

Ristrutturazioni. La destinazione residenziale non è consentita in Basilicata e Molise mentre è sempre possibile l'utilizzo per attività commerciali, uffici o studi

Seminterrati, ok al recupero in sette Regioni

Amnesso il riutilizzo versando gli oneri di urbanizzazione e rispettando condizioni minime di luce e volumi

PAGINA A CURA DI

Raffaele Lungarella

Per contenere il consumo del suolo le Regioni consentono anche il recupero dei locali interrati o seminterrati. Con un livello di dettaglio differente, hanno disciplinato la materia in sette: Basilicata, Calabria, Friuli Venezia Giulia, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia. Con la sola eccezione della Basilicata e del Molise - che consentono il recupero dei volumi non del tutto fuori terra solo per destinarli ad attività terziarie o commerciali - tutte le altre prevedono la realizzazione di interventi per ricavarne locali a uso misto o esclusivamente abitativo.

I requisiti

Le definizioni adottate sono le stesse: sono considerati seminterrati i piani che hanno la superficie laterale dei muri contro terra per non più dei 2/3. Superata questa proporzione i locali sono classificati interrati. Naturalmente sono proporzioni medie. Per la fattibilità degli interventi, le definizioni sono importanti: in Sardegna e in Sicilia è possibile trasformare i seminterrati unicamente in abitazioni; anche in Friuli Venezia Giulia i locali possono essere trasformati solo in case, ma questa operazione è possibile sia per gli interrati che per i seminterrati. In Sardegna i locali devono essere ubicati nelle zone omogenee B (di completamento residenziale), C (di espansione residenziale) ed E (agricole), mentre il recupero è vietato nelle aree dichiarate di pericolosità elevata o molto elevata oppure a rischio elevato di frana. In queste tre Regioni tra i vincoli ai quali è condizionata la realizzazione degli interventi non è prevista quella dell'altezza minima standard prevista per

le abitazioni: in Friuli sono sufficienti 2,20 metri, mentre nelle due isole il soffitto deve crescere di 20 centimetri (si veda anche l'articolo a fianco).

I costi

Per molti altri vincoli non si fanno differenze in base alla destinazione d'uso. È il caso del contributo da pagare per il rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento e delle dotazioni degli standard urbanistici. Dal loro onere dipende anche la convenienza a trasformare il volume. Sia il contributo relativo al costo di costruzione che gli oneri di urbanizzazione variano da zona a zona. La Sicilia sembra, però, la Regione in cui l'operazione è più costosa: per ottenere il permesso di costruire o la Scia, oltre a pagare questi due oneri a tariffa normale, oc-

corre anche versare una cifra pari al 20% dell'incremento di valore del locale a seguito della trasformazione.

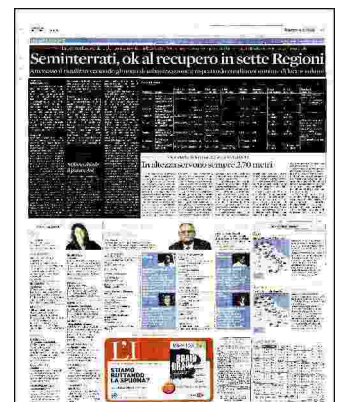
Le leggi della Sardegna e della Calabria non forniscono indicazioni su questi oneri, mentre quelle di tutte le altre Regioni - comprese quelle che prevedono destinazioni ulteriori rispetto al residenziale - prevedono l'applicazione delle tariffe ordinarie previste per gli interventi di ristrutturazione edilizia, che è la classificazione attribuita, in genere, al recupero degli interrati e dei seminterrati. In Lucania la trasformazione di un volume superiore al 15% della volumetria dell'intero edificio è possibile solo attribuendo al locale la quantità minima di spazi per parcheggi prevista dalla legge 122/1989.

L'esistenza di quegli spazi è vincolante: se non si riesce a reperirli non si può ricorrere alla loro monetizzazione, cioè superare il problema con il pagamento di una somma al comune. Niente monetizzazione anche in Puglia. Questa alternativa è, invece, prevista dalla legge del Molise, la quale richiede che il titolare dell'intervento di recupero conferisca al Comune le superfici idonee a compensare gli standard urbanistici mancanti, nel caso si operi in deroga ai limiti previsti dal Dm 1444/1968, sulla densità edilizia, l'altezza e la distanza tra fabbricati; la cifra da versare è calcolata in base ai costi correnti di esproprio dell'area da conferire. La legge sarda demanda, invece, ai consigli comunali la determinazione della cifra da corrispondere, nei casi in cui la mancanza di spazi dimostri l'impossibilità di destinare a parcheggi una superficie di almeno 10 metri quadri.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Milano chiede il parere Asl

Anche Milano con il nuovo regolamento edilizio appena approvato apre la strada al recupero dei seminterrati. A due condizioni dettate all'articolo 90: l'altezza minima deve essere di almeno 2,70 metri ed è necessario un parere preventivo favorevole da parte della Asl, per garantire la presenza dei requisiti igienico-sanitari. La destinazione residenziale di questi spazi è ammessa nel solo caso in cui non affaccino soltanto sulla strada pubblica.



Le condizioni

Regione	Legge	Esistenza edificio	Locali recuperabili	Destinazione consentita	Titolo abilitativo	Altezza minima	Apertura ventilazione	Costo costruzione	Oneri urbanizz.	Standard urbanistici
Basilicata	Lr 4 gennaio 2002, n. 8; Lr 30 aprile 2014, n. 7	31/12/2013	Interrati seminterrati	Terziario o commerciale	Concessione edilizia	2,70 metri	1/8	Tariffa normale	Tariffa normale	Dotazione necessaria se il recupero comporta un aumento di volume oltre il 15%
Calabria	Lr 11 agosto 2010, n. 21; Lr 10 febbraio 2012, n. 7	-	Interrati seminterrati	Residenziale, commerciale, terziario	Scia	2,70 metri	1/15	-	-	-
Friuli V.G.	Lr 11 novembre 2009 n. 19, art. 39	11/12/2009	Interrati seminterrati	Residenziale	-	2,20 metri	-	Tariffa normale	Tariffa normale	-
Molise	Lr 18 luglio 2008, n. 25; Lr 29 gennaio 2014, n. 3	05/08/2008	Interrati seminterrati	Terziario, commerciale	Permesso di costruire	2,70 metri	1/8	Tariffa normale	Tariffa normale	Dotazione necessaria se il recupero deroga al Dm 1444/68
Puglia	Lr 15 novembre 2007, n. 33; Lr 7 aprile 2014, n. 16	30/06/2013	Interrati seminterrati	Residenziale, commerciale, terziario	Permesso di costruire	2,70 metri	1/8	Tariffa normale	Tariffa normale	Rispetto del rapporto volumi superficiali di parcheggio (legge 122/89)
Sardegna	Lr 23 ottobre 2009, n. 4	24/10/2009	Seminterrati	Residenziale	-	2,40 metri	1/8	-	-	Reperimento spazi per parcheggi
Sicilia	Lr 16 aprile 2003, n. 4, art. 18	16/04/2003	Seminterrati	Residenziale	Permesso di costruire o Scia	2,40 metri	-	Tariffa normale	Tariffa normale + contributo	-