

EDILIZIA E AMBIENTE

www.ediliziaeterritorio.ilssole24ore.com

Urbanistica. Più facile il recupero di superficie negli alberghi

Locali seminterrati: a Milano recupero possibile (ma limitato)

Dal Comune requisiti severi su vincoli e altezze minime

ACQUA DI
Guido Inzaghi

Il recupero dei seminterrati è possibile anche a Milano, sia pure entro i paletti fissati dall'amministrazione. Con la delibera consiliare dello scorso 23 ottobre, il Comune ha rimesso l'ultimo ostacolo all'applicazione della legge regionale della Lombardia 7/2017 individuando le parti di territorio in cui non è possibile il recupero. In più il Comune ha scelto di dare anche agli alberghi la possibilità di ottenere superficie utile in più.

La legge della Lombardia consente di insediare funzioni residenziali e non residenziali, ad esclusione di quelle produttive, nei locali legittimamente realizzati che fuoriescano dalla quota di campagna solo parzialmente (bastano pochi centimetri e anche solo di un lato) e che ingenerino non sono adibiti alla permanenza di persone.

Il Comune ha fatto ampio uso della possibilità, concessa dalla Regione, di limitare i benefici della legge 7/2017. In primo luogo, il recupero dei seminterrati è consentito sugli stabili oggi esistenti oppure per la cui costruzione sia già stato rilasciato un titolo edilizio; per gli altri occorrerà attendere il decorso di cinque anni dalla fine dei lavori.

Dai benefici della legge sono inoltre estromesse non solo le aree interessate da fenomeni di contaminazione, da operazioni di bonifica e quelle ad alto rischio di alluvioni (aree già escluse dalla Regione), ma anche gli immobili che ricadono in zone di rischio idrogeologico e sismico. Non solo, la delibera limita anche le possibilità di recupero per i beni vincolati in base al Codice dei beni culturali, anche se qui sembra che il recupero dei seminterrati sia solo appesantito dalla necessità di ottenere sempre il previo parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo, persino nei casi in cui il nulla osta non sarebbe di per sé necessario (si pensi al recupero che non incide sull'esteriore aspetto di un edificio di cui sia vincolata solo la facciata).

Ancora, il Comune ha alzato da 2,40 a 2,70 metri l'altezza minima dei seminterrati da destinare a residenza (per commercio e uffici restano invece i 2,40 metri della legge regionale). Tuttavia, anche in questo caso, il recupero non è ostacolato in assoluto, potendosi comunque raggiungere le quote di legge innalzando preventivamente l'altezza dei locali abbassando il pavimento o alzando il soffitto. In ogni caso le volumetrie recuperate negli interrati - e questo è un altro vincolo della delibera - non potranno essere traslate in altre parti dell'edificio (magari per costruire un piano in più).

Infine, per la sola funzione residenziale, non possono essere recuperati i seminterrati situati nella città storica (corrispondente ai cosiddetti Naf, nuclei di antica formazione), con la sola eccezio-

ne dei locali direttamente collegati ad unità abitative soprastanti, senza possibilità di fruizione disgiunta qualora questi non presentino una superficie superiore a quella dell'unità residenziale collegata. Si tratta di limitazioni rilevanti che non hanno pari rispetto alle delibere, ad esempio, assunte dai comuni di Brescia, Como e Cremona, che si sono pressoché limitate a recepire la legge regionale, escludendo alcune parti del territorio in stretta osservanza delle esigenze di prevenzione dei rischi e di tutela del suolo e del paesaggio.

Gli alberghi

Nessun limite, invece, rispetto alla possibilità di non conteggiare nel calcolo della SIp (superficie lorda di pavimento - il principale parametro dell'edificabilità) la superficie dei corridoi degli hotel e di tutte le strutture ricettive alberghiere ai sensi della Lr 27/2015, e quindi anche delle cosiddette residenze turistico-alberghiere, dei novelli condhotel e degli alberghi diffusi.

In questo senso è stato integrato il Pgt locale, che di conseguenza ora consente di traslare la superficie degli spazi connettivi delle camere per realizzare nuovi piani, recuperare spazi tecnici o rimodulare aree di servizio, similmente a quanto già avviene per le superfici (quali scale interne, lobby, collegamenti orizzontali, eccetera) originariamente autorizzate come SIp ma non più ritenute tali dalla nuova disciplina edilizia milanese.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gli esempi

In verde i seminterrati recuperabili, in rosso quelli esclusi e in giallo i casi che necessitano di interventi

IL CASO

PER IL NEGOZIO SERVE LA PERIZIA

Un seminterrato di altezza pari a 2,50 metri si trova a Milano, in un'area indicata con classe di fattibilità geologica F2 (fattibilità con modeste limitazioni). Il proprietario vuole ampliare il negozio di abbigliamento soprastante, inserendo un nuovo reparto accessori all'interno del seminterrato.

LA SOLUZIONE

L'altezza minima è superiore a quella richiesta e la classe geologica indica una pericolosità inferiore rispetto ai casi di esclusione previsti dalla delibera 29/2017. Ma un tecnico abilitato dovrà verificare la non interazione dell'intervento con i fenomeni di risalita delle acque sotterranee di prima falda.

NUOVA UNITÀ FUORI DAL CENTRO

Nella zona di San Siro l'unico proprietario di uno stabile prevalentemente residenziale vuole ampliare il numero di unità abitative andando a recuperare gli spazi seminterrati di altezza pari a 2,70 metri.

Direttamente sopra il seminterrato da recuperare sono insediati due piccoli esercizi di vicinato.

L'area di intervento non ricade nei Naf (nuclei di antica formazione) e pertanto non operano le limitazioni della delibera 29/2017 per la funzione residenziale. Quindi il seminterrato, che andrà a costituire un' autonoma unità abitativa, è perfettamente recuperabile. Non rileva il fatto che il seminterrato non sia direttamente collegato con una unità abitativa soprastante.

SENZA COLLEGAMENTO STOP ALLO SPAZIO ABITATIVO

Il signor Rossi, che abita al secondo piano di uno stabile sito in via Torino a Milano, è proprietario anche dell'ampio seminterrato ora utilizzato come cantina. Data la centralità dell'immobile, il proprietario vuole cogliere l'occasione per realizzare una piccola dependance da affittare a turisti e non residenti.

Il seminterrato non è recuperabile. Si applica l'eccezione stabilita dalla delibera 29/2017 per i seminterrati ad uso residenziale inclusi nei Naf: il seminterrato non è direttamente collegato con l'unità residenziale di proprietà del signor Rossi e, per di più, tramite il recupero si andrebbe a configurare uno spazio abitativo suscettibile di autonoma utilizzazione.

VIETATO AUMENTARE IL VOLUME

Un proprietario ha già ottenuto nel febbraio 2017 il titolo abilitativo per ristrutturare il fabbricato in cui la sua società ha la sede operativa. Il progetto prevede di recuperare il seminterrato di altezza pari a 2,40 metri ad uso uffici ampliandone la superficie nel cortile con un nuovo volume.

L'altezza minima garantita dalla delibera 29/2017 in deroga alle altezze standard è concessa purché i locali seminterrati «siano mantenuti all'interno dell'involucro edilizio costituito dall'edificio preesistente». Perciò, il proprietario in questo caso non può recuperare il seminterrato ad uso uffici avvalendosi della Lr 7/2017.

L'ALTEZZA SI PUÒ «SANARE»

All'interno di una villetta a schiera situata in zona Paolo Sarpi è presente un locale seminterrato di altezza pari a 2,30 metri. Il proprietario dell'unità abitativa soprastante vorrebbe recuperare tale spazio per creare una ulteriore camera per gli ospiti.

Nel caso di altezza inferiore al minimo consentito per la funzione residenziale il recupero non è ostacolato in assoluto, essendo però necessario, se tecnicamente possibile, innalzare prima l'altezza dei locali (alzando ad esempio la soletta superiore al seminterrato oppure abbassando il pavimento, nel rispetto dell'involucro dell'edificio preesistente).

I requisiti. Riutilizzo ammesso in otto realtà

Altezze minime da 220 a 270 cm nelle altre Regioni

Raffaele Lungarella

Il recupero delle cantine e degli altri locali completamente o in parte sotto il livello del terreno è uno degli strumenti scelti finora da otto regioni per contenere il consumo di suolo e soddisfare le esigenze di spazio delle famiglie e delle piccole attività economiche. Basilicata, Calabria, Friuli Venezia Giulia, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia e Lombardia hanno ognuna definito proprie regole che i Comuni devono applicare per il recupero dei locali interrati e/o seminterrati. Le leggi di alcune regioni hanno concesso ai Comuni autonomia nella definizione di regole di recepimento della legge regionale.

Ai Comuni di Basilicata, Molise e Lombardia, per esempio, è stata data la possibilità di escludere zone del proprio territorio dall'applicazione della legge. Per il resto, le altre leggi regionali non prevedono che i sindaci possano intervenire sulle condizioni di fattibilità tecnica e di convenienza economica degli interventi. Condizioni che differiscono da regione a regione.

Il campo di applicazione delle singole leggi regionali dipende da quanto ognuna di essa permette di derogare ai livelli dei parametri edilizi previsti dalla normativa nazionale sull'altezza minima e sui requisiti igienico-sanitari dei locali; importante è anche l'individuazione degli immobili ai quali si possono applicare normative regionali. Per evitare un abuso della trasformazione, in spazi abitabili, di cantine ad altri locali non totalmente fuori terra, la maggioranza delle regioni limita la possibilità di intervenire agli immobili esistenti al mo-

mento dell'approvazione delle leggi o a una data anteriore.

Man mano che i consigli regionali hanno revisionato le loro norme, la vetustà degli immobili è, però, stata aggiornata. A luglio di quest'anno la Basilicata ha spostato in avanti di tre anni, al 31 dicembre 2016, la data entro cui dovevano risultare realizzati gli edifici con i locali da recuperare; questa è la data stabilita anche dalla regione Molise, mentre la Puglia l'ha fissata al 31 dicembre 2013. La legge lombarda, in ordine temporale l'ultima arrivata in materia, di fatto non fissa un limite di vetustà, poiché consente il recupero dei seminterrati una volta che siano passati cinque anni dall'ultimazione dei lavori; senza limite anche la Calabria, che ha incluso il recupero di interrati e seminterrati nella sua legge del piano casa regionale (si veda anche il Sole 24 Ore del 10 aprile).

Il recupero di interrati e seminterrati deve rispettare anche le prescrizioni relative alle caratteristiche fisiche dei locali. Anche in questo caso non c'è omogeneità nelle leggi regionali. L'altezza minima richiesta oscilla tra i 220 centimetri di Sicilia e Friuli Venezia Giulia ai 270 di Calabria, Molise e Puglia, con le restanti regioni attestate sui 2,40 metri. Quanto più l'altezza richiesta è bassa, tanto più ampia è potenzialmente l'area per il recupero delle volumetrie. In qualche regione è stato cambiato anche il livello originario di questo parametro. L'ultimo caso è quello recente della Basilicata, che ha abbassato l'altezza da 270 a 240 centimetri; in precedenza la Sicilia l'aveva ridotta di 20 centimetri.

© RIPRODUZIONE RISERVATA