



Città di Bollate

Provincia di Milano

- Area Qualità Urbana -
Edilizia Privata

Circolare n° 1/06 - EDILIZIA PRIVATA

INTERVENTI DI RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

“Modalità operative e chiarimenti”

In data 30 dicembre 2005 è stata pubblicata, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - 1° supplemento ordinario, la Legge Regionale n. 20 del 27 dicembre 2005 modificativa della L.R. 12/2005 in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti, in data 14 gennaio 2006 (trascorsi 15 gg. dalla sua pubblicazione sul B.U.R.L.) la stessa è entrata in vigore.

La nuova normativa estende la possibilità di recuperare ai fini abitativi sottotetti degli edifici esistenti fino al 31 dicembre 2005 o assentiti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31 dicembre o soggetti a DIA presentata entro il 1° dicembre 2005. Il recupero è consentito anche negli edifici, destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva, realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati successivamente al 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate successivamente al 31 dicembre 2005, decorsi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio assenso.

Classificazione dell'intervento

Ai sensi del nuovo art. 64.2 della L.R. in argomento **il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è classificato come “ristrutturazione edilizia” ed è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati.**

Ambiti di esclusione

In riferimento alla facoltà attribuita dal nuovo art. 65.1-bis della L.R. mediante il quale i Comuni possono disporre l'ulteriore esclusione dall'ambito di applicazione del recupero abitativo dei sottotetti esistenti, di parti del territorio e/o di specifiche tipologie di edifici o di intervento, **sono confermati i disposti del provvedimento di C.C. n. 12 del 27/01/1997 (assunto ai sensi della previgente L.R.15/96) che hanno determinato l'esclusione delle sole zone omogenee “C” e “D” individuate dal vigente P.R.G..**

Esame dell'impatto paesistico

Ai sensi e per gli effetti del nuovo art. 64.8 della L.R., **i progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, seppur da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesistico, soggiacciono all'esame dell'impatto paesistico** previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale. Allo scopo di facilitare sia il procedimento d'esame sia le valutazioni dei parametri di impatto da parte dei progettisti, è stata predisposta d'ufficio apposita modulistica (allegata alla presente circolare); la stessa dovrà essere



Città di Bollate

Provincia di Milano

- Area Qualità Urbana -
Edilizia Privata

puntualmente compilata dal tecnico ed allegata alla D.i.a. o alla richiesta di Permesso di costruire. A tal fine:

- **in sede di attivazione del procedimento istruttorio delle istanze, i tecnici del competente Servizio Edilizia Privata verificheranno la procedura di determinazione dell'entità dell'impatto compiuta dal progettista;**
- **tutti i progetti "sopra soglia" verranno esaminati dalla Commissione Edilizia - così come integrata dagli esperti in materia paesistico-ambientale - per l'espressione del giudizio di impatto paesistico;**
- le varianti a Permessi di costruire o D.i.a. relativi a progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, seppur da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesistico, sono anch'esse soggette all'esame dell'impatto paesistico.

Modalità di presentazione dell'istanza

I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti possono essere presentati dagli aventi titolo mediante:

- Denuncia di Inizio Attività fatta avvertenza che il termine di 30 gg. per l'inizio dei lavori decorrerà dalla data di rilascio del giudizio di impatto paesistico reso dalla Commissione Edilizia integrata dagli esperti ambientali: ove tale giudizio non sia favorevole la Denuncia sarà priva di effetti.
- Istanza di Permesso di Costruire.

Spazi destinati a parcheggio privato

Ai sensi e per gli effetti del nuovo art. 64.3 della L.R., **gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali** con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 mq. per ciascuna nuova unità. A tal fine:

- il calcolo della superficie a parcheggio, riferito ad ogni singola unità immobiliare, dovrà essere quantificato in base alla volumetria virtuale resa abitabile (slp x h 3,30) fermo restando che, al fine della corretta fruibilità degli spazi, ogni posto auto dovrà avere idonee dimensioni (a solo titolo esemplificativo: mq 12,50 - 5,00x2,50).;
- **Il rapporto di pertinenzialità del posto auto all'alloggio realizzato, dovrà essere garantito da relativo atto unilaterale impegnativo per il richiedente e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascriversi nei registri immobiliari.** La bozza di tale atto dovrà essere allegata alla Denuncia di Inizio Attività o alla richiesta di Permesso di Costruire e la formalizzazione ed il deposito della stessa dovrà avvenire prima della fine dei lavori.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati, è ammessa la loro monetizzazione. A tal fine:

- sarà necessario allegare alla Denuncia di Inizio Attività o alla istanza di Permesso di Costruire, richiesta formale motivata corredata da relazione tecnico esplicativa, eventuale elaborato grafico e fotografico a dimostrazione dello stato dei luoghi;



Città di Bollate

Provincia di Milano

- Area Qualità Urbana -
Edilizia Privata

- il costo base di costruzione da versare al Comune a titolo di monetizzazione è pari a €/mq. 41,32 + incremento Istat intervenuto da aprile 1996 sino alla data di presentazione dell'istanza.

E' comunque ammessa la monetizzazione parziale fermo restando l'obbligo di dimostrazione della idoneità degli spazi reperiti (a solo titolo esemplificativo mq 12,50 - 5,00x2,50) in funzione della corretta fruibilità degli stessi.

La verifica della sussistenza delle condizioni ostative al reperimento totale o parziale degli spazi verrà effettuata in fase di istruttoria tecnica della relativa pratica edilizia.

Contributo di costruzione

Ai sensi e per gli effetti del nuovo art. 64.7 della L.R., **il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, classificato come ristrutturazione edilizia, comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.** A tal fine:

- l'Amministrazione con provvedimento di Giunta Comunale n. 60 del 05/04/06 ha disposto l'applicazione della maggiorazione del contributo di costruzione dovuto per l'intervento privato, nella misura massima del 20% ed ha contestualmente confermato le vigenti modalità di versamento dello stesso;
- la quantificazione del contributo di costruzione dovrà essere determinata con riferimento alla superficie lorda di pavimento oggetto di recupero moltiplicata per l'altezza virtuale interpiano pari a m 3.30, così come previsto dall'art. 2.11 delle vigenti N.T.A. del P.R.G..

Altezze interne dei locali sottotetto di nuova costruzione

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 63.6 della L.R., il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è consentito purchè sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m 2,40; tale prescrizione rappresenta un limite minimo inderogabile. A tal fine si ritiene ammissibile:

- **un'altezza media ponderale, sull'intera unità immobiliare, non inferiore a m 2,40 e non superiore a m 2,50** con esclusione delle eventuali porzioni di altezza inferiore a m 1,50. Sono consentiti eventuali controsoffittature limitatamente ai locali di servizio (stanze da bagno, servizi igienici, lavanderia, deposito, spogliatoi, guardaroba, corridoi, ripostigli, ecc.);
- **un'altezza media ponderale non inferiore a m 2,40 per ogni singolo locale di abitazione** (camera da letto, sala soggiorno-pranzo, studio o sala da lettura, cucina, spazio cottura, ambienti multiuso della tipologia a pianta libera);
- **un'altezza media ponderale non inferiore a m 2,10** per locali di servizio (stanze da bagno, servizi igienici, lavanderia, deposito, spogliatoi, guardaroba, corridoi, ripostigli, ecc.).

Bollate, 12 Aprile 2006

**Il Responsabile dell'Unità Organizzativa Urbanistica
(Arch. Patrizia Di Girolamo)**