

Aggiornamento dicembre 2022

RACCOLTA DI INDIRIZZI E DIRETTIVE EX ART. 33 REGOLAMENTO EDILIZIO

I riferimenti alle pratiche sono meramente esemplificativi, gli argomenti possono di fatto essere stati oggetto di trattazione ed ulteriore approfondimento anche in altri casi.

Tettoie - Ove realizzate allo scopo di proteggere l'ingresso, possono essere poste a filo strada, purché la larghezza delle stesse non sia superiore a mt. 2,00. (PRAT. N. 186/97)

Parcheggi di Pertinenza - La verifica dei parcheggi ai sensi dell'art. 12 delle NTA/PRG (appr. 1999) deve essere eseguita nella misura di 1mq/10mc dell'intero volume del fabbricato, per le sole parti di fabbricato eseguite dopo il 1989 (Legge 122/89 Tognoli); l'eventuale aggiunta di parcheggi nella misura indicata dall'articolo suddetto è riferita al solo volume oggetto di trasformazione. (PRAT. N. 221/97)

Nel caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti, per la porzione esistente, può essere verificato:

- *per quelli costruiti dopo l'anno 1967 e prima del 1989: 1mq/20mc,*
- *nulla per quelli costruiti antecedentemente l'anno 1967.*

Incremento distanza dal confine - Zona BD - Zona per attività produttive. Ai sensi dell'art. 26.8 delle NTA/PRG per le abitazioni realizzate in zona per attività produttive, a confine con una zona destinata ad insediamenti residenziali, la distanza "Dc" (H/2 e comunque mt. 5,00) deve essere incrementata di mt. 3,00 come prescritto dal suddetto articolo e quindi non risultare inferiore a mt. 8,00. (PRAT. N. 7/PP/98)

Ristrutturazione Edilizia demolizione e fedele ricostruzione - Il limite della qualificabilità degli interventi di ricostruzione nella categoria della ristrutturazione edilizia - e, cioè, il limite della "fedeltà" - non può che consistere nella identità del volume e della slp e degli ulteriori parametri edilizio-urbanistici nonché nella tipologia del fabbricato e della organizzazione di spazi e volumi, elementi tutti che devono consentire di riconoscere, nel nuovo fabbricato, l'organismo edilizio preesistente. (PRAT. N. 69/98)

Recupero sottotetti - Legge Regionale 15/1996 e successive modifiche (L.R. 22/1999 e L.R. 23/2001 - Il recupero di sottotetti ai fini abitativi, di norma, deve essere conseguito attraverso il mantenimento della tipologia di copertura (n. falde, ecc...) esistente.

Ove ciò non fosse possibile ovvero il risultato conseguibile non fosse compatibile con le caratteristiche architettoniche del tetto e dell'edificio nonché del contesto ambientale, per il conseguimento delle finalità della Legge, sarà possibile mutare anche la tipologia del tetto. (PRAT. N. C78/01 - PRAT. N. C90/01 - PRAT. N. D805/2003-

in generale occorre verificare:

- a) che il sottotetto esistente non possieda già i requisiti di cui al comma 6 art. 1, calcolati così come indicato dalla medesima disposizione; è necessario cioè che sia prodotta la verifica dell'altezza media ponderale dell'unità immobiliare esistente come prescritto (da mt. 1,50 al colmo) ossia uno schema della superficie netta e delle linee di copertura, debitamente quotata e scomposta geometricamente con indicazione delle diverse altezze di ogni punto, nonché dettagliato calcolo relativo a superficie e volume; ove ricorra la condizione di cui all'art. 1 comma 6, le modifiche di cui all'art. 2 non potranno essere introdotte (vedi stesso articolo – ultimo periodo); il sottotetto potrà utilmente recuperato operando gli interventi all'interno della sagoma esistente;
- b) ove non ricorra la predetta condizione, le modifiche di cui all'art. 2, potranno essere introdotte unicamente al fine di assicurare i parametri del comma 6 art. 1, ossia la media ponderale (da calcolare a partire da mt. 1,50, al colmo - in questo senso è un limite massimo) e nel rispetto della distanza minima tra fabbricati di cui al Dm 1444/1968, ove si presentino incrementi non irrilevanti dell'altezza esistente, calcolata ex art. 6 Nta/Prg (*vedi in tal senso giurisprudenza consolidata*).
L'ulteriore condizione ovvero limite è rappresentato dall'altezza massima di zona come calcolata e stabilita dal vigente P.R.G..
- c) in entrambi i casi sub. a) e sub. b) è necessario che sia prodotta la verifica dell'altezza media ponderale dell'unità immobiliare in progetto, come prescritto, ossia uno schema della superficie netta e delle linee di copertura, debitamente quotata, e scomposta geometricamente con indicazione delle diverse altezze in ogni punto, nonché dettagliato calcolo relativo a superficie e volume;
- d) solo dopo aver dimostrato quanto ai precedenti punti, all'interno dell'unità potranno essere ricavati gli spazi di abitazione, possibili in relazione alle prescrizioni di cui al vigente R.L.I., considerato che anche il singolo spazio deve poi possedere l'altezza media ponderale minima di cui al ridetto comma 6 art. 1 (in questo senso è un minimo rigido).
Ciascuno spazio ricavato deve cioè possedere superfici e volumi necessari in relazione alle destinazioni d'uso (*camera singola mc. 24, camera matrimoniale mc. 38, bagno mq. 4, altri mc. 21*) oltre che regolamentare aeroilluminazione non inferiore ad 1/8 ecc.; sulla base della circolare regionale 12/05/2000 p.to 11) gli spazi di servizio sono esclusi dal requisito dell'altezza media prevista che si ritiene non debba risultare però inferiore a mt. 2,10 (*bagni, posti di cottura, lavanderie, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.*);
- e) Nei locali così ricavati, per garantire la predetta regolamentare minima aeroilluminazione (verticale per almeno il 70%) ed il benessere degli abitanti sono possono essere eseguite: finestre, lucernari, abbaini e terrazzi.

I balconi possono essere eseguiti di norma solo sui timpani.

In termini di altezza media ponderale e di volume del singolo spazio d'abitazione, va peraltro evidenziato che, anche gli abbaini contribuiscono in tal senso. (Prat. n. PP 6/2011)

La limitazione contenuta nell'art. 80 del Regolamento Edilizio è di fatto derogata in quanto il Regolamento è uno strumento urbanistico al pari delle Nta/Prg (art. 64 c2 Lr 12/2005). - *vedi in tal senso giurisprudenza Tar.*

L'altezza media ponderale dell'unità immobiliare (piano sottotetto esistente e di progetto) pari a mt. 2,40 di cui al comma 6 dell'art. 63 Lr 12/2005, deve invece essere ottenuta senza abbaini, terrazzi ecc., ma unicamente attraverso "..... *modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza*

delle falde ...”.

L'abbaino, tuttavia, tale deve essere configurabile per: dimensione, collocazione, funzione e tipologia, non potendosi classificare come tale un manufatto realizzato sul filo di facciata e con interruzione della linea di gronda, viceversa definibile, quale frontespizio o frontone;

- f) Il progetto di recupero abitativo deve essere accompagnato dalla dimostrazione di cui all'art. 3 comma 5 – così come espressamente indicato, cioè devono prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato, ecc.;
- g) e' altresì ammissibile in relazione all'assenza delle urbanizzazioni in senso sostanziale (*vedi 1° circolare regionale*) avendo cioè riguardo alle opere che permettono all'edificio di essere abitato – a maggior ragione se questi è dotato di N.O. di abitabilità e abitato da tempo.
- h) in materia di barriere architettoniche, le norme di cui all'art. 14 della L.R. 6/1989, si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio. Ne consegue che la progettazione e la dichiarazione devono essere espressamente riferite a tale disposizione;
- i) In tutti i casi, l'altezza netta interna nel punto minimo (dal pavimento al solaio di copertura) non può superare la quota di mt. 1,50, prevista dalla legge per l'applicazione della disciplina derogatoria, di cui alla lettera e la ratio del primo comma dall'art. 2 L.R. 15/1996 come modificato dall'art. 6 L.R. 22/1999, che è volto a consentire non già qualsiasi modificazione delle altezze, bensì solo quella minima indispensabile per realizzare la condizione di cui al sesto comma dell'art. 1. Altrimenti, il difetto della suddetta condizione costituirebbe titolo di vantaggio, rispetto ai casi in cui sussistano già requisiti di cui al ricordato sesto comma, consentendo la realizzazione di altezze libere.

Si vedano deliberazioni comunali post LR 12/2005 e LR 20/2005 : *GC n. 13 del 25/01/2006, CC n. 16 del 13/03/2006 e GC n. 129 del 17/05/2006 ed orientamento n°258/2010 del 05/10/2010.*

Ulteriori definizioni progettuali sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico

Si vedano *“criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazioni della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12” – Delibera di Giunta Regionale 15 marzo 2006 – n. 8/2121.*

Indirizzi delle Commissioni Edilizia e per il Paesaggio

Particolare attenzione deve essere prestata agli edifici con fronti sullo spazio pubblico (edifici a cortina – cortine edilizie), definendo se si tratti cioè di edificio singolo, binato, contiguo ovvero parte di edificio, singola unità immobiliare.

E' possibile l'introduzione della discontinuità della linea di gronda (proprio in quanto dovuta alla sopraelevazione) alla sola condizione che il fronte progettato sia coerente con l'edificato in aderenza.

Interventi in Piazza S. Vittore.

La possibilità di realizzare abbaini tradizionali separati – già presenti sul lato sud della Piazza, ma in posizione molto meno visibile e defilata rispetto alla Chiesa – è sconsigliata, in particolare per incoerenza con la visione unitaria suggerita dall'obelisco sulla prospettiva di via Matteotti (*cf. - vista d'ingresso delle Piazza da Largo Casati*). Un punto di vista conservativo tende a privilegiare il mantenimento del preesistente, senza alterazioni di falda, quindi con la sola introduzione di finestre da tetto e, in subordine, con la realizzazione di terrazzo a pozzo, il cui effetto in falda è analogo a quello delle finestre da tetto. Occorre in tal senso controllare l'estensione in falda, armonizzandola con gli allineamenti sottostanti.

Non è tuttavia possibile escludere a priori l'ammissibilità di un progetto dai contenuti innovativi, purchè armonizzato con la facciata sottostante e consapevole della posizione che fronteggia l'ingresso della Chiesa, quindi provvisto di una logica di allineamento riconoscibile e di linee architettoniche coerenti. (decisione G.C. del 05/10/2010 su specifico parere C.P.).

Interventi in zone di "elevata sensibilità"

E' preferibile il mantenimento della linea di gronda, pur ammettendo l'interruzione delle falde di copertura; questa soluzione permette di evitare l'eccessiva frammentazione delle gronde, che si ritiene di dover evitare, specie nei prospetti di elevata sensibilità. (pp 6/2010).

È legittima l'adozione di una soluzione che preveda la rinuncia di una superficie di sottotetto esistente, a favore di un "taglio" nella copertura o di "... abbaini e terrazzi" perché espressamente previsto dall'art. 64 c. 1 LR 12/2005 (PRAT. PP6/2011). Le modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde devono avvenire - com'è noto - sempre attraverso l'impostazione della copertura nella suo punto minimo, ad un massimo di mt. 1,50 e - nel caso di tetto a 2 falde - nel suo massimo a mt. 3,30, così come esattamente avviene nel caso in specie. Ciò consente di verificare l'altezza media ponderale dell'unità immobiliare (appartamento e suo terrazzo). Sono fatte salve talune rientranze che, per favorire una regolare composizione architettonica della copertura, possono avere altezze superiori nonché - evidentemente - i punti coincidenti con le aperture di uscita sui terrazzi (siano essi "tagliati" nelle falde o meno;

Ciò che assolutamente non può essere accettato né ipotizzato è il concetto di "sagoma limite o teorica" all'interno della quale inscrivere la nuova costruzione, in quanto in contrasto con le prescrizioni di cui all'art. 64 della Lr 12/2005.

Volume di sottotetto recuperabile

E' noto che non è suscettibile di recupero la mera intercapedine secondo attuale orientamento giurisprudenziale (*Tar Lombardia sentenza n. 1007/2003 - ordinanza n. 2300/2004*) ossia una struttura di ridotte altezze interne, non autonomamente utilizzabile e con l'unica funzione di isolamento del solaio di copertura e di coibentazione del fabbricato.

Perché sia oggetto di recupero, il volume di sottotetto deve possedere un tetto con materiali e strutture tipiche, falde con pendenza caratteristica dei nostri luoghi e coerente con le dimensioni del corpo di fabbrica (35 - 40 %) e deve, a prescindere dall'altezza massima interna, risultare accessibile in maniera agevole anche mediante ispezione a passo d'uomo.

Abbaini ed aperture: di norma:

- l'abbaino è tale se non interrompe la continuità della linea di gronda, diversamente si deve definire semplicemente apertura;
- il colmo delle falde di copertura di tale apertura non può coincidere con la linea di colmo del tetto;
- il relativo fronte, se limitato alla predetta apertura, non può essere definito timpano e pertanto non deve essere considerato agli effetti della distanza né dell'altezza minima/massima interna;
- lo sviluppo di tale apertura deve essere particolarmente ridotto rispetto allo sviluppo totale delle falde sul singolo fronte dell'edificio e alla effettiva necessità di superficie finestrata;
- i serramenti a battente sull'abbaino e sulle aperture devono essere evitati;

- gli abbaini e le aperture come sopra devono essere distribuiti in modo organico sui diversi fronti del fabbricato comunque ove particolarmente grandi, devono essere sostituiti da lucernari tipo velux;
- devono collocarsi in asse su finestre e/o aperture sottostanti.

Sottotetti abitabili e praticabili - ART. 91 - 94 R.E. - Qualora venga prevista la realizzazione di uno spazio al piano sottotetto, rientrante nella tipologia di spazio accessorio o locale integrativo, l'altezza media netta interna non deve essere inferiore a mt. 2,40, ulteriormente riducibile a mt. 2,10 per i corridoi o i luoghi di passaggio in genere compresi i ripostigli. In caso di soffitto inclinato, ferma restando l'altezza media di cui sopra, l'altezza netta minima interna di tali spazi non deve essere inferiore a mt. 1,80, ulteriormente riducibile a mt. 1,20 ove detti spazi siano ricavati nel sottotetto a condizione che non si faccia ricorso a delimitazioni dello spazio del sottotetto, eccetto che per l'eventuale bagno. Gli spazi con altezze inferiori rispetto ai minimi sopra stabiliti devono essere chiusi con delimitazioni fisse.

H media mt. 2,40: spazio da destinare a locale accessorio da collegare direttamente con U.I.;

H media tra mt. 2,40 e mt. 2,10: locale da destinare a ripostiglio da collegare direttamente con U.I.;

H media inferiore a mt. 2,10: locale da destinare a intercapedine da collegare direttamente con U.I. solo con botola.

(PRAT. N. C64/2002)

Volumi accessori - ART. 21.5 NTA/PRG (1999)- I volumi accessori costituiscono pertinenza degli edifici esistenti e pertanto a prescindere dalla capacità edificatoria del lotto, devono avere dimensioni proporzionate all'edificio principale del quale sono, appunto, accessori. Pertinenza definizione: "un manufatto può essere considerato pertinenza solo qualora abbia ridotta dimensione, sia in assoluto, che in relazione a quella al cui servizio è complementare" (Consiglio di Stato 30/10/2000) (PRAT. N. C66/2002).

Per quanto concerne - in particolare - gli spazi accessori e di servizio di cui all'art. 80 R.E., vale la medesima condizione di cui sopra in ordine al rapporto pertinenziale ma l'intervento (per la particolare fattispecie, normalmente realizzato su SNR già assentita) è da classificarsi di "ristrutturazione" non compresa nell'art. 10 c.1 lett. c) del Dpr 380/2001 e pertanto soggetto a SCIA ex art. 22 c. 1 della stessa disposizione.

Interventi di natura e consistenza diversi che eccedano quanto esposto sono invece da classificarsi di "nuova costruzione in ampliamento o sopraalzato" e come tali valutati ad ogni effetto, compreso quello relativo all'altezza massima dell'edificio.

Superficie Lorda di Pavimento - Agli effetti dello scomputo della SLP ex art. 6.7.2 NTA/PRG (1999) si precisa che per pianerottolo si deve intendere uno spazio limitato al collegamento tra lo sbarco dell'ascensore e le rampe di scale con gli ingressi agli alloggi. Qualora gli spazi in progetto non assolvano esclusivamente a tale scopo, poiché presentano superfici non esclusivamente funzionali agli ingressi degli alloggi (es. disimpegno di grande dimensioni), la soluzione deve essere valutata nel singolo caso e risultare la più aderente alla norma in questione. (PRAT. N. C80/2003)

In generale e per tutte le destinazioni si veda anche la circolare LLPP n° 2474 D.G. Urbanistica del 31/01/1973. Negli interventi diversi dalle residenze (produttivi, terziario, ricettivo) valgono le stesse disposizioni. (PRAT. N. PP4/2005)

Interventi negli ambiti di cui all'art. 65 NTA/PRG (1999) - Gli interventi previsti possono anche avere carattere unitario (ampliamento, ricomposizione e ristrutturazione) ma, con l'obiettivo di rispettare il contesto ambientale in cui si inseriscono, devono consentire di cogliere chiaramente una distinzione tra il volume preesistente ed il volume ampliato o accorpato. In sostanza, non è possibile operare una sorta di recupero volumetrico altresì incrementato, collocando su diverso sedime il nuovo e diverso fabbricato, poiché in tal caso, non sussistendo il mero rispetto della volumetria preesistente e non essendo più riconoscibile il preesistente edificio, l'intervento unitario andrebbe qualificato di nuova costruzione con la conseguenza che l'intervento stesso non risulterebbe ammissibile. (PRAT. N. C 58/04- C 68/2005 E D478/06).

Si è altresì posto il problema del limite massimo della superficie da destinare ad autorimessa, in assenza di parametri urbanistici in tali ambiti. Fermo restando il fatto che la dotazione ex lege 122/89 pari a 1mq/10mc è quella minima, il concetto di pertinenza non può essere notevolmente esteso specie in tema di manufatti (vedi volumi accessori). Il box deve pertanto possedere ridotte dimensioni sia in senso assoluto (vedi art. 106 Reg. Edilizio) che rispetto all'edificio di cui costituisce pertinenza (sia in termini di consistenza che di effettiva utenza). In tali ambiti pertanto tale valutazione deve essere operata per ogni diversa soluzione progettuale (PRAT. N. pp 7/04).

Impianti di autolavaggio - attività soggetta a versamento contributi di costruzione . L'attività è chiaramente di tipo commerciale quando inserita all'interno di impianti di distribuzione dei carburanti, si vedano in proposito le definizioni di impianto e di servizi accessori di cui all'art. 2 c. 1 lett. c) e j) della Lr 05/10/2004 n. 24 (prat. C23/2006)

Edifici in contrasto con le prescrizioni del Prg di cui all'art. 62 NTA/PRG 1999- Nel caso dei lotti residenziali, sono gli edifici incompatibili ai sensi dell'art. 21 NTA come ad esempio il classico edificio industriale/artigianale. Detti edifici possono essere oggetto unicamente di interventi atti ad adeguarli al PRG, fatti salvi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel caso d'interventi diversi, sino alla ristrutturazione, è invece ammesso il mantenimento della destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PRG (e non già dismessi dalle attività) anche se in contrasto con le prescrizioni di zona.

Per adeguamento al Prg si intende pertanto l'adeguamento in toto alle prescrizioni dettate (ex 21, 22 -23 - 24 e 62) compresi cioè gli indici ed i parametri urbanistici e non già il mero mutamento d'uso del medesimo da artigianale a residenziale. (PRAT. N. C 31/05 - PP 15/2005 - C72/05).

Abbattimento Barriere Architettoniche - Agli effetti della classificazione degli interventi ex lege 457/1978 ora art. 3 Dprt 380/2001 e 27 Lr 12/2005, l'intervento di adeguamento finalizzato all'abbattimento delle barriere architettoniche non rientrando nella casistica dell'art. 6, non deve essere classificato di nuova costruzione, ma ben può ritenersi classificabile di manutenzione straordinaria o al più di risanamento conservativo, in quanto " intervento edilizio volto a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono...(omissis)... l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso". (PP23/2014)

Dotazione servizi igienico principale - Sul piano strettamente normativo e regolamentare, non può ritenersi

ammissibile l'ipotesi di collocazione del "bagno principale" dell'abitazione, a piano seminterrato.

I piani interrati, seminterrati e sottotetto (a meno di specifiche deroghe legislative) sono di fatto - piani, per loro natura, non abitabili e pertinenziali/accessori di quelli abitabili.

Non a caso, i medesimi piani, costituiscono - per espressa disposizione legislativa (Dm 10/05/1977 e non solo) - superfici accessorie (Snr) dell'abitazione principale e non superfici utili (Su) di questa. (prat. PP29/2014)

Ricoveri di animali in zone non agricole - L'argomento è disciplinato dall'art. 94 del vigente Regolamento Edilizio.

Il disposto si deve ritenere applicabile anche alle abitazioni e loro pertinenze, ricadenti in *zona agricola*, per via delle *esigenze familiari* cui si riferisce ed attesa la possibilità oggi offerta dalla normativa nazionale e regionale, di allevare animali in forma amatoriale. Normativa che peraltro detta superfici minime coperte e scoperte da garantire. (prat. CS90/2014)

Costruzione locali spogliatoi su "area per servizi alla persona e alle attività" disciplinato dall'art. 51 NTA/PGT (appr. 2012) - In tale area il suddetto articolo stabilisce che la modalità d'intervento è quella del "permesso di costruire convenzionato" per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altri enti pubblici".

I servizi religiosi comprendono in genere anche le attività complementari connesse (sportive, ricreative, educative).

Il termine Enti Pubblici deve essere interpretato con l'integrazione "ovvero Enti Istituzionalmente Competenti".

Ciò è evidente specie nei casi in cui il soggetto è già proprietario dell'area, in quanto non sarebbe previsto alcun convenzionamento, di fatto difficilmente attuabile.

Riesce difficile pensare a cosa convenzionare in occasione della realizzazione di una CHIESA ecc, (vedi Servizi religiosi Pr).

Servizi religiosi (Pr)

I servizi religiosi comprendono gli immobili in genere destinati alle attività religiose e di culto: le chiese ed altri luoghi di culto, gli immobili destinati alla residenza dei Ministri di culto e del personale, gli oratori e i relativi immobili destinati ad attività complementari connesse (sportive, ricreative, educative, sociali, culturali, ecc), le sedi di congregazioni religiose e relativi immobili destinati ad attività complementari connesse (catechistiche, ricreative, sociali, culturali, assistenziali, ricettive e di ospitalità, ecc.).

Per quanto non trattato dalle presenti Norme di attuazione si applicano, alle aree per i servizi religiosi le disposizioni della L.R. n. 12/05.

2. Modalità di intervento

La realizzazione dei servizi così classificati avviene mediante:

- *progetto di opera pubblica,*
- *Permesso di Costruire convenzionato per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altri enti pubblici.*

Compatibilità dell'insediamento di una scuola di formazione professionale in "ambiti a funzione produttiva" - PGT 2012 - Le attività di insegnamento (in forma stabile e non occasionale: corsi ecc.) necessitano di compatibilità urbanistica, normalmente rappresentata dal Direzionale in quanto "attività di servizi", specie per la tipologia degli spazi necessari allo svolgimento delle funzioni.

In ogni caso, atteso che di fatto si "produce un servizio" ovvero "l'attività è diretta a produrre un servizio", si può affermare che sussiste la compatibilità con il PGT, che annovera tale produzione nella "funzione produttiva (P)" all'art. 8 delle NTA.

In effetti, in tale disposizione, la discriminante vera per l'esclusione di talune attività dalla definizione produttiva è il commercio (salvo ove compatibile o complementare).

La ridetta disposizione, invece, esemplifica il "direzionale" con le attività di " sportelli bancari (omissis) ... ", nelle quali non pare proprio potersi comprendere la fattispecie in argomento.

La disciplina di zona, (art. 33-35 NTA) espressamente vieta il direzionale oltre al commerciale (ovviamente come definiti dal ridetto art. 8 NTA/PGT)

Recupero spazi già adibiti a medie strutture di vendita - art. 17 e 54 Nta/Pgt 2012 - La disposizione di cui all'art. 17.8.1 deve essere interpretata in coerenza con il dettato dell'art. 54 delle stesse NTA.

In tal senso non è ipotizzabile il "raddoppio" della dotazione di standard, ma il mero "raggiungimento" ove mancante in relazione alla precedente destinazione d'uso ovvero - appunto - nel caso di mutamento d'uso come indicato.

Il riferimento alla "attivazione", deve - peraltro - intendersi nei luoghi ove non siano già presenti spazi adibiti ovvero già concretamente utilizzati a medie strutture di vendita, al momento dell'entrata in vigore del Pgt (*che le ha espressamente considerate e riportate nella mappatura*), ove - di fatto - la dotazione risulta già assoluta.

Ciò, a meno che non necessitino interventi, subordinati a titolo abilitativo edilizio, per la concreta realizzazione o costituzione della media strutture (*escluse cioè le mere opere di adeguamento o sistemazione*).

Compatibilità dell'insediamento di una palestra in "ambiti a funzione produttiva" - PGT 2012 - L'attività di palestra - *iscritta come artigianato di servizio e quindi condotta professionalmente* - è diretta alla "produzione di un servizio" e nello specifico di un "servizio alla persona" al pari dei centri estetici.

Sussiste pertanto la compatibilità con il PGT, che annovera tale produzione nella "funzione produttiva (P)" all'art. 8 delle NTA.

Chiarimenti in ordine alle modalità di applicazione degli artt. 130 - 132 del vigente Regolamento Edilizio - Ferma l'asseverazione del progettista in ordine alla conformità degli interventi al Regolamento Edilizio ed a prescindere dalla necessità o meno di rappresentazione grafica delle soluzioni adottate, a seconda della consistenza e della tipologia degli elementi, la verifica di cui all'art. 132 deve essere eseguita sull'area pertinenziale scoperta e per area pavimentata si deve intendere quella - di "non drenante" in alcun modo, ossia diversa da quella definita dall'art. 3.3.6 RLI.

Misure di incentivazione della capacità edificatoria - quelle finalizzate alla riduzione delle emissioni inquinanti mediante l'utilizzo (omissis) - art. 24 c.1) lettera a) - "classe energetica A" - Per effetto dell'entrata in vigore della DDUO 6480 del 30/07/2015 Regione Lombardia in attuazione dei Decreti Interministeriali del 26/06/2015 - *che ha sostanzialmente eliminato la "classe energetica A"* - l'art. 24 comma 1 lett a) delle NTA/PGT, deve essere interpretato ed applicato come di seguito indicato :

Livello 1 : corrisponde ad un valore di EP gl, nren, rif, < 0,40 EP gl,nren, rif (indice di prestazione energetica globale non rinnovabile dell'edificio di riferimento) per interventi di nuova costruzione ⁽¹⁾ e di ristrutturazione

importante del primo livello ⁽²⁾ e ad un valore di EP gl,nren, rif < 0,45 EP gl,nren, rif per gli interventi di ristrutturazione importante del secondo livello ⁽³⁾

Livello 2 : corrisponde ad un valore di EP gl, nren, compreso tra 0,50 e 0,40 EP gl,nren, rif per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione importante del primo livello ⁽¹⁾ e ad un valore di EP gl,nren compreso tra 0,45 e 0,55 EP gl,nren, rif per gli interventi di ristrutturazione importante del secondo livello⁽²⁾

⁽¹⁾ *ivi compresa la ricostruzione edilizia (costruzione previa demolizione);*

⁽²⁾ *ristrutturazione di primo livello = opere che interessano + del 50% dell'involucro edilizio e rifacimento totale impianti;*

⁽³⁾ *ristrutturazione di secondo livello = opere che interessano tra il 25% ed il 50 % dell'involucro edilizio."*

Interpretazione NdA in merito all'art. 9 del DM 1444/1968 - Poiché si ripropongono periodicamente confronti, con riferimento a balconi ed altre strutture aggettanti in ordine all'applicazione dell'art. 9 del DM 1444/1968 (*che fissa in 10 mt la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti*) è necessario uniformare le varie interpretazioni al fine di consentire decisioni univoche.

In giurisprudenza è ormai consolidato il principio secondo il quale nel computo della distanza di cui sopra, **i corpi aggettanti** - *attesa la loro funzione architettonica o decorativa* - debbano essere considerati ai fini delle distanze "solo nel caso in cui una norma di piano lo preveda espressamente".

Le NdA del PGT del Comune di Rho disciplinano la distanza tra edifici all'art 3.12.

In particolare l'art. 3.12.2 dispone che la distanza si determina *"misurando al netto dei corpi aggettanti aperti."*

I corpi aggettanti sono poi definiti nelle stesse NdA al precedente art. 3.7.2 come **"balconi, sporti di gronda"**.

Occorre inoltre rilevare quanto disposto dalle *"definizioni tecniche uniformi"* di cui alla DGR 24/10/2018 n. XI/695, oggi vincolanti per quanto disposto al punto 4 della stessa deliberazione secondo cui *"decorso il termine di cui al punto precedente, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili, e che le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche avranno comunque efficacia a partire dal primo aggiornamento complessivo di tutti gli atti del PGT; sono comunque fatti salvi i procedimenti urbanistici ed edilizi avviati al momento dell'efficacia della presente delibera"*.

Tra le "disposizioni tecniche uniformi" vi sono quelle di:

Sagoma - Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli oggetti e gli sporti superiori a mt 1,50;

Distanza - *Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta (note : Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati).*

In considerazione quindi di quanto sopra esposto, ai fini delle distanze di cui all'art. 9 del DM 1444/1968 , non sono da considerarsi i balconi e gli sporti di gronda solo se non superiori a mt 1,50 mentre diverse strutture aggettanti

quali ad esempio una scala esterna in muratura anche scoperta, "se ed in quanto presenta connotati di consistenza e stabilità" è tenuta al rispetto della distanza ex art. 873 CC e di quella di cui al DM 1444/1968.

Mutamento d'uso senza opere (artt 51 e segg LR 12/2005 smi)

onerosità e termine decennale di cui all'art. 52 C. 3 Lr 12/2005.

Per costante giurisprudenza, il mutamento di destinazione d'uso, anche senza realizzazione di nuove opere, che determina un incremento del carico urbanistico, soggiace all'obbligo di sopportare gli oneri concessori conseguenti all'aggravio del suddetto carico. (*il maggior standard - invece - deve essere reperito e monetizzato solo laddove previsto dai PGT - art. 51 comma 2 LR 12/2005*).

Come il Tar ha già avuto modo di rilevare (Sez. IV, 10 giugno 2010 n. 1787), il "fondamento degli oneri di urbanizzazione non consiste nell'atto amministrativo in sé, bensì nella necessità di redistribuire i costi sociali delle opere di urbanizzazione, facendoli gravare sugli interessati che beneficiano delle utilità derivanti dalla presenza delle medesime, secondo modalità eque per la comunità (cfr. T.A.R. Veneto, sez. II - 13/11/2001 n. 3699). Pertanto, anche nel caso della modificazione della destinazione d'uso cui si correla un maggior carico urbanistico, è integrato il presupposto che giustifica l'imposizione al titolare del pagamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione dovuti per la destinazione originaria e quelli, se più elevati, dovuti per la nuova destinazione impressa (omissis)"

Non induce a diverse conclusioni la previsione di cui all'art. 52, comma 3, della L.R. n. 12 del 2005.

La disposizione, invero, si limita a sancire che il mutamento di destinazione d'uso di un immobile attuato entro il termine di dieci anni dal momento di conclusione di precedenti lavori, fa sorgere in capo all'operatore l'obbligo di versare "... il contributo di costruzione (...) nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ...". Quindi, lungi dal rendere gratuiti i mutamenti di destinazione d'uso intervenuti oltre il termine decennale ivi indicato.

La previsione ha il solo effetto di ragguagliare alla "misura massima" la quota contributiva dovuta nel periodo anteriore alla scadenza decennale, limite che viene meno quando è decorso il decennio.

In tal senso si deve precisare che, il passaggio tra due categorie funzionali d'uso, autonome dal punto di vista urbanistico che sia qualificato sotto il profilo della differenza del regime contributivo - per cui, in ciò insito l'aggravio del carico urbanistico - rende necessario il ricalcolo degli oneri di urbanizzazione. (*Tar Lombardia 1675/2020*)

modifiche all'art. 52 comma 3 della LR 12/2005 apportate con LR 7/2021.

Comma 3. Qualora la destinazione d'uso sia modificata, senza opere edilizie, nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, è dovuto l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione, corrispondente alla differenza tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione e gli oneri riferiti alla precedente destinazione, entrambi determinati applicando le tariffe stabilite per la nuova costruzione e vigenti al momento della variazione.

Risulta ora chiara la previsione, in ordine ai mutamenti senza opere che intervengano entro il termine decennale dall'ultimazione delle opere.

Oltre il suddetto termine, il mutamento d'uso senza opere - pur risultando assoggettato a comunicazione ex art. 52 comma 2 (a PDC nei soli di cui ai commi 3 bis e 3 ter) - non deve corrispondere contributi di costruzione.

Agli effetti di tale applicazione, occorre precisare che, ove successivamente a tale comunicazione, fossero intraprese opere edilizie eccedenti l'ordinaria manutenzione, queste ultime saranno da riconnettere al cambio d'uso effettuato, in relazione a quanto disciplinato in ordine alla "classificazione degli interventi" dal vigente Regolamento Edilizio

(oggi art. 38) o dalle NtA del PGT.

Per quanto attiene invece la necessità o meno di adeguamento/conguaglio della dotazione di servizi (cd standard urbanistico), da reperire o monetizzare, si deve fare riferimento - come richiamato in apertura - a quanto stabilito dalle NTA del vigente PGT (oggi art. 34) salve le disposizioni dell'art. 51 della LR 12/2005.

Definizione del calcolo relativo al fabbisogno di parcheggi privati nelle nuove costruzioni (PGT 2021)

- Con determinazione dirigenziale **n. 1008 del 02/09/2021** si è stabilito che - ancorché non espressamente esplicitato nel testo della norma - per l'applicazione dell'art. 8 delle NTA del nuovo PGT (*approvato con delibera CC n. 12 del 01/04/2021 e pubblicato sul BURL n. 35 del 01/09/2021*) in relazione alla determinazione del fabbisogno di parcheggi da parte delle nuove costruzioni deve porsi a base di calcolo l'altezza d'interpiano virtuale (pari a 3 metri), determinando così il volume urbanistico in base al quale deve essere determinato e garantito il fabbisogno di parcheggio.

Il volume urbanistico e il relativo fabbisogno di parcheggi privati è determinato dal seguente calcolo: superficie parcheggi = $V_u/10$, ossia: $SL * 3 /10$ dove: V_u =volume urbanistico e SL =superficie lorda della costruzione

Applicazione art. 23 comma 6 delle NTA del nuovo PGT (inerente alle attività di logistica che insistano su superficie territoriale superiore a mq. 5000 in ambiti allo scopo identificati nella cartografia di PGT (2021) - Con determinazione dirigenziale n. 1485 del 16/12/2021 si è stabilito quanto di seguito indicato.

Le prescrizioni particolari di cui all'art 23 NTA/PGT, non si applicano solo nel caso in cui si dimostri che sulla medesima area oggetto di intervento era già insediata *attività logistica o di autotrasporto* ed il nuovo insediamento si limiti al mero utilizzo degli insediamenti preesistenti, salvi interventi di manutenzione e di ammodernamento degli edifici stessi.

Si intendono cioè escluse dall'applicazione delle sopra citate disposizioni, quelle istanze in cui sia riscontrabile una mera modifica dell'azienda insediata e non anche dell'attività eseguita, pur se il nuovo insediamento d'azienda sia associato ad interventi manutentivi, a condizione però che gli stessi non siano qualificabili come "*trasformazioni*" (dunque con il limite della *manutenzione straordinaria*).

Applicazione degli artt 10 Nta/Pgt e 3.4.11 RLI.

Fonti : Codice Civile - Dm 1444/1968 - Dm sanità 05/07/1975 - Regolamento Locale di Igiene e Manuale Tecnico - Dpr 380/2001 - LR 12/2005

Le due disposizioni, **non sono** tra loro contraddittorie.

L'art. 10 delle NTA "**Disciplina delle distanze**" - dopo il richiamo ai principi fondamentali di cui al Codice Civile ed al DM 1444/1968 (quest'ultimo come applicabile in Lombardia ex art. 103 LR 12/2005) - nel merito della Distanza tra Fabbricati (DF), introduce un rapporto tra la stessa e l'altezza dell'edificando fabbricato, determinando la sagoma di quest'ultimo, mediante iscrizione all'interno di una "..... linea di 60° tracciata a partire dal punto di intersezione del fronte dell'edificio esistente finestrato e il piano del cortile o della strada antistante". Tale verifica, tuttavia, non è dovuta per gli interventi previsti nei "*nuclei di antica formazione*" per gli interventi relativi agli "*Immobili e aree di particolare interesse storico, architettonico o paesaggistico esterne ai nuclei di antica formazione*" e per i sopralzi delle abitazioni di un piano di cui al successivo art. 21.

Stabilisce inoltre l'art. 10 comma 4 delle NTA che "distanze inferiori a quelle di cui ai precedenti commi 2 e 3, sono ammesse all'interno dei piani attuativi e dei procedimenti a questi equiparabili"

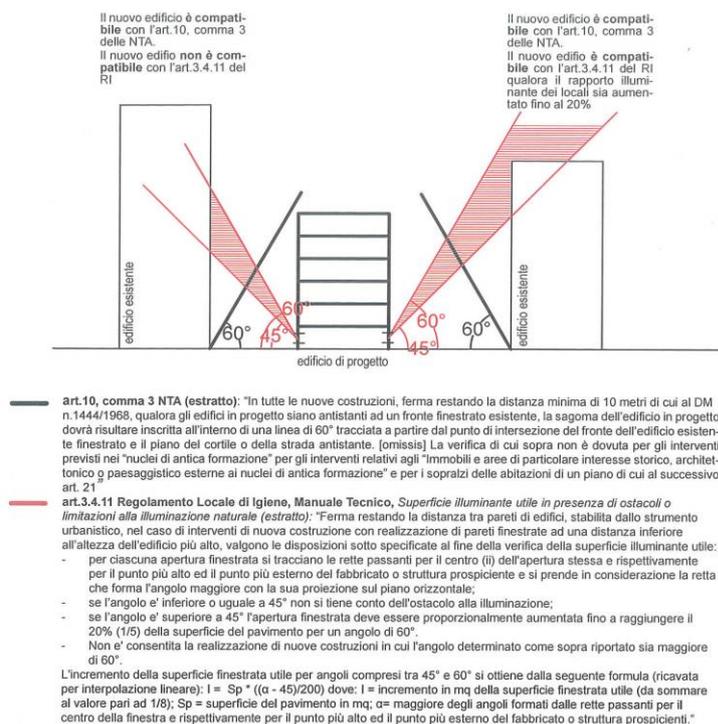
La DF di cui sopra è - peraltro - derogabile a norma del già citato art. 103 della LR 12/2005 e dell'art. 2 bis del Dpr 380/2001.

I fabbricati esistenti al contorno dell'edificanda costruzione - invece - sono in grado di determinare "**ostacolo all'illuminazione**" dei locali in progetto, nel senso indicato dall'art. 3.4.11 del vigente RLI (*aggetti, pareti o strutture prospicienti, profondità del locale*) in tutti i casi in cui la DF non sia pari a quella dell'edificio più alto, e pertanto le aperture dei nuovi locali devono essere adeguatamente aumentate nelle loro dimensioni.

Il nostro RLI rimanda ad un allegato *Manuale Tecnico "contenente proposte di soluzioni tecniche idonee a raggiungere gli obiettivi e soddisfare i requisiti per gli specifici ambienti e/o attività."* nel quale si stabilisce che, in tutti i casi in cui tra le nuove aperture e gli edifici prospicienti si determini un angolo superiore a 45°, le dimensioni delle aperture stesse andranno proporzionalmente aumentate di una quantità sino ad 1/5 della superficie di pavimento del locale.

Non è consentita l'edificazione all'interno di un angolo superiore a 60°, nel senso che la parete "interessata" dall'ostacolo, non potrà che risultare cieca.

Fermo restando il generale principio della *prevenzione* di cui a Codice Civile ed il rispetto della distanza dal confine stabilita dallo strumento urbanistico, resta quindi sempre salvaguardato l'edificio fronteggiante per ciò che attiene l'illuminazione di locali nel senso indicato dal Regolamento di Igiene (sia esso esistente che di nuova realizzazione).



Aggiornamento dicembre 2022

firmato

Il Responsabile del Servizio Sportello Unico Edilizia ed Attività Produttive

geom. Roberto Scaglione

Il Dirigente Area Pianificazione Territoriale

Arch. Luigi Fregoni