Il recupero dei seminterrati

Come e dove è possibile

---

*A cura della Direzione Legislazione
Mercato Privato – luglio 2018*

Premessa

Alcune Regioni consentono, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio, di poter effettuare interventi per il riutilizzo, non sempre al solo scopo abitativo, di locali posti ai piani interrati o seminterrati. Molte di queste Regioni, anche di recente (v. Abruzzo e Lombardia), hanno peraltro varato dei provvedimenti normativi specifici quasi sempre unitamente alla disciplina del recupero dei sottotetti.

Il Dossier ANCE sintetizza nelle schede che seguono le modalità e le condizioni tecniche e procedurali che le singole Regioni hanno stabilito per poter realizzare gli interventi.

OGGETTO E FINALITA'

Al fine di garantire lo **sviluppo sostenibile e di contenere il consumo di suolo** è ammesso il recupero, con o senza opere edilizie, dei vani e locali accessori, nonché dei vani e locali seminterrati, situati in edifici esistenti o collegati direttamente ad essi, da destinare ad uso residenziale, direzionale, commerciale o artigianale.

DEFINIZIONI

vani e locali accessori: i vani e locali ultimati alla data di entrata in vigore della legge (10/8/2017), situati in edifici esistenti o collegati direttamente ad essi ed utilizzati anche come pertinenze degli stessi;

vani e locali seminterrati: i vani e locali situati in piani seminterrati, come definiti dai regolamenti e normative edilizie vigenti.

CONDIZIONI

- i vani e i locali oggetto dell'intervento devono essere stati legittimamente realizzati al 10/8/2017 e non devono avere in corso procedure di accertamento per opere abusive;
- i vani e i locali devono essere collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria;
- il cambio di destinazione d'uso è consentito solo all'interno della medesima categoria funzionale tra quelle di cui al comma 1 dell'art. 23-ter del DPR 380/2001;
- è escluso il cambio di destinazione d'uso per la trasformazione dei vani e locali in luoghi di culto;
- gli interventi devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti e dei parametri di aero-illuminazione, anche attraverso la realizzazione di opere edilizie o mediante l'installazione di appositi impianti e attrezzature tecnologiche atte a tale funzione;
- gli interventi devono rispettare le norme antisismiche, di sicurezza e antincendio vigenti, nonché quelle relative all'efficienza energetica, alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema.
- ai fini del contenimento dei consumi energetici, il recupero deve prevedere idonee opere di isolamento termico in conformità alle prescrizioni normative vigenti

ESCLUSIONI

I Comuni entro 90 giorni dall'entrata in vigore della legge potevano individuare ambiti o immobili dove limitare o escludere gli interventi di recupero. Tali ambiti di esclusioni possono essere rivisti e aggiornati per motivate esigenze derivanti da eventi alluvionali, sismici o geologici o idrogeologici.

Gli interventi non sono, in ogni caso, consentiti, nelle aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta ovvero nelle aree ad elevato rischio geologico od idrogeologico.

ALTEZZA INTERNA MINIMA

Non inferiore a mt 2,40

Ai fini del raggiungimento dell'altezza minima è consentito effettuare la rimozione di eventuali controsoffittature esistenti, l'abbassamento della quota di calpestio del pavimento o l'innalzamento del solaio sovrastante, a condizione che tali opere edilizie non comportino modifiche delle altezze esterne del fabbricato esistente e siano realizzate nel rispetto e nell'ambito della sagoma delle costruzioni interessate.

L'altezza interna è misurata da pavimento a soffitto senza tenere conto dell'intradosso di travi e sporgenze similari. È considerata regolare ed utile l'altezza finita ricompresa nella tolleranza di cantiere come definita dall'articolo 34, comma 2-ter, del D.P.R. 380/2001.

DEROGHE

E' ammessa la deroga ai limiti e prescrizioni edilizie degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti, ovvero in assenza dei medesimi.

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO e TITOLO ABILITATIVO

Il titolo abilitativo edilizio dipende dal tipo di intervento.

Il recupero 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.

Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico e per gli immobili vincolati è necessaria l'autorizzazione dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

ONERI

La realizzazione degli interventi è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e al reperimento degli standard urbanistici di cui al DM 1444/1968 ovvero al loro adeguamento o realizzazione, in relazione al maggior carico urbanistico (in alternativa è ammessa la monetizzazione). I Comuni possono individuare nuove aree, prevalentemente contermini alle zone ove ricadono gli interventi, per adeguare gli standard urbanistici.

E' dovuto altresì il contributo relativo al costo di costruzione, da corrispondere a conguaglio, se già in parte corrisposto, o per intero in caso contrario, e gli oneri di urbanizzazione.

Qualora gli interventi di recupero afferiscano alla prima casa, i Comuni possono ridurre del 30% il contributo straordinario dovuto in riferimento agli oneri concessori.

DOSSIER ANCE - Il Recupero dei seminterrati. Come e dove è possibile.

OGGETTO E FINALITA'

Negli edifici ovunque ricadenti destinati in tutto o in parte a residenza e/o ad attività commerciali, artigianali e terziarie, per i quali negli strumenti urbanistici comunali vigenti non sia espressamente vietato l'intervento di ristrutturazione, è consentito il recupero delle volumetrie dei locali seminterrati e interrati allo scopo di destinarli ad uso terziario e/o commerciale e/o artigianale.

DEFINIZIONI

seminterrati: i piani la cui superficie laterale si presenta controterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale totale;

interrati: i piani la cui superficie laterale si presenta controterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale totale;

volume urbanistico: il volume totale fuori terra dell'edificio, calcolato in sedi di rilascio della concessione edilizia, depurato dei volumi non computabili in base ai vigenti Regolamenti edilizi comunali, perché considerati i volumi tecnici e volumi interrati;

volume trasformabile: il prodotto di tutte le superfici passibili di recupero/utilizzo ai fini della presente legge, moltiplicate per le relative altezze misurate all'estradosso del solaio di copertura.

CONDIZIONI

- ▶ gli edifici devono essere stati legittimamente realizzati al 31/12/2016 ovvero il titolo abilitativo deve essere stato rilasciato entro la stessa data;
- ▶ è richiesto il rispetto della normativa vigente in materia di consumi energetici, sicurezza del lavoro e di impiantistica antincendi;
- ▶ deve essere assicurata l'accessibilità totale anche ai soggetti con ridotta capacità motoria;
- ▶ non sono ammesse modificazioni delle quote delle strade di piano, delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;
- ▶ non è ammesso il cambio d'uso di locale garages di pertinenze delle unità immobiliari, salvo il caso di loro traslazione in altra zona del fabbricato; qualora ciò non sia possibile è consentita la trasformazione del 50% dei locali;
- ▶ nei locali situati al piano terreno degli edifici e che abbiano altezza utile pari almeno a mt. 5.00 è consentita la realizzazione di soppalchi, sempre che l'altezza ponderale degli ambienti, calcolata dividendo il volume netto dell'intero locale per la superficie complessiva comprensiva della parte soppalcata, non sia inferiore a mt. 2.70 e la superficie del soppalco non ecceda il 75% di quella originaria;
- ▶ occorre prevedere aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione di un impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale. Nei locali interrati, le aperture possono essere realizzate su pareti prospettanti rampe di accesso in trincea alla linea di terra e non costituiscono aumento di volume.

ALTEZZA INTERNA MINIMA

Non inferiore a mt. 2,40.

DEROGHE

E' sempre ammessa la deroga ai parametri e agli indici urbanistici vigenti e adottati, qualora il volume trasformabile non ecceda il limite del 15% del Volume Urbanistico dell'intero edificio ovvero la volumetria da recuperare sia stata computata ai fini del calcolo del volume massimo ammissibile, in sede di rilascio di concessione edilizia.

Qualora sia superato il limite di incremento volumetrico il recupero è subordinato alla esistenza degli spazi da destinare a parcheggi ai sensi dell'art. 2 della legge n. 122/1989 in alternativa è ammessa la monetizzazione).

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO e TITOLO ABILITATIVO

Il titolo abilitativo edilizio richiesto è il permesso di costruire.

ONERI

Sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il contributo commisurato al costo di costruzione calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti in ciascun Comune per le opere di ristrutturazione

OGGETTO E FINALITA'

Con l'obiettivo di **contenere il consumo di nuovo territorio** è consentito, in deroga agli strumenti urbanistici, nelle zone omogenee "A", "B", "C" e "F" il recupero ai fini abitativi dei seminterrati e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati.

DEFINIZIONI

seminterrati: i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;

interrati: i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano.

CONDIZIONI

- per uso abitativo dei piani seminterrati è richiesto il rispetto dei requisiti igienico-sanitari (D.M. Sanità 5/7/1975) nonché delle prescrizioni tecniche in merito alla ventilazione riportate nella UNI EN 15665:2009. Gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo abitativo e finalizzate alla migioria delle condizioni di ventilazione, illuminazione e termogrimetria non devono comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche;
- per uso terziario e/o commerciale gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire di piani seminterrati non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;
- è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente interrato o seminterrato esistente, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70;
- è obbligatorio l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano il risparmio energetico;
- gli interventi devono essere realizzati da imprese in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente. In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità dell'intervento;
- è obbligatorio garantire, per tutti gli elementi dell'involucro, la rispondenza ai parametri limite dell'allegato C D.Lgs. 192/05 prendendo a riferimento i valori imposti dal 1/1/2010, con un'ulteriore decurtazione del 15%.
- in presenza di un elevato tasso di umidità unitamente a condizioni termiche che generano fenomeni di condensa superficiale, è obbligatorio predisporre sistemi attivi o passivi che contengano i valori di umidità entro il 70% ed evitano la formazione di condensa superficiale. La presenza o meno di fenomeni di condensazione sarà oggetto di una relazione tecnica da consegnare unitamente alla certificazione energetica.
- le unità abitative oggetto di recupero a fini abitativi devono comunque presentare un valore di classe energetica pari o superiore alla B;
- se gli interventi comportano aumento di volumetria devono conseguire il miglioramento sismico dell'intera unità strutturale di riferimento;
- occorre prevedere aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanici per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale.

ESCLUSIONI

I Comuni entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge potevano individuare parti, ambiti o immobili dove limitare o escludere gli interventi di recupero.

ALTEZZA INTERNA MINIMA

Per uso abitativo : *non inferiore a mt. 2,70 .*

Per uso terziario e/o commerciale le altezze minime previste sono ridotte a *mt. 2.60*, qualora sussistano le condizioni igienico-sanitarie o vengano messe in atto attraverso soluzioni alternative tali da garantire le condizioni di sicurezza sui luoghi di lavoro in conformità ai dettami D.Lgs. n. 81/2008.

DEROGHE

E' consentita la deroga agli strumenti urbanistici.

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO

E' richiesta la SCIA (da presentare entro il 31/12/2018)

OGGETTO E FINALITA'

Con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo è consentito nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati.

DEFINIZIONI

seminterrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;

interrati: i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;

CONDIZIONI

- ▶ deve trattarsi di edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica regionale. Al di fuori di tale caso, la possibilità è dettata dalle previsioni dei PSC, all'interno dei quali i comuni possono definire perimetrazioni nelle quali siano permessi il recupero ed il riutilizzo di cui al capoverso precedente.
- ▶ Il recupero non è ammesso qualora gli edifici non siano conformi alle vigenti norme in materia energetica ed impiantistica. In tal caso le attività di recupero e riutilizzo, per i soli volumi oggetto di recupero e riutilizzo, sono svolte previo adeguamento alla vigente normativa energetica, impiantistica ed antisismica;
- ▶ occorre garantire aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad un 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanici per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- ▶ gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;
- ▶ è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente interrato o seminterrato esistente, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario - commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70;

ALTEZZA INTERNA MINIMA

non inferiore a metri 2,70

DEROGHE

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO

Gli interventi di recupero sono classificati come ristrutturazione.

Il titolo abilitativo richiesto è la Scia.

ONERI

Sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il costo di costruzione calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti di ciascun Comune per le opere di urbanizzazione.

OGGETTO E FINALITA'

Recupero a fini abitativi dei vani destinati a cantine e taverne, magazzini, depositi e garage, nonché per altri locali anche interrati e semi-interrati purché di altezza non inferiore a 2,20 metri.

DEFINIZIONI

CONDIZIONI

- › deve trattarsi di edifici e locali esistenti anteriormente al 4/12/2009;
- › gli edifici devono essere destinati in tutto o in parte a residenza;
- › non è ammessa la modifica della sagoma;
- › gli interventi non possono comportare aumento del numero delle unità immobiliari;
- › il recupero è ammesso se contestuale a interventi di ristrutturazione edilizia, restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria dell'edificio o di parte dello stesso.

ALTEZZA INTERNA MINIMA

DEROGHE

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO

Modalità e condizioni per il recupero dei seminterrati

Liguria - L.R. 6/8/2001 n. 24

OGGETTO E FINALITA'

Con l'obiettivo di contenere il **consumo di nuovo territorio** è ammesso il recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza, ai fini turistico ricettivi e per pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato, laboratori, artigianato di servizio, di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti.

DEFINIZIONI

CONDIZIONI

- i locali devono essere stati legittimamente realizzati o comunque legittimati sotto il profilo urbanistico-edilizio entro la data di presentazione della Scia o della richiesta di permesso di costruire;
- non è ammessa la modifica della sagoma dell'edificio né delle caratteristiche architettoniche essenziali;
- è richiesto il rispetto dei requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali;
- i nuovi volumi o superfici non devono essere ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno;
- i pubblici esercizi e gli esercizi commerciali di vicinato devono essere collocati soltanto al piano terreno e al piano rialzato delle costruzioni ed in fregio a strade e percorsi pubblici anche pedonali;
- ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche è richiesto il requisito di adattabilità;
- i progetti di recupero devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici dell'intero fabbricato;
- in caso di realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali e/o turistico-ricettive autonome è obbligatorio il reperimento di un parcheggio pertinenziale di superficie non inferiore a 12,50 mq per ogni nuova unità immobiliare, ovvero alla monetizzazione;
- i volumi e le superfici recuperati a fini abitativi che non abbiano determinato la creazione di nuove unità immobiliari non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti, dai quali scaturiscano nuove unità immobiliari per un periodo non inferiore a 10 anni, salvo che tale possibilità sia espressamente prevista dagli strumenti urbanistici localmente vigenti;
- non è ammessa la demolizione e ricostruzione dell'edificio.

Gli interventi non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali.

DISCIPLINA URBANISTICA PER IL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI LOCALI NEGLI EDIFICI ESISTENTI AL 29 NOVEMBRE 2014

- deve trattarsi di edifici esistenti al 29/11/2014;
- gli interventi sono ammessi previa deliberazione del Consiglio comunale recante la pertinente disciplina urbanistica nel rispetto delle altre condizioni stabilite dalla legge;
- deve essere assicurato il rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle relative coperture;
- in caso di creazione di nuove unità immobiliari in numero superiore al doppio di quello esistente è richiesto l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- La deliberazione di Consiglio può stabilire ulteriori requisiti di prestazione energetica da soddisfare rispetto ai requisiti minimi stabiliti nella vigente normativa statale e regionale in materia.
- Se la disciplina urbanistica per il recupero dei locali prevede incrementi del carico urbanistico rispetto a quello stabilito dagli strumenti e piani urbanistici comunali vigenti od operanti in salvaguardia, la deliberazione comunale deve essere corredata della documentazione tecnica LR 32/2012 (VAS) .

ALTEZZA INTERNA MINIMA

DEROGHE

E' ammessa la deroga alla disciplina prevista dagli strumenti e piani urbanistici comunali vigenti o operanti in salvaguardia e dai regolamenti edilizi fino alla previsione nel nuovo PUC della disciplina degli interventi di recupero o, nel caso di PUC e di strumenti urbanistici generali vigenti, fino all'approvazione della disciplina di tali interventi.

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO

Permesso di costruire se gli interventi comportano modificazioni della sagoma dell'edificio esistente; SCIA se gli interventi non comportano tale modifica.

E' dovuto il contributo di costruzione previsto per gli interventi di ristrutturazione edilizia oppure di nuova costruzione a seconda che l'intervento edilizio rientri o meno nei limiti volumetrici e superficiali stabiliti all'articolo 10, comma 2, lettera f), della L.R. n. 16/2008.

Il contributo è **ridotto** del 50 %, qualora l'intervento non determini la creazione di una nuova unità abitativa.

Il contributo è **ridotto** del 50% se gli immobili sono destinati ad edilizia residenziale pubblica di proprietà delle Aziende regionali territoriali per l'edilizia o all'ampliamento di strutture turistico-ricettive.

Modalità e condizioni per il recupero dei seminterrati

Lombardia - L.R. 10/03/2017, n. 7

OGGETTO E FINALITA'

Al fine di **contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici** e delle emissioni in atmosfera è ammesso il recupero di vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale, con l'obiettivo di incentivare la rigenerazione urbana,

DEFINIZIONI

- **piano seminterrato**: 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;
- **vani e locali seminterrati**: i vani e i locali situati in piani seminterrati.

CONDIZIONI

- i locali devono essere stati legittimamente realizzati al 28/3/2017 (o con titolo abilitativo già ottenuto) e devono essere collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria. Agli immobili realizzati successivamente gli interventi sono ammessi decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori;
- è obbligatorio il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti;
- 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;
- in caso di 'incremento del carico urbanistico è richiesto il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale (in alternativa è ammessa la monetizzazione).
- per interventi di recupero fino a 100 mq. di superficie lorda, 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;
- i progetti di recupero che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono sottoposti a procedura di esame di impatto paesaggistico. Restano ferme le altre prescrizioni in materia ambientale o paesaggistica;
- i volumi dei vani e locali seminterrati recuperati non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei 10 anni successivi all'agibilità.
- il recupero deve prevedere idonee opere di isolamento termico;
- in caso di creazione di autonome unità ad uso abitativo, i comuni trasmettono alle Agenzie di tutela della salute (ATS) copia della Scia agibilità corredata da attestazione sul rispetto dei limiti di esposizione al gas radon;
- le pareti interrato devono essere protette mediante intercapedini aerate o con altre soluzioni tecniche della stessa efficacia;
- deve essere garantita la presenza di idoneo vespaio aerato su tutta la superficie dei locali o altra soluzione tecnica della stessa efficacia;
- Per il recupero ad uso abitativo inteso come estensione di un'unità residenziale esistente e solo per locali accessori o di servizio è sempre ammesso il ricorso ad aeroilluminazione totalmente artificiale purché la parte recuperata non superi il 50% della superficie utile complessiva dell'unità.
- per il recupero ad uso abitativo inteso come creazione di unità autonome, il raggiungimento degli indici di aeroilluminazione con impianti tecnologici non potrà superare il 50% rispetto a quanto previsto dai regolamenti locali.
- per il recupero ad uso abitativo, per il calcolo dei rapporti aeroilluminanti la distanza tra le luci del locale e il fabbricato prospiciente dovrà essere di almeno metri 2,5.

ESCLUSIONI

- Entro il 31/10/2017 I comuni, con motivata delibera potevano disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione della legge. Gli ambiti di esclusione possono essere aggiornati a seguito di nuovi eventi alluvionali, nonché a seguito di specifiche analisi di rischio geologico e idrogeologico locale.
- Gli interventi non sono comunque ammessi nelle parti di territorio per le quali sussistono limitazioni derivanti da situazioni di contaminazione ovvero da operazioni di bonifiche in corso o già effettuate.
- 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.

ALTEZZA INTERNA MINIMA

L'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone *non può essere inferiore a mt 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 mt. 1,50 per la superficie relativa.

DOSSIER ANCE - Il Recupero dei seminterrati. Come e dove è possibile.

Modalità e condizioni per il recupero dei seminterrati

DEROGHE

Ammessa la deroga ai limiti e prescrizioni edilizie dei PGT e dei regolamenti edilizi.

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO

L'intervento è classificato come ristrutturazione edilizia.

Se conseguito con opere edilizie, è necessario il titolo abilitativo edilizio imposto dalla legge, con riferimento alla specifica categoria d'intervento.

Se conseguito senza opere edilizie, il recupero è soggetto a preventiva comunicazione al comune, ai sensi dell'articolo 52, comma 2 della L.R. 12/2005 fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004.

ONERI

Anche se comportanti incremento del carico urbanistico, **sono esenti** dal contributo di costruzione e dagli obblighi di reperimento delle aree gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati:

- a) di cui all'articolo 42 della LR 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);
- b) di cui all'articolo 43, comma 2-ter, della L.R. 12/2005;
- c) di cui all'articolo 17, commi 1, 2, 3, lettere b) e c), e 4-bis del DPR 380/2001
- d) promossi o eseguiti su edifici del patrimonio di edilizia residenziale pubblica o sociale o, comunque, di competenza dei comuni o delle ALER.

Il recupero di vani e locali seminterrati con superficie lorda (SL) fino a 200mq per uso residenziale e 100mq per altri usi, costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, **è esente** dal costo di costruzione.

OGGETTO E FINALITA'

Con l'obiettivo di **contenere il consumo di nuovo territorio**, negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza o ad attività commerciale o terziaria, per i quali gli strumenti urbanistici comunali non vietano la ristrutturazione, è ammesso il recupero dei locali interrati e seminterrati e dei porticati degli edifici ubicati sul territorio regionale

DEFINIZIONI

seminterrato: piano la cui superficie laterale si presenta parzialmente controterra, per una percentuale comunque non superiore ai due terzi della superficie laterale totale;

interrato: piano la cui superficie laterale si presenta controterra per una percentuale superiore ai due terzi della superficie laterale totale;

volume urbanistico: volume totale fuori terra dell'edificio, calcolato in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio, depurato dei volumi non computabili in base ai vigenti regolamenti edilizi comunali, perché considerati volumi tecnici e volumi interrati;

volume trasformabile: prodotto ottenuto moltiplicando l'area di tutte le superfici di un edificio passibili di recupero o riutilizzo ai fini della presente legge, per le relative altezze

superficie utile lorda: somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali quali murature, locali di servizio, scale esterne a servizio di piani oltre il primo. I porticati ad uso pubblico non concorrono al calcolo della S.U.L.; i porticati ad uso condominiale concorrono al calcolo della S.U.L. al cinquanta per cento della loro superficie di progetto; i porticati ad uso privato concorrono al calcolo della S.U.L. al cento per cento della loro superficie di progetto;

superficie lorda di pavimento: la misura degli spazi considerati abitabili o agibili, rilevante ai fini della determinazione del carico urbanistico e non include i porticati;

superficie non residenziale: superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza, inclusi i porticati;

superficie coperta: proiezione della sagoma racchiusa da pareti di chiusura della costruzione sul piano orizzontale con l'aggiunta delle quote di superficie coperta afferenti ad altri elementi computabili. I porticati sono ammessi solo in quanto pertinenza di fabbricato e sono computati al cinquanta per cento della superficie coperta se la loro superficie è inferiore al cinquanta per cento della superficie coperta del fabbricato, nel qual caso gli stessi non vengono computati ai fini volumetrici. La parte eccedente tale percentuale viene computata come superficie coperta al cento per cento. Le superfici coperte di terrazzi e logge, siano esse in aggetto o in arretramento rispetto alla sagoma del fabbricato, non concorrono al calcolo del volume edificatale purché aperte almeno su un lato.

CONDIZIONI

- › deve trattarsi di edifici esistenti al 31/12/2016 ultimati nell'intera struttura portante, regolarmente certificata e realizzata nel rispetto delle normative vigenti o preventivamente sanata;
- › gli edifici, oggetto di recupero, devono essere serviti da tutte le opere di urbanizzazione primaria e devono essere situati in zona territoriale omogenea di piano regolatore generale con sufficiente dotazione di standard urbanistici;
- › gli edifici non devono essere sottoposti a vincoli imposti da leggi statali o regionali da cui derivi il divieto di incremento del carico urbanistico, salvo parere favorevole dell'ente preposto alla tutela del vincolo.

Recupero ad uso terziario o commerciale dei piani seminterrati o interrati:

- › è obbligatorio il rispetto della sicurezza statica e delle prescrizioni dei vigenti regolamenti edilizi;
- › occorre prevedere aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiori ad 1/8 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione di un impianto di ventilazione meccanica che assicuri un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- › è obbligatorio il rispetto della normativa vigente in materia di consumi energetici, sicurezza del lavoro ed impiantistica antincendio;
- › deve essere garantita l'accessibilità anche ai soggetti con ridotta capacità motoria;
- › non sono ammesse modificazioni delle quote delle strade di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;
- › non è ammesso il cambio d'uso di locali garage di pertinenza delle unità immobiliari, salvo il caso di loro traslazione in altra zona del fabbricato.

Recupero ad uso residenziale e terziario dei piani porticato

- › è obbligatorio il rispetto della sicurezza statica e dei normali requisiti di abitabilità e di agibilità previsti dai vigenti regolamenti di igiene;
- › occorre prevedere aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiori ad 1/8 della superficie di pavimento, per gli ambienti di uso quotidiano, ad esclusione dei servizi igienici per i quali deve essere

Modalità e condizioni per il recupero dei seminterrati

---

prevista la realizzazione di un impianto di ventilazione meccanica che assicuri un ricambio d'aria pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;

- è obbligatorio rispettare le normative vigenti in materia di consumi energetici, sicurezza del lavoro e di impiantistica antincendio;
- deve essere garantita la totale accessibilità anche ai soggetti con ridotte capacità motorie;
- deve essere assicurato il rispetto del rapporto tra volumi delle nuove realizzazioni e superfici di parcheggio da individuare nell'ambito del lotto di appartenenza del fabbricato;
- non sono ammesse modificazioni delle quote delle strade di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni già approvate;
- non è ammesso il cambio di destinazione d'uso di locali garage di pertinenza delle unità immobiliari, salvo il caso di loro traslazione in altra zona del fabbricato;
- è obbligatorio il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale, con un minimo di un 1 mq quadrato ogni 10 mc della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25mq per ciascuna nuova unità immobiliare.

ESCLUSIONI

Gli interventi non sono ammessi su costruzioni esistenti in aree a rischio inondazione.

ALTEZZA INTERNA MINIMA

Recupero ad uso terziario o commerciale dei piani seminterrati o interrati

non inferiore a m. 2,70;

Recupero ad uso residenziale e terziario dei piani porticato

non inferiore a m. 2,70

DEROGHE

E' ammessa la deroga ai parametri e agli indici urbanistici vigenti e adottati.

In caso di deroga ai limiti fissati dal D.M. 1444/1968 è ammessa la facoltà di conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standard urbanistici mancanti, ovvero, in mancanza di superfici idonee, la loro monetizzazione in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area interessata dall'intervento ridotta del 50%. Le relative somme sono destinate dal comune alla realizzazione delle infrastrutture di cui al D.M. n. 1444/1968

Nei limiti del suo ambito di applicazione temporale ed oggettivo, la legge prevale sulle disposizioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici comunali.

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO

L'intervento è classificato come ristrutturazione edilizia

Il titolo abilitativo richiesto è la Scia.

ONERI

Sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il costo di costruzione calcolati sulla volumetria resa utilizzabile, secondo le tariffe vigenti in ciascun Comune per le opere di ristrutturazione.

OGGETTO E FINALITA'

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** possono essere realizzati, purchè non sia espressamente vietato l'intervento di ristrutturazione dagli strumenti urbanistici comunali, interventi finalizzati al riutilizzo di porticati e di locali seminterrati. Ad uso terziario e/o commerciale devono essere finalizzati gli interventi di recupero dei porticati. Il recupero dei seminterrati deve essere destinato ad uso residenziale mentre sia i seminterrati che gli interrati possono essere destinati, a seguito degli interventi, ad uso terziario e/o commerciale, nonché a usi strettamente connessi con le residenze, compresi gli esercizi di vicinato, i laboratori per arti e mestieri e per imprese artigiane dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, alla produzione di beni di natura artistica, con l'esclusione delle attività rumorose, inquinanti o comunque moleste.

DEFINIZIONI

porticati: le superfici aperte, a piano terra o piano rialzato, delimitate da colonne portanti, la cui estensione complessiva è non inferiore ai due terzi della superficie coperta;

seminterrati: i piani la cui superficie laterale si presenta controterra per una percentuale inferiore ai due terzi della superficie laterale totale;

interrati: i piani la cui superficie laterale si presenta controterra per una percentuale superiore ai due terzi della superficie laterale totale;

volume: il volume totale fuori terra dell'edificio, calcolato in sede di rilascio del titolo abilitativo, depurato dai volumi interrati, non computabili in base ai vigenti regolamenti edilizi comunali;

volume trasformabile: il prodotto di tutte le superfici passibili di recupero/riutilizzo ai fini della presente legge per le relative altezze.

CONDIZIONI

- deve trattarsi di edifici legittimamente realizzati alla data del 30/6/2017 situati in zona territoriale omogenea dello strumento urbanistico generale serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.

Recupero di porticati uso residenziale o a uso terziario e/o commerciale

- devono essere rispettate le normali condizioni di abitabilità o di agibilità previste dai vigenti regolamenti di igiene.

Utilizzo residenziale dei piani seminterrati e terziario e commerciale e dei piani seminterrati e interrati

- occorre prevedere aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione di un impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- è richiesto il rispetto della normativa vigente in materia di consumi energetici, sicurezza del lavoro e di impiantistica antincendio;
- deve essere garantita la totale accessibilità anche ai soggetti con ridotta capacità motoria;
- occorre assicurare il rispetto del rapporto tra volumi e superfici di parcheggio da realizzare all'interno del lotto interessato secondo quanto disposto dalla L. 122/1989.

ESCLUSIONI

Il consiglio comunale può disporre motivatamente l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della legge e definire ulteriori condizioni e modalità di recupero di detti locali.

Il consiglio comunale può, altresì, disporre motivatamente l'esclusione di determinate tipologie di edifici o di interventi.

ALTEZZA INTERNA MINIMA

Recupero di porticati uso residenziale o a uso terziario e/o commerciale

non inferiore a 2,70 metri

Utilizzo residenziale dei piani seminterrati e terziario e commerciale e dei piani seminterrati e interrati

non inferiore a metri 2,70

DEROGHE

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO

Il titolo abilitativo richiesto è il permesso di costruire o la Scia in alternativa.

ONERI

E' dovuto il contributo per il rilascio del permesso di costruire.

DOSSIER ANCE - Il Recupero dei seminterrati. Come e dove è possibile.

Modalità e condizioni per il recupero dei seminterrati

Sicilia - Art. 18 - L.R. 16/04/2003, n. 4

OGGETTO E FINALITA'

Con l'obiettivo di **contenere il consumo di nuovo suolo** e di **favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici** è ammesso il recupero a fini abitativi dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti.

DEFINIZIONI

pertinenze, locali accessori e seminterrati: i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita degli stessi.

CONDIZIONI

- deve trattarsi di edifici esistenti e legittimamente realizzati alla data di approvazione della legge;
- devono essere rispettate tutte le prescrizioni igienico sanitarie riguardanti l'abitabilità;
- gli interventi di recupero delle pertinenze e dei locali accessori devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;
- il progetto di recupero deve essere conforme alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici;
- il recupero è consentito solo ove risultino completati anche i prospetti dell'intero edificio e delle relative pertinenze.

ALTEZZA INTERNA MINIMA

Non inferiore a mt. 2.40

DEROGHE

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO

Il titolo abilitativo richiesto è il permesso di costruire o la Scia.

ONERI

Sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché il costo di costruzione secondo le tariffe approvate in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento alla regione di una somma pari al 20% del valore dei locali oggetto di recupero desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che deve risultare da apposita perizia giurata allegata al titolo abilitativo.

Sicilia Art. 5 - L.R. 10/08/2016, n. 16

OGGETTO E FINALITA'

E' ammesso il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori degli interrati e dei seminterrati.

DEFINIZIONI

pertinenze, locali accessori, interrati e seminterrati: i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita agli stessi.

CONDIZIONI

- il progetto di recupero a fini abitativi deve essere conforme alle prescrizioni tecniche in materia edilizia, contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici fatte salve le deroghe ammesse.

ALTEZZA INTERNA MINIMA

Non inferiore a mt. 2.20

DEROGHE

Gli interventi sono ammessi in deroga alle norme vigenti

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO

ONERI

Sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché il costo di costruzione secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento al comune di una somma pari al 10% del valore dei locali oggetto di recupero, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che risulta da apposita perizia giurata allegata al titolo abilitativo.

DOSSIER ANCE - Il Recupero dei seminterrati. Come e dove è possibile.

Modalità e condizioni per il recupero dei seminterrati

Umbria - Art. 156 - L.R. 21/1/2015, n. 1

OGGETTO E FINALITA'

Sono ammessi interventi con cambio di destinazione d'uso dei vani posti al piano terreno e seminterrato.

DEFINIZIONI

CONDIZIONI

- deve trattarsi di edifici esistenti o autorizzati alla data del 31/12/2009;
- tutti i vani interessati dall'intervento debbono essere provvisti di finestra apribile, la cui superficie non deve essere inferiore a 1/16 della superficie di pavimento, ovvero, in caso di superfici inferiori, debbono avere un ricambio d'aria favorito dall'impiego di appositi impianti di ventilazione meccanizzata e un'adeguata illuminazione artificiale;
- per i vani posti al piano terreno o parzialmente al di sotto del livello dello stesso, devono essere previste idonee soluzioni per l'isolamento e la ventilazione delle pareti interrato e dei pavimenti.

ALTEZZA INTERNA MINIMA

non inferiore a mt 2.20

DEROGHE

Il recupero, con o senza cambiamento d'uso, è ammesso in deroga ai rapporti tra la superficie di pavimento e le superfici finestrate.

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO

---

* Si segnala il Consiglio dei Ministri del 6 ottobre 2017, ha deliberato l'impugnativa dinanzi alla Corte costituzionale della LR Abruzzo n. 40/2017 in quanto presenta profili di illegittimità con riferimento a varie disposizioni, che appaiono invadere la competenza legislativa statale in materia di tutela dell'ambiente e di governo dei territori consentendo interventi di recupero anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti, ovvero in assenza dei medesimi. La disciplina regionale, nel consentire la riconversione in destinazione d'uso residenziale di vani accessori, può determinare un incremento del carico abitativo incompatibile con le prescrizioni del piano di bacino volte a tutelare dal rischio idrogeologico. La norma regionale, in particolare, esclude dall'ambito di applicazione della legge soltanto le aree soggette a vincolo di inedificabilità assoluta (quindi non quelle in cui il piano di bacino si limita a vietare l'incremento del carico urbanistico). Inoltre, vieta la riconversione solo nelle aree "ad elevato rischio idrogeologico", quando invece per ragioni di pubblica incolumità simili interventi dovrebbero essere vietati in tutte le aree a rischio (Moderato (R1), Medio (R2), Elevato (R3), Molto elevato (R4)). Si rileva, inoltre, che spetta alla regione perimetrare le aree di rischio e che, sebbene la legge preveda che i comuni possano introdurre alcune limitazioni agli interventi di recupero, il fatto che molti enti locali non dispongano di professionalità e conoscenze adeguate a gestire l'estrema complessità e novità dei fenomeni in atto può comportare un pregiudizio alle esigenze di tutela dal rischio idrogeologico sottese alla disciplina statale in materia.