

Leggi regionali. Approvata la legge che consente l'agibilità di porzioni immobiliari interrata con adeguati sistemi di illuminazione e ricambio di aria

Seminterrati abitabili in Lombardia

Saverio Fossati

Tutti giù per terra. Con la legge regionale approvata martedì dal **Consiglio regionale** lombardo (progetto di legge 258, presentato da **Fabio Altitonante** nel 2015) si aprono prospettive decisamente ampie per chi decide di usare come abitazioni i seminterrati.

La norma, in attesa di pubblicazione sul Burl e non ancora in vigore, ha superato la presentazione di ben 46 emendamenti (ne sono stati approvati solo alcuni, di cui alcuni incisivi di **Iolanda Nanni** del M5S e di **Viviana Beccalossi** di F.d'I.) e prevede, in sostanza, che nei seminterrati recuperati si potranno realizzare uffici, appartamenti e attività commerciali.

Il seminterrato viene definito come il piano di un edificio anche solo parzialmente interrato e il cui soffitto si trova a una «quota

superiore» rispetto al terreno in aderenza all'edificio» (anche solo di pochi centimetri). È prevista un'altezza minima del locale di 2,40 metri.

Non occorre, però, che ci siano finestre: «La novità - dice Altitonante - è che le **norme di aeroluminazione** potranno essere garantite anche con impianti e attrezzature tecnologiche». Quindi anche un locale quasi completamente sotterraneo potrà ospitare alloggi, negozi o uffici, purché esistano impianti di illuminazione e di riciclo dell'aria, nonché igienico-sanitari, sufficienti a rispettare le norme vigenti. I Comuni devono inviare alle Asl copia del **certificato di agibilità** in modo che possano essere fatti tempestivamente i **controlli**.

Il recupero non è soggetto a preventiva adozione di piano attuativo o permesso di costruire; se sono previste opere edili si

chiederà il normale titolo edilizio del caso, altrimenti basterà la comunicazione preventiva al Comune.

I **Comuni**, entro 120 giorni dalla legge, potranno limitare gli ambiti territoriali dove effettuare gli interventi per esigenze di tutela paesaggistica, rischio idrogeologico e difesa del suolo. Trascorsi i 120 giorni potranno ugualmente intervenire in caso di alluvioni o a seguito specifiche analisi di rischio idrogeologico. Una volta scelta la **destinazione d'uso**, questa non potrà essere più cambiata per dieci anni.

La norma riguarda i seminterrati già realizzati alla data di entrata in vigore della legge, posti in edifici che siano serviti da opere di urbanizzazione primaria. Attenzione: trascorsi cinque anni dall'ultimazione, anche i seminterrati in **edifici costruiti dopo la legge** potranno essere regolariz-

zati. Quindi, dato che il seminterrato come tale non fa **volumetria**, sfuggirebbe "ex post" ai limiti imposti dai Comuni. I quali avrebbero però un rimedio: inserire nelle norme urbanistiche la previsione del computo volumetrico dei seminterrati una volta resi agibili.

«La legge è impostata come una liberalizzazione e non come una sanatoria edilizia - precisa Achille Colombo Clerici, presidente di Assoedilizia. - E consente di andare incontro ai bisogni delle famiglie». Di fatto, è difficile verificare un uso irregolare di fatto di questi locali precedente alla norma.

Qualche problema di adattamento si avrà in **condominio**: per l'uso più intenso degli spazi comuni (scale e androni), per la necessaria revisione delle tabelle millesimali e per gli eventuali limiti contenuti nei regolamenti condominiali contrattuali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NUOVE COSTRUZIONI

Regolarizzazione possibile su edifici ultimati dopo l'entrata in vigore della legge ma se sono trascorsi almeno cinque anni dalla fine lavori

