisire dal privato ulteriori indagini particolareggiate per sito specifico, di cui al D.M. 11/03/88 e s.m.i. e alle Norme Tecniche Costruzioni D.M. 14/01/2008 – Capitoli n. 6.2.1, 6.2.2 e 8, pubblicate in Gazzetta Ufficiale n. 29 del 04/02/08, al fine di individuare eventuali fenomeni d'innalzamento della falda (es. falde sospese, subaffioranti, ecc.), riscontrabili solo a livello di dettaglio sub-comunale ovvero a livello di singole zone o porzioni di territorio, e in tal caso sarà determinata l'esclusione dell'intervento di recupero del seminterrato (come disposto dalla Deliberazione di C.C. n.29 del 19/06/2017).
  - ❖ Per gli interventi ricadenti nelle aree di fattibilità geologica 3 e classificate come P1 (pericolosità bassa – aree allagabili con tempo di ritorno superiore a 500 anni) si richiedono presidi di difesa dei vani seminterrati, quali dossi e innalzamenti degli spazi di ingresso di almeno 20 cm rispetto al piano strada, tali da consentire la protezione degli stessi da eventuali laminazioni della piena.

IL RESPONSABILE DELL'U.O.  
POLITICHE PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE  
Ing. C. MATTIOLI

*C. Mattioli*



IL DIRIGENTE DELL'AREA  
PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO  
Arch. M. MARZOLLA

*M. Marzolla*