



COMUNE di CAVENAGO di BRIANZA

Settore Programmazione, Pianificazione e Controllo del territorio, Patrimonio, Demanio, Igiene ambientale, LL.PP., Concessione e Servizi Cimiteriali, Urbanistica, Edilizia privata, Attività produttive, Rapporti con le partecipate.

INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLA DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO UTILIZZABILE E NON ABITABILE CONTENUTA NEL CAPO II, DEFINIZIONI EDILIZIE, DELL'ALLEGATO A DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PGT.

La definizione contenuta nelle norme è la seguente:

“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 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 - S_{nr}” e, come tale, dovrà essere conteggiata nella determinazione del contributo stesso”.

La corretta lettura della norma prevede le seguenti applicazioni:

1. Per tutti i titoli abilitativi efficaci dopo la data di adozione del PGT, nel caso di edifici di nuova costruzione, o in caso di interventi che comportino la realizzazione di un sottotetto utilizzabile e non abitabile attraverso la modifica dell'altezza media ponderale dei singoli locali (ad esempio: modifica della copertura o modifiche interne che comportano il passaggio dal sottotetto non abitabile al sottotetto utilizzabile e non abitabile), le verifiche urbanistiche devono tenere conto:
 - a. della superficie utile abitabile derivante dai sottotetti utilizzabili e non abitabili;
 - b. della necessità di contribuire oltre al fabbisogno di aree e servizi di interesse pubblico;
 - c. dell'applicazione delle modalità stabilite nell'articolo in esame relativamente alla determinazione del contributo di costruzione.

2. In caso di edifici esistenti o assentiti prima della data di adozione del PGT, che prevedevano già dall'epoca della costruzione sottotetti con le caratteristiche di quelli utilizzabili e non abitabili, si possono verificare diverse ipotesi:

- a. Non viene eseguito nessun intervento al piano sottotetto ma un intervento edilizio sull'immobile che richiede verifiche urbanistiche.
In questo caso il sottotetto utilizzabile e non abitabile è conteggiato nella Sup esistente ma non richiede congruaggio del fabbisogno di aree e servizi di interesse pubblico o versamento del contributo di costruzione in quanto non oggetto di intervento. Rimane salvo il fatto che successivi interventi sul sottotetto comporteranno le verifiche di cui al punto b.;
- b. Il sottotetto esistente è oggetto di un qualsiasi intervento edilizio diverso dalla manutenzione ordinaria che comunque non comporti incremento delle superfici o modifica delle falde della copertura (comprese ad esempio partizioni interne o modifica delle aperture finestrate). In questo caso non occorre fare la verifica urbanistica riferita alla Sup in quanto non modificata, resta necessario il congruaggio del fabbisogno di aree e servizi di interesse pubblico e il versamento del contributo di costruzione con le modalità stabilite dall'articolo in esame, in quanto si attua il passaggio da sottotetto senza permanenza di persone a sottotetto utilizzabile e non abitabile;
- c. Il sottotetto esistente è oggetto di un intervento che comporti incremento delle superfici o modifica delle falde della copertura. In questo occorre fare la verifica urbanistica riferita alla Sup in quanto oggetto di modifica, è necessario il congruaggio del fabbisogno di aree e servizi di interesse pubblico e il versamento del contributo di costruzione con le modalità stabilite dall'articolo in esame.

Documento redatto a cura del
Responsabile del Settore Tecnico
Arch. Michele Giovanni Battel