



COMUNE DI CAVENAGO DI BRIANZA

SERVIZIO SEGRETERIA GENERALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE N. 36 del 27/10/2022

Cod. Ente 10956

ORIGINALE

OGGETTO: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. – INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLA DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO UTILIZZABILE E NON ABITABILE.

L'anno DUEMILAVENTIDUE addì VENTISETTE del mese di OTTOBRE alle ore 21:00, nella sede del Comune in seguito a convocazione, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legislazione, si è riunito il Consiglio Comunale. La seduta è pubblica.

NOMINATIVO	PRESENTI	ASSENTI
FUMAGALLI DAVIDE	SI	
BIFFI GIACOMO	SI	
BARTESELLI PIERLUIGI	SI	
LETTIERI VINCENZO	SI	
ERBA IRENE		SI
COLOMBO CLARA	SI	
RIGATO MICHELA	SI	
USAI DAVIDE	SI	
BAIONI ALESSANDRA	SI	
BARAGETTI DAVIDE	SI	
TRESOLDI IVANO	SI	
ARDEMAGNI KATIA	SI	
GALBIATI DANIELE		SI

Presenti n. 11

Assenti n. 2

Assiste il Segretario Comunale Reggente Dott. Roncen Ivan, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Assume la presidenza il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE Lettieri Vincenzo.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convenuti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

Il Presidente introduce l'argomento e passa la parola all'Assessore all'Urbanistica-LL.PP.-Edilizia Privata Sig. Barteselli Pierluigi, che illustra nel dettaglio il contenuto della delibera, evidenziando i tratti salienti della proposta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Cavenago di Brianza è dotato di Piano di governo del territorio (PGT) adottato con delibera del Consiglio comunale n. 14 del 26/05/2016, approvato con delibera del Consiglio comunale n. 42 del 01/12/2016;
- le norme tecniche di attuazione del PGT, nell'allegato A denominato "definizioni generali del piano di governo del territorio. definizioni urbanistiche ed edilizie" al Capo II, punto 10, definiscono le tipologie di sottotetto distinguendole in: sottotetto non abitabile, sottotetto utilizzabile e non abitabile, sottotetto abitabile, secondo le seguenti caratteristiche geometriche:
 - o 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.
 - o 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
 - o 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 degli immobili;
- per ciascuna tipologia di sottotetto le medesime norme tecniche di attuazione disciplinano le peculiarità, le ricadute urbanistiche e l'onerosità degli interventi;

Verificato che l'applicazione dei citati articoli ha comportato e comporta numerose difficoltà interpretative soprattutto nell'applicazione della definizione di sottotetto utilizzabile e non abitabile negli edifici esistenti o assentiti prima dell'adozione del Piano di governo del territorio, che presentano già caratteristiche geometriche tali da essere considerati in questa tipologia;

Dato atto che appare chiara la volontà del Consiglio Comunale che, nel promulgare la citata norma, intendeva disciplinare le possibilità realizzative di ambienti posti al piano sottotetto, oltre a quelle previste dalle norme regionali, al fine di contrastare il protrarsi di realizzazioni di ambienti sottotetto, definiti "senza permanenza di persone" la cui origine poneva nel tempo l'impossibilità di gestire interventi successivi a quelli della prima realizzazione utili a consolidare anche formalmente situazioni utilizzative di fatto concretizzatesi;

Dato atto che in conseguenza dell'introduzione di tale norma il fenomeno relativo alla realizzazione di sottotetti senza permanenza di persone in nuovi edifici è sostanzialmente scomparso;

Dato atto, altresì, che negli edifici già realizzati alla data di adozione del PGT la norma allora introdotta consente una formale possibilità di superare negli ambienti sottotetto la condizione di "sottotetto senza permanenza di persone" favorendone il recupero verso quelli definiti "utilizzabili ma non abitabili" mediante (per effetto del riconosciuto aumento di carico urbanistico) il versamento degli oneri di urbanizzazione e la cessione delle corrispondenti quote di aree per servizi ovvero la loro monetizzazione;

Rilevato che di fatto tale possibilità appare non raggiungibile nella quasi totalità degli edifici già realizzati od assentiti prima dell'adozione del PGT per effetto dell'inserimento delle superfici di tali ambienti nella verifica dell'indice di superficie utile, indice già saturo dalla realizzazione origine degli edifici stessi;

Ritenuto conseguentemente necessario interpretare che la volontà del Consiglio Comunale fosse quella sì di contrastare il fenomeno dei sottotetti "senza permanenza di persone" ma anche quella di favorire il recupero di situazioni già assentite e realizzate, dando atto che tali superfici erano di fatto, per effetto delle norme previgenti, lecite e già realizzate;

Visto il documento predisposto dal competente Settore Tecnico "Interpretazione della definizione di Sottotetto utilizzabile e non abitabile contenuta nel Capo II, Definizioni edilizie, dell'allegato A delle norme tecniche di attuazione del PGT";

Ritenuto opportuno provvedere all'interpretazione autentica delle norme tecniche di attuazione del PGT, all'allegato A, Capo II, punto 10, ai sensi dell'articolo 14-bis della Legge regionale 11/03/2005, n. 12;

Uditi:

- l'intervento del Consigliere Sig. Baragetti Davide;
- la replica del Sindaco;

Visti:

- la Legge Regionale 11/03/2005, n. 12;
- il D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

Accertato che la competenza a deliberare sulla proposta in oggetto appartiene al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42, comma 2 lett. b), del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

Preso atto del parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Tecnico arch. Michele Giovanni Battel ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, 1° comma, e all'art. 147 bis, 1° comma, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche e integrazioni;

Con voti favorevoli n. 10; Astenuti n. 1 (Sig. Tresoldi Ivano) espressi da n. 11 componenti il Consiglio Comunale presenti e votanti,

DELIBERA

1. Di approvare l'allegato "Interpretazione della definizione di Sottotetto utilizzabile e non abitabile contenuta nel Capo II, Definizioni edilizie, dell'allegato A delle norme tecniche di attuazione del PGT".
2. Di demandare al Responsabile del Settore Tecnico gli adempimenti conseguenti alla presente deliberazione.
3. Di dichiarare la presente, con separata votazione: favorevoli n. 10, astenuti n. 1 (Sig. Tresoldi Ivano), immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.ii., stante la necessità di concludere celermente procedimenti edilizi in itinere investiti dalle possibilità determinate dal "bonus 110%".

=====

Allegati:

- Interpretazione della definizione di Sottotetto utilizzabile e non abitabile contenuta nel Capo II, Definizioni edilizie, dell'allegato A delle norme tecniche di attuazione del PGT.
- parere

COMUNE DI CAVENAGO DI BRIANZA

Proposta di deliberazione C.C. ad oggetto:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. – INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLA DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO UTILIZZABILE E NON ABITABILE.

Parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Il sottoscritto, in qualità di Responsabile del Settore, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1 del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza amministrativa della proposta di provvedimento indicato in oggetto.

Li, 24.10.2022

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Arch. Michele Giovanni BATTEL



COMUNE DI CAVENAGO DI BRIANZA

SERVIZIO SEGRETERIA GENERALE

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 36 del 27/10/2022

OGGETTO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. – INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLA DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO UTILIZZABILE E NON ABITABILE.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE IL SEGRETARIO COMUNALE REGGENTE

Consigliere LETTIERI VINCENZO

DOTT. RONCEN IVAN

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).