



# COMUNE DI CAVENAGO DI BRIANZA

## Provincia di Monza e Brianza

**Piano di Governo del Territorio**

**Piano delle Regole**  
art. 10 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

Variante finalizzata a definire l'uso effettivo  
dei sottotetti non abitabili e condizioni  
d'uso per il futuro eventuale recupero

**PROGETTISTA INCARICATO:**  
arch. Luigi Moriggi

Via Gianfranco Zuretti 25  
20125 - Milano  
tel. 02.67391366  
email: luigi.moriggi@tin.it

**IL SINDACO**  
Sem Galbiati

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Massimo Blasco

**UFFICIO TECNICO**  
geom. Monica Leoni

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE**

Data  
Gennaio 2010

**COMUNE DI CAVENAGO DI BRIANZA**  
**Provincia di Monza e Brianza**

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO –**  
**VARIANTE NORMATIVA FINALIZZATA A DEFINIRE L'USO**  
**EFFETTIVO DEI SOTTOTETTI NON ABITABILI E CONDIZIONI PER**  
**IL FUTURO EVENTUALE RECUPERO**

**Estensori: Avv. Carlo Cerami**  
**Arch. Luigi Moriggi**

Gennaio 2010

## **INDICE**

<b>1. PREMESSA</b>	<b>Pag. 03</b>
<b>2. RIFERIMENTI LEGISLATIVI E NORMATIVI</b>	<b>Pag. 04</b>
<b>3. PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO NORMATIVO</b>	<b>Pag. 08</b>
3.1. Obiettivi e finalità	Pag. 08
3.2. Utilizzo effettivo dei sottotetti e condizioni per il futuro eventuale recupero	Pag. 10
<b>4. MODIFICHE ALLA NORMATIVA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b>	<b>Pag. 13</b>
4.1. Documento di Piano – Dp	Pag. 13
4.2. Piano delle regole – Pr	Pag. 16

## 1. PREMESSA

Il presente provvedimento intende definire con maggior precisione e chiarezza, all'interno dei documenti che compongono il Piano di Governo del Territorio, agendo sugli edifici che appartengono al tessuto urbano consolidato, definito come:

- città storica antica e moderna – Ambito delle identità di interesse storico-culturali – “Ai” e Ambito storico stratificato su impianti originari – “As”;
- città consolidata – Insediamenti pluripiano con edifici in linea a media/alta densità – “R.Md.”;
- città consolidata – Insediamenti con edifici in linea e isolati a medio/bassa densità – “R.Bd.”;

regolamentati, rispettivamente, dagli articoli 19, 20 e 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole<sup>1</sup> e agli edifici che appartengono/apparterranno ai seguenti ambiti:

- ambito di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale – ACR;
- ambito di trasformazione residenziale – ATR;

regolamentati, rispettivamente, dagli articoli 24 e 25, la questione relativa ai “sottotetti non abitabili” e, di conseguenza, anche dei “sottotetti abitabili”.

Il provvedimento di variante proposto, sulla base di una valutazione e verifica della situazione esistente sul territorio comunale, si propone di assumere un carattere definitivo e, quindi, verrà inserito stabilmente all'interno dell'impianto normativo del Piano di Governo del Territorio vigente, con l'obiettivo di disincentivare la commercializzazione ex-ante di unità abitative o parti delle stesse, costruite e destinate ad essere “sottotetti non abitabili” e, come tali, individuate dal punto di vista urbanistico ed edilizio dagli strumenti regolamentativi di scala comunale, ristabilendo quindi unitarietà e coerenza tra richiesta iniziale di titolo abilitativo, autorizzazione rilasciata da parte dell'ente preposto e stato finale dell'immobile e/o della singola/parte di unità immobiliare, compresa quindi la tutela dei passaggi di proprietà che possono avvenire successivamente alla conclusione dei lavori.

Il provvedimento di variante proposto agirà sui seguenti elaborati del Piano di Governo del Territorio:

- Documento di Piano, elaborato Dp.05 – Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio e, in particolare, in relazione ai contenuti del Titolo III relativo appunto alle definizioni generali del PGT;
- Piano delle Regole, elaborato PR.05 – Norme Tecniche di Attuazione.

---

<sup>1</sup> Contraddistinte come Elaborato PR.05 nel PGT vigente.

## 2. RIFERIMENTI LEGISLATIVI E NORMATIVI

Negli ultimi anni la questione normativa riguardante i “sottotetti” è stata diverse volte all’attenzione del legislatore regionale con l’approvazione di leggi, nonché di circolari esplicative e criteri attuativi, sempre con l’obiettivo di regolamentare la materia rispetto alla definizione, alla tipologia e alle caratteristiche, nonché alle modalità e agli ambiti di intervento.

Nel 2005, con l’entrata in vigore della nuova legge regionale lombarda di governo del territorio, Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, *Legge per il governo del territorio*<sup>2</sup>, che ha abrogato l’allora vigente Legge Regionale 15 luglio 1996, n° 15 – *Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*, e con il Titolo Quarto – Attività edilizie specifiche, Capo Primo – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti e con i seguenti articoli:

- Articolo 63 – Finalità e presupposti
- Articolo 64 – Disciplina degli interventi
- Articolo 65 – Ambiti di esclusione,

è stato attribuito un assetto definitivo all’argomento.

Il Piano di Governo del Territorio vigente affronta l’argomento dei sottotetti nei seguenti documenti e con le sottocitate declinazioni:

### Documento di Piano

#### **Dp.05 – Criteri ed obiettivi per l’attuazione del Documento di Piano – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio**

#### **Titolo III – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio**

.....

#### **Capo II. Definizioni edilizie**

In riferimento alla determinazione della Superficie utile di pavimento – Sup (mq.) e, quindi, dal calcolo della volumetria in progetto, sono escluse dal conteggio, “... *le superfici dei sottotetti aventi altezza minima interna non superiore a m 1,50 ed altezza media interna non superiore a m 1,80 considerando l’intero sottotetto sino ai suoi elementi strutturali, sia laterali che orizzontali e di copertura*”.<sup>3</sup>

#### **Capo IV. Definizione degli interventi edilizi**

#### **2. Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente**

.....

#### **2.4. Interventi di recupero dei sottotetti**

*Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente, nel rispetto delle normative vigenti in materia e delle indicazioni di cui alle norme tecniche del PGT.*

*Il recupero volumetrico può essere consentito solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie.*

---

<sup>2</sup> Pubblicata su BURL n° 11 del 16 marzo 2005, s.o.

<sup>3</sup> Il medesimo criterio è utilizzato anche per la determinazione della Superficie lorda di pavimento – SIp.

*Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.*

*Non è recuperabile volumetricamente lo spazio interno del sottotetto che sporge al di fuori della sagoma dell'edificio interessato.*

*Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito, previo permesso di costruire o denuncia di inizio attività, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dal regolamento d'igiene vigente.*

*Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m 1,50 per la superficie relativa.*

*Sono assentibili gli interventi di abbassamento del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, purché sia garantito, per quest'ultimo, il rispetto dell'altezza minima prevista dalle disposizioni vigenti.*

*Non è permesso il recupero per fini abitativi dei volumi delimitati da strutture provvisorie realizzati sulle coperture piane degli edifici.*

*Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione, nonché, modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico ed unicamente al fine di assicurare i parametri di cui sopra.*

*Gli interventi di cui alle presenti norme sono classificati come "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. d) della legge 5 agosto 1978, n. 457 «Norme per l'edilizia residenziale».*

*Le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui all'art. 14 della L.R. 20 febbraio 1989, n. 6 si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.*

*Il progetto di recupero ai fini abitativi deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere devono essere conformi alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.*

*Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi degli artt. 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 «Norme in materia di edificabilità dei suoli», calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.*

## **Piano delle Regole**

### **PR.05 – Norme Tecniche di Attuazione**

#### **Titolo I – Disposizioni generali**

.....

### **Capo 3. Disposizioni particolari per l'attuazione del Piano delle Regole**

#### **Art. 11. (Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti)**

*1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dagli artt. 63 e seguenti della vigente normativa regionale, nonché dai contenuti del Capo IV, Titolo III dell'elaborato Dp.05. – Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio.*

*2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della predetta legge, così come motivato nella Relazione del Piano delle Regole, non è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti nei seguenti ambiti territoriali:*

- a. Città consolidata – Ambito delle attività produttive consolidate (DP);*
- b. Città consolidata - Ambito delle attività terziarie (DT), ricettive (DR), commerciali (DC) e espositive (DE);*
- c. Sistema paesistico-ambientale e agricolo - Ambito agricolo (E).*

*3. Fuori dagli ambiti territoriali di cui sopra, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è comunque vietato per le seguenti categorie di immobili:*

- a. edifici individuati quali beni culturali ai sensi degli artt. 10 e seguenti del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni;*
- b. edifici individuati come beni paesaggistici di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e seguenti del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni;*
- c. edifici che risultino in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole;*
- d. edifici compresi in Piani di Recupero attuati o da attuare.*

*4. Qualora gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti diano luogo a nuove unità immobiliari, la loro realizzazione è subordinata al reperimento di parcheggi pertinenziali all'interno del lotto e nella misura prevista dalla vigente normativa e, comunque, in numero minimo di uno per ogni unità immobiliare nuovamente costituita.*

#### **Allegato A – Classificazione e criteri di intervento per gli edifici della città storica**

##### **Classe B – Edifici di valore documentario ed ambientale**

.....

##### **Prescrizioni particolari**

.....

*L'utilizzo dei sottotetti per fini abitativi è consentito con intervento edilizio diretto nei limiti di legge e delle presenti norme, nel rispetto degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico ed ambientale.*

*Ove non diversamente realizzabile l'intervento, ed al solo scopo del raggiungimento dell'altezza media ponderale interna, è consentito il sopralzo del tetto fino al raggiungimento dell'allineamento con gli edifici confinanti, in ogni caso fino ad un massimo di mt 0,80, conservando la conformazione e la pendenza originaria della copertura, salvo prescrizioni particolari per la conservazione delle cortine edilizie.*

*In caso di progetto di recupero abitativo del sottotetto, sono preferibili finestre verticali in copertura non sporgenti esternamente oltre la linea di pendenza della falda, nel caso si volessero invece realizzare finestre verticali sporgenti oltre il filo di pendenza della falda, quali abbaini e/o cappuccine, si specifica che le stesse dovranno essere allineate alle finestre sottostanti, così come delle stesse dovranno avere pari dimensione in larghezza e dimensione in altezza minima, per garantire le prescrizioni del R.L.I.*

*In tutti i casi nei quali non sia prevista la permanenza di persone nel sottotetto, sono vietate finestre verticali in copertura sporgenti esternamente oltre la linea di pendenza della falda.*

*E' comunque sempre ammessa la realizzazione di lucernari apribili, se realizzati lungo la linea di pendenza della falda.*

*Per la realizzazione di progetti di recupero abitabile dei sottotetti esistenti che prevedono il soprizzo del tetto, è prevista la presentazione di un progetto preliminare, ai fini della definizione di un parere preventivo in merito alla proposta formulata.*

### **Classe C – Edifici di recente costruzione**

.....

#### **Prescrizioni particolari**

.....

*L'utilizzo dei sottotetti per fini abitativi è consentito con intervento edilizio diretto nei limiti di legge e delle presenti norme.*

*Ove non diversamente realizzabile l'intervento, ed al solo scopo del raggiungimento dell'altezza media ponderale interna, è consentito il soprizzo del tetto fino al raggiungimento dell'allineamento con gli edifici confinanti, in ogni caso fino ad un massimo di mt 0,80, conservando la conformazione e la pendenza originaria della copertura, salvo prescrizioni particolari per la conservazione delle cortine edilizie.*

*In caso di progetto di recupero abitativo del sottotetto, sono preferibili finestre verticali in copertura non sporgenti esternamente oltre la linea di pendenza della falda, nel caso si volessero invece realizzare finestre verticali sporgenti oltre il filo di pendenza della falda, quali abbaini e/o cappuccine, si specifica che le stesse dovranno essere allineate alle finestre sottostanti, così come delle stesse dovranno avere pari dimensione in larghezza e dimensione in altezza minima, per garantire le prescrizioni del R.L.I.*

*In tutti i casi nei quali non sia prevista la permanenza di persone nel sottotetto, sono vietate finestre verticali in copertura sporgenti esternamente oltre la linea di pendenza della falda.*

*E' comunque sempre ammessa la realizzazione di lucernari apribili, se realizzati lungo la linea di pendenza della falda.*

*Per la realizzazione di progetti di recupero abitabile dei sottotetti esistenti che prevedono il soprizzo del tetto, è prevista la presentazione di un progetto preliminare, ai fini della definizione di un parere preventivo in merito alla proposta formulata.*

### 3. PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO NORMATIVO

#### 3.1. Obiettivi e finalità

La necessità di predisporre un provvedimento normativo ad integrazione di una parte degli elaborati del vigente Piano di Governo del Territorio, deriva dalla necessità di raggiungere i seguenti obiettivi:

- definire le caratteristiche e le condizioni di abitabilità e non abitabilità dei sottotetti;
- specificare le modalità di utilizzo “effettivo” dei sottotetti non abitabili;
- evitare, per il futuro, che si creino situazioni di non chiarezza e di ambiguità rispetto alle “reali” ed “effettive” caratteristiche dei locali sottotetto, comprese le modalità e le possibilità di utilizzo;
- mantenere, nel tempo, una coerenza tra provvedimento amministrativo, stato finale dei luoghi e possibilità di utilizzo delle unità immobiliari o di parti, dotate di locali sottotetto.

A livello urbanistico in relazione alle possibili ricadute sullo sviluppo urbano complessivo di Cavenago di Brianza, e quindi ad una scala più ampia rispetto a quella edilizia definita in precedenza, il provvedimento intende evitare che si creino improprie situazioni di “carico insediativo” non inserite all’interno di una visione complessiva di sviluppo della città, cioè non contemplate dal Piano di Governo del Territorio e non esplicitamente dichiarate, ma nemmeno in grado di determinare una corretta e dovuta quantificazione della dotazione di aree e di servizi di interesse pubblico.

Pertanto, entrambi i parametri urbanistici, numero di abitanti complessivi e dotazione di aree di interesse pubblico, devono rimanere coerenti con gli scenari di sviluppo stabiliti dal piano, senza subire possibilità di divergere dagli obiettivi stabiliti dalla pianificazione generale e, nello specifico, mantenere i seguenti valori:

- capacità insediativa complessiva, nel periodo di validità del piano, fissata in 915 nuovi abitanti;
- 30 metri quadrati per abitante, quale obiettivo di dotazione di aree di interesse pubblico per abitante insediato e insediabile;

ma soprattutto consentire di raggiungere alcuni valori obiettivo stabiliti dall’art. 3 – *Indicatori per la valutazione ambientale, il monitoraggio e le varianti del Piano di Governo del Territorio* del Documento di Piano<sup>4</sup> e, in particolare:

- Categoria: VERDE: verde comunale /numero di abitanti;
- Categoria: Mobilità: metri lineari di piste ciclabili/abitante
- Categoria: SERVIZI: servizi comunali/abitanti residenti,

mantenendo quindi un equilibrato rapporto tra struttura insediativa della città e dotazione di aree ed infrastrutture di interesse pubblico.

Questa considerazione è ancora più importante, se inquadrata anche rispetto alla recente approvazione da parte della Regione Lombardia della Legge Regionale 16 luglio 2009, n° 13 “Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia”, che agisce al di fuori della strumentazione di governo

---

<sup>4</sup> Elaborato Dp.05 – Criteri ed obiettivi per l’attuazione del Documento di Piano – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio.

del territorio. Pertanto, tutti gli interventi attuati durante il periodo di validità della legge, incrementeranno la capacità insediativa, aggiungendosi alle previsioni contemplate dal Piano di Governo del Territorio, senza essere inserite all'interno di una visione complessiva di sviluppo del territorio.

Il presente provvedimento, in coerenza con i presupposti applicativi definiti dall'Amministrazione Comunale per quanto riguarda l'applicazione della Legge Regionale n° 13/2009<sup>5</sup>, agisce in coerenza e all'interno dello scenario di sviluppo definito dal Piano di Governo del Territorio, garantendo i presupposti di attuazione degli interventi e consentendo di raggiungere obiettivi e finalità di sviluppo del territorio definiti dall'art. 1 – Principi del Piano di Governo del Territorio dei criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano e ribaditi dal Titolo I delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Allo stesso tempo, il provvedimento si propone di non creare, o comunque di ridurre al minimo e, soprattutto, di definire adeguate modalità di controllo, in merito a situazioni “potenzialmente” in grado di generare capacità insediativa non programmata dal PGT, con una conseguente riduzione della dotazione di servizi ed infrastrutture di interesse pubblico.

Un ulteriore obiettivo della variante normativa, è indirizzato alla necessità di fornire “certezze” urbanistiche ed edilizie ai diversi soggetti che partecipano al processo di attuazione degli interventi sul territorio e, nello specifico del provvedimento, rispetto alla questione dei sottotetti, ai seguenti soggetti:

- funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale, cui fornire strumenti e norme adeguate per poter istruire ed esaminare correttamente le istanze presentate;
- tecnici e liberi professionisti, cui spetta il compito di pensare e progettare correttamente i locali sottotetto, nel rispetto delle normative vigenti e, magari, mettendo anche in atto modalità e pratiche progettuali innovative rispetto ai lay-out tipologici ed architettonici fino ad oggi attribuiti alle parti terminali degli edifici;
- operatori e imprese, cui spetta il compito di costruire e commercializzare correttamente le unità immobiliari dotate di spazi al piano sottotetto;
- acquirenti ed utilizzatori finali del bene, attuali e futuri, cui fornire l'esatta destinazione, tipologia e qualificazione edilizia ed urbanistica degli spazi collocati al piano sottotetto.

Il paragrafo successivo illustra nel dettaglio le proposte di variante finalizzate a regolamentare la disciplina dell'utilizzo effettivo dei sottotetti non abitabili e le condizioni per il loro futuro eventuale recupero, ridefinendo con maggior chiarezza le modalità per la realizzazione dei sottotetti, abitabili e non abitabili - caratteristiche, dimensioni, altezze, finiture – e le condizioni di un eventuale loro recupero ad usi abitativi, da inserire all'interno dell'impianto normativo del Piano di Governo del Territorio.

---

<sup>5</sup> Per un approfondimento, si rimanda all'elaborato 01 – Relazione illustrativa di applicazione della legge regionale n° 13/2009.

### 3.2. Utilizzo effettivo dei sottotetti e condizioni per il futuro eventuale recupero

Il presente paragrafo intende affrontare l'argomento introducendo una serie di varianti normative mirate a meglio specificare le condizioni di realizzazione e le caratteristiche dei locali "sottotetto".

Si tratta, primariamente, di introdurre una classificazione, rispetto alle modalità di utilizzo, dei locali sottotetti, così articolata:

- Sottotetto non abitabile. Si tratta di locali utilizzati esclusivamente come spazi di deposito, a servizio della funzione principale, non aventi alcuna caratteristica di abitabilità. A tal fine, rispetto a quanto previsto attualmente dal Piano di Governo del Territorio<sup>6</sup>, si provvede a ridurre le altezze di tali locali: l'altezza minima non potrà essere superiore a 0,60 mt, l'altezza massima non potrà essere superiore a 1,80 mt e l'altezza media interna non potrà superare 1,20 mt. In presenza di coperture inclinate, ai fini dell'eventuale necessità di incrementare la pendenza delle falde del tetto, potrà essere ridotta l'altezza minima, mantenendo in ogni caso invariata l'altezza massima;
- Sottotetto utilizzabile e non abitabile. Qualora si intenda realizzare locali sottotetto aventi caratteristiche tipologiche e dimensionali, diverse da quelle indicate in precedenza, ma non sufficienti a garantirne l'abitabilità, si potrà consentirne un'utilizzo temporaneo e non permanente al servizio della destinazione principale. In presenza di questa fattispecie di sottotetto, ai fini delle verifiche urbanistiche, dovrà essere calcolato il volume "reale" del locale sottotetto in progetto e determinato il fabbisogno indotto di aree e servizi di interesse pubblico, secondo le modalità stabilite dal Piano di Governo del Territorio, utilizzando i parametri di 150 mc per abitante e una dotazione di aree di interesse pubblico di 30 mq per ogni "nuovo" abitante insediabile. Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione, sulla base del volume "reale" in progetto, dovranno essere determinati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sulla base delle tariffe in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo, mentre ai fini della determinazione del contributo al costo di costruzione, la superficie del sottotetto utilizzabile e non abitabile sarà conteggiata come "superficie non residenziale" e, come tale, dovrà essere conteggiata nella determinazione del contributo stesso;
- Sottotetto abitabile. Si tratta di locali aventi a tutti gli effetti caratteristiche di abitabilità con altezza, rapporti aeroilluminanti, dotazione di impianti e livelli di finitura, tali da consentire un'abitabilità corretta e completa ai proprietari dell'immobile. Di conseguenza, tale spazio è calcolato a tutti gli effetti come superficie utile di pavimento e, come tale, contribuisce alla determinazione della volumetria esistente/di progetto, verificata rispetto a quanto consentito dalle norme di piano, oltre alla determinazione del fabbisogno indotto di aree e servizi di interesse pubblico, secondo i parametri stabiliti dal Piano di Governo del Territorio. Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere determinati sulla base del volume in progetto e delle tariffe in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo, mentre ai fini della

---

<sup>6</sup> Secondo quanto previsto dalle Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio, al fine di non conteggiare i locali sottotetto nella determinazione del volume dell'edificio, e quindi considerandoli come non abitabili, devono avere un' "altezza minima interna non superiore a mt 1,50, ed altezza media interna non superiore a m 1,80, considerando l'intero sottotetto sino ai suoi elementi strutturali, sia laterali che orizzontali di copertura".

determinazione del contributo al costo di costruzione, la superficie del sottotetto abitabile sarà conteggiata come “superficie residenziale” e, come tale, dovrà essere conteggiata nella determinazione del contributo stesso.

Definire con chiarezza le diverse tipologie di sottotetto, significa anche sollecitare progettisti e operatori del settore a ricercare forme ed espressioni architettoniche rinnovate, ed innovative, nel disegno e nella realizzazione dei locali sottotetto, creando edifici aventi caratteri strutturali e progettuali ben definiti e non soggetti ad ambiguità realizzative, pensati e realizzati con chiarezza. Ciò consentirà di avere edifici con la parte terminale avente caratteri fisici e dimensionali precisi, tale da non essere agevolmente convertita in sottotetto abitabile, oltre a fornire elementi di chiarezza rispetto alle possibilità e modalità di utilizzo futuro dei sottotetti, sgombrando il campo da ambiguità e interpretazioni non chiare.

Sulla base di questi presupposti, il locale sottotetto non abitabile dovrà ritornare ad essere locale al servizio della funzione principale – locale di sgombero e magazzino -, utilizzato come luogo in cui depositare ciò che non è quotidianamente utilizzato e, di conseguenza, senza avere una permanenza prolungata di persone, se non per il tempo necessario a svolgere le attività che il locale consente.

In conclusione, l’obiettivo è quello di assegnare all’edificio in progetto un disegno e un’immagine precisa e determinata, senza generare aspettative rispetto a modificazioni, più o meno consistenti, da effettuarsi durante il periodo di vita dell’edificio.

Al riguardo, tra le ulteriori precisazioni, si ritiene di fornire una serie di indicazioni rispetto alle caratteristiche ed alle finiture che un locale sottotetto dovrà avere:

- il sottotetto non abitabile non dovrà avere partizioni interne, dovrà essere finito al rustico, con pareti intonacate al civile, pavimento in battuto di cemento, con assenza di qualsiasi predisposizione per la formazione di impianti di riscaldamento, idrico e igienico-sanitario, mentre la presenza dell’impianto elettrico dovrà essere ridotta al minimo. Il rapporto di aeroilluminazione non potrà essere inferiore a 1/20 e dovrà essere garantito attraverso lucernari apribili, realizzati lungo la linea di pendenza della falda;
- il sottotetto utilizzabile e non abitabile potrà avere le finiture e le caratteristiche dei locali abitabili, senza però avere altezze e rapporti aeroilluminanti dei locali abitabili;
- il sottotetto abitabile è da considerarsi a tutti gli effetti come locale abitabile e, quindi, dotato di tutte le caratteristiche, le finiture e gli impianti dei locali abitabili, comprese le altezze e i rapporti aeroilluminanti che le normative edilizie ed igienico-sanitarie assegnano ai locali abitabili.

Per quanto riguarda le possibilità di recupero futuro dei locali sottotetto ai fini abitativi, valgono le prescrizioni di cui all’art. 11 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, al punto 2.4. – Interventi di recupero dei sottotetti, Capo IV – Definizioni degli interventi edilizi delle Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio e agli articoli 63, 64 e 65 della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni: infatti, qualora ricorrano i presupposti di fattibilità, la proprietà ha facoltà di presentare istanza di abitabilità del sottotetto, nel rispetto e secondo le modalità definite dalla normativa in vigore all’atto della presentazione dell’istanza.

Sempre rispetto al recupero futuro dei locali sottotetto, nel caso di interventi regolamentati da permesso di costruire convenzionato e piano urbanistico attuativo, Piano di Recupero, Piano di Lottizzazione, Piano Particolareggiato e Programma Integrato di Intervento, si propone di inserire un nuovo comma all'interno dell'articolo 8 – Disciplina dei piani attuativi e dell'articolo 9 – Disciplina dei permessi di costruire convenzionati delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, finalizzato ad esplicitare la necessità di definire, con apposita normativa tecnica all'interno del piano attuativo e/o del permesso di costruzione convenzionato, le caratteristiche, la tipologia, le altezze e ogni altro elemento necessario a disciplinare compiutamente, e senza ambiguità, l'eventuale presenza dei locali sottotetto.

Occorre infine precisare, che in ogni caso le norme tecniche che verranno inserite all'interno dello strumento urbanistico attuativo, dovranno rispettare le normative vigenti e, in particolare, qualora venga consentita la realizzazione di sottotetti abitabili e sottotetti utilizzabili e non abitabili dovranno essere rispettate le indicazioni normative del presente provvedimento, nonché le indicazioni normative di livello regionale e nazionale in vigore al momento della presentazione dell'istanza all'Amministrazione Comunale.

## 4. MODIFICHE ALLA NORMATIVA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

La proposta di variante normativa comporta la modifica dei seguenti elaborati del Piano di Governo del Territorio:

- Elaborato Dp.05 – Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio
- Elaborato PR.05 – Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Nei paragrafi successivi, si riporta in corsivo la normativa vigente, con sottolineata la parte di testo che subirà modifiche e, sempre in carattere corsivo, ma senza sottolineatura, il testo modificato delle norme interessate, oltre alle nuove parti di testo inserite nelle norme di piano.

### 4.1. Documento di Piano - Dp

All'interno dell'elaborato Dp.05 – Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio, al Titolo III – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio, Capo II – Definizioni edilizie, comma 2.1., si propone la modifica relativa all'altezza minima, media e massima dei locali sottotetto.

#### Testo attuale

##### **2. Superficie utile di pavimento – Sup (mq).**

**2.1.** *Per i fabbricati ed i vani con destinazione diversa da quella produttiva, costituita dalla somma di tutte le superfici di ciascun piano o soppalco, entro e fuori terra, misurata al netto delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento) ed al netto:*

- *delle superfici di porticati, pensiline, balconi e terrazzi aperti almeno su tre lati;*
- *delle superfici a soppalco a condizione che costituiscano, esclusivamente, parte integrante di un sistema -a scaffali- per il deposito di beni;*
- *delle superfici dei sottotetti aventi altezza minima interna non superiore a m 1,50 ed altezza media interna non superiore a m 1,80 considerando l'intero sottotetto sino ai suoi elementi strutturali, sia laterali che orizzontali e di copertura;*
- *delle superfici occupate da impianti tecnologici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, decalcificatore, immondezzai, ecc) nonché, nei fabbricati costituiti da almeno due unità immobiliari, della superficie determinata dalla proiezione dei vani scala e del vano ascensore, che costituiscono parte comune alle diverse unità;*
- *delle superfici a cantina (con i relativi corridoi di accesso) per la parte non eccedente il rapporto di 12 m<sup>2</sup> ogni unità immobiliare;*

.....

#### Testo modificato

##### **2. Superficie utile di pavimento – Sup (mq).**

*2.1. Per i fabbricati ed i vani con destinazione diversa da quella produttiva, costituita dalla somma di tutte le superfici di ciascun piano o soppalco, entro e fuori terra, misurata al netto delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento) ed al netto:*

- *delle superfici di porticati, pensiline, balconi e terrazzi aperti almeno su tre lati;*
- *delle superfici a soppalco a condizione che costituiscano, esclusivamente, parte integrante di un sistema -a scaffali- per il deposito di beni;*
- *delle superfici dei sottotetti aventi altezza minima interna non superiore a m 0,60, altezza media interna non superiore a m 1,20 e altezza massima interna non superiore a m 1,80, considerando l'intero sottotetto sino ai suoi elementi strutturali, sia laterali che orizzontali e di copertura;*
- *delle superfici occupate da impianti tecnologici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, decalcificatore, immondezzai, ecc) nonché, nei fabbricati costituiti da almeno due unità immobiliari, della superficie determinata dalla proiezione dei vani scala e del vano ascensore, che costituiscono parte comune alle diverse unità;*
- *delle superfici a cantina (con i relativi corridoi di accesso) per la parte non eccedente il rapporto di 12 m<sup>2</sup> ogni unità immobiliare;*

.....

Sempre all'interno del Capo II – Definizioni edilizie, dell'elaborato Dp.05, si propone di inserire un nuovo comma, per la precisione si tratta del comma 11<sup>7</sup>, finalizzato a definire le diverse tipologie di sottotetto:

- sottotetto non abitabile
- sottotetto utilizzabile e non abitabile
- sottotetto abitabile.

### **Testo modificato**

.....

#### **11. Definizione delle tipologie di sottotetto.**

*I locali sottotetti possono essere classificati nelle seguenti tipologie:*

- **Sottotetto non abitabile.** *Si tratta di locali utilizzati esclusivamente come spazi di deposito, a servizio della funzione principale, non aventi alcuna caratteristica di abitabilità, aventi altezza minima interna non superiore a 0,60 mt, altezza massima interna non superiore a 1,80 mt e altezza media interna non superiore a 1,20 mt. In presenza di coperture inclinate, ai fini dell'eventuale necessità di incrementare la pendenza delle falde del tetto, potrà essere ridotta l'altezza minima, mantenendo in ogni caso invariata l'altezza massima. Il sottotetto non abitabile non dovrà avere partizioni interne, dovrà essere finito al rustico, con pareti intonacate al civile, pavimento in battuto di cemento, con assenza di qualsiasi predisposizione per la formazione di impianti di riscaldamento, idrico e igienico-sanitario, mentre la presenza dell'impianto elettrico dovrà essere ridotta al minimo. Il rapporto di aeroilluminazione non potrà essere inferiore a 1/20 e dovrà essere garantito attraverso lucernari apribili, realizzati lungo la linea di pendenza della falda.*

---

<sup>7</sup> Si posiziona dopo la definizione “**edifici contermini**” e prima della definizione “**distanze**”.

*Ai fini delle verifiche urbanistiche, i locali sottotetto non abitabili non contribuiscono alla determinazione della superficie utile di pavimento e, di conseguenza, nemmeno alla determinazione della volumetria esistente/di progetto.*

*Il sottotetto non abitabile non concorre alla determinazione degli oneri di urbanizzazione, mentre ai fini della determinazione del contributo al costo di costruzione, la superficie del sottotetto non abitabile sarà conteggiata come “Superficie non residenziale - Snr” e, come tale, dovrà essere conteggiata nella determinazione del contributo stesso.*

**- Sottotetto utilizzabile e non abitabile.** *Si tratta di locali aventi caratteristiche tipologiche e dimensionali, diverse da quelle del sottotetto non abitabile, ma non sufficienti a garantirne l’abitabilità, per i quali è consentito un utilizzo temporaneo e non permanente, esclusivamente al servizio della destinazione principale. Il sottotetto utilizzabile e non abitabile potrà avere le finiture e le caratteristiche dei locali abitabili, senza però avere altezze e rapporti aeroilluminanti dei locali abitabili.*

*Ai fini delle verifiche urbanistiche, tali spazi non sono calcolati come superficie utile di pavimento, che contribuisce alla determinazione della volumetria esistente/di progetto, verificata rispetto a quanto consentito dalle norme di piano (indice relativo all’ambito di riferimento), oltre alla determinazione del fabbisogno indotto di aree e servizi di interesse pubblico, secondo le modalità stabilite dal Piano di Governo del Territorio, utilizzando i parametri di 150 mc per abitante e una dotazione di aree di interesse pubblico di 30 mq per ogni “nuovo” abitante insediabile.*

*Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere determinati sulla base del volume in progetto e delle tariffe in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo, mentre ai fini della determinazione del contributo al costo di costruzione, la superficie del sottotetto utilizzabile e non abitabile sarà conteggiata come “superficie non residenziale - Snr” e, come tale, dovrà essere conteggiata nella determinazione del contributo stesso.*

**- Sottotetto abitabile.** *Si tratta di locali aventi a tutti gli effetti caratteristiche di abitabilità con altezza, rapporti aeroilluminanti, dotazione di impianti e livelli di finitura, tali da consentire un’abitabilità corretta e completa ai proprietari dell’immobile. Il sottotetto abitabile è da considerarsi a tutti gli effetti come locale abitabile e, quindi, dotato di tutte le caratteristiche, le finiture e gli impianti dei locali abitabili, comprese le altezze e i rapporti aeroilluminanti che le normative edilizie ed igienico-sanitarie assegnano ai locali abitabili.*

*Ai fini delle verifiche urbanistiche, tali spazi sono calcolati come superficie utile di pavimento, che contribuisce alla determinazione della volumetria esistente/di progetto, verificata rispetto a quanto consentito dalle norme di piano (indice relativo all’ambito di riferimento), oltre alla determinazione del fabbisogno indotto di aree e servizi di interesse pubblico, secondo le modalità stabilite dal Piano di Governo del Territorio, utilizzando i parametri di 150 mc per abitante e una dotazione di aree di interesse pubblico di 30 mq per ogni “nuovo” abitante insediabile.*

*Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere determinati sulla base del volume in progetto e delle tariffe in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo, mentre ai fini della determinazione del contributo al costo di costruzione, la superficie del sottotetto abitabile sarà conteggiata come “superficie residenziale” e, come tale, dovrà essere conteggiata nella determinazione del contributo stesso.*

## **4.2. Piano delle Regole - Pr**

All'interno dell'elaborato Pr.05 – Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, si propone l'integrazione dell'articolo 8 e dell'articolo 9, con l'introduzione di due nuovi comma, rispettivamente il comma 11 per l'articolo 8 e il comma 3 per l'articolo 9.

### **Testo modificato**

#### **Art. 8 – Disciplina dei piani attuativi**

9. ....

*10. L'Amministrazione Comunale può subordinare, altresì l'efficacia dei titoli abilitativi alla presentazione, da parte dei soggetti attuatori degli interventi, di un atto unilaterale di impegno, da trascrivere a favore del Comune e a cura e spese dei soggetti interessati, che preveda la cessione al Comune delle aree e immobili necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento.*

*11. In sede di definizione dei contenuti del piano attuativo, qualora previsti, dovrà essere regolamentata con apposita normativa la presenza dei locali sottotetto, definendone caratteristiche, tipologia, altezze e livelli di finitura, nonché ogni ulteriore elemento necessario ed indispensabile a disciplinare compiutamente e con chiarezza la presenza di locali sottotetto, nel rispetto delle indicazioni e delle tipologie individuate al comma 11, Capo II – Definizioni edilizie, Titolo III – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio, dell'elaborato Dp.05 – Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio .*

#### **Art. 9 – Disciplina dei permessi di costruire convenzionati**

*2. Le convenzioni cui viene subordinato il rilascio .....*

*Nelle predette convenzioni possono essere stabiliti impegni in ordine alla cessione di aree e alla realizzazione di opere di urbanizzazione relative agli ambiti ove sono localizzati gli interventi.*

*3. In sede di definizione dei contenuti del permesso di costruire convenzionato, qualora previsti, dovrà essere regolamentata con apposita normativa la presenza dei locali sottotetto, definendone caratteristiche, tipologia, altezze e livelli di finitura, nonché ogni ulteriore elemento necessario ed indispensabile a disciplinare compiutamente e con chiarezza la presenza di locali sottotetto, nel rispetto delle indicazioni e delle tipologie individuate al comma 11, Capo II – Definizioni edilizie, Titolo III – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio, dell'elaborato Dp.05 – Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio.*