

Milano



Comune
di Milano

Milano, 18 settembre 2002
Prot. 34.223.176/49.225/03

**Oggetto: Circolare N. 6/02. (Progressivo n. 23).
Recupero abitativo dei sottotetti. Disposizioni operative di dettaglio.**

I molteplici interventi di recupero abitativo dei sottotetti evidenziano spesso difficoltà operative che richiedono interventi puntuali di chiarificazione. Con le seguenti note si forniscono quindi indicazioni operative rispetto ad alcune problematiche riscontrate con una certa frequenza nell'ambito dell'attività istruttoria.

Applicabilità delle norme dell'art. 27 del RE in materia di distanze ed altezze al recupero dei sottotetti. La disciplina prevista dall'art. 27 R.E non è applicabile al recupero abitativo dei sottotetti, in quanto la LR 15/96 ammette espressamente la deroga ai parametri edilizi ed urbanistici vigenti, ad eccezione dei limiti di altezza massima. L'art. 27 non fissa invece limiti di altezza massima, ma limiti relativi tra distanze ed altezze. Si osserva peraltro che le norme dell'art. 27 sono riferite espressamente alle nuove costruzioni, mentre il recupero dei sottotetti è definito per legge quale intervento di ristrutturazione edilizia.

Applicabilità delle norme dell'art. 51 del RE in materia di corti e cortili. La prescrizione dell'art. 51.3 del R.E., deve essere rispettata in quanto si tratta di norma igienica (è infatti inserita nel capo 4 del RE: "Norme Igieniche") e non può quindi essere derogata, secondo quanto stabilito dall'art. 1, 5° comma della LR 15/96. In proposito si precisa inoltre che negli interventi di recupero dei sottotetti, e in generale negli interventi di soprizzo fisico, le condizioni dei cortili non possano considerarsi peggiorate qualora il soprizzo sia realizzato in arretramento al filo di facciata, lasciando libera una superficie orizzontale pari o superiore ad $\frac{1}{4}$ della nuova superficie di facciata. Non si considereranno comunque peggiorate le condizioni dei cortili qualora non sia modificato il filo della gronda, anche se saranno modificate le pendenze delle falde. Si osserva infine che la norma dei cortili, essendo come detto una norma igienica, deve applicarsi alla realtà fisica del cortile. Non hanno quindi rilievo ai fini della verifica dell'art. 51.3, le divisioni di proprietà o le delimitazioni dei cortili stabilite con le convenzioni ex art. 44 del vecchio RE, se non corrispondenti con delimitazioni fisiche. In particolare non debbono considerarsi delimitazioni del cortile, le recinzioni e i muri di confine (la cui eliminazione è peraltro auspicata dall'art. 51.6). Si chiarisce infine che qualora il

cortile, o l'insieme dei cortili contigui, sia anche parzialmente aperto sulla pubblica via, le norme dell'art. 51 divengono comunque inapplicabili in quanto riferite inequivocabilmente a spazi chiusi.

Altezze interne dei locali sottotetto di nuova costruzione. Si è quasi costantemente osservata la realizzazione di locali sottotetto nei progetti di nuova realizzazione definiti "senza permanenza di persone" ma inequivocabilmente destinati ad essere "recuperati" ai fini abitativi dopo la loro realizzazione fisica. La LR 15/96 infatti, secondo quanto chiarito da numerosi pronunciamenti regionali e, da ultimo dalla LR 18/01, ammette il recupero abitativo dei sottotetti esistenti alla data della presentazione della richiesta di concessione o della DIA relative al recupero stesso. Si è conseguentemente posto il problema delle altezze massime di tali sottotetti, non computati ai fini delle verifiche della slp, ma chiaramente destinati al successivo recupero abitativo. Si ritiene in proposito che questi spazi, non specificatamente normati dal RE, non possano comunque eccedere i requisiti massimi di altezza ammessi per gli interventi di recupero dei sottotetti preesistenti e in particolare debbano avere un'altezza media comunque inferiore ai 2,40 m.

Calcolo degli oneri di urbanizzazione. Con la nota esplicativa diramata in data 19/1/98, si disponeva l'applicazione degli oneri di urbanizzazione tabellari al volume reale oggetto di recupero. Tale disposizione, antecedente l'entrata in vigore della L.R. 22/99, consentiva di differenziare i contributi secondo l'altezza interna dei locali sottotetto. Nell'esperienza di questi anni di applicazione, si è verificato che la maggior parte dei sottotetti, soprattutto dopo l'entrata in vigore della L.R. 22/99, presentano altezze lorde di interpiano assai prossime all'altezza virtuale di 3.00 m. Per contro, la verifica dell'altezza media ai fini del computo degli oneri, risulta spesso laboriosa sia per i progettisti sia per chi cura la verifica dei computi per gli oneri. Stanti le considerazioni esposte si dispone che gli oneri siano quindi calcolati facendo riferimento al volume virtuale pari alla slp oggetto di recupero per l'altezza teorica di 3.00 m.

Calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione. La L.R. 15/96 stabilisce che il contributo sul costo di costruzione (come anche gli oneri), siano calcolati con riferimento alle tariffe per le nuove costruzioni. Per il relativo calcolo, ai fini della determinazione della classe, deve quindi normalmente applicarsi la tabella allegata al DM 10/4/77 estesa a tutto l'edificio. In alternativa, con le citate disposizioni del 19/1/98, si riteneva ammissibile l'applicazione della percentuale fissa del 10% al costo di costruzione documentato con computo metrico estimativo. Tale metodo risulta infatti di più agevole nell'applicazione nel caso di interventi su fabbricati complessi. Si precisa, con le presenti note, che è comunque sempre ammessa la determinazione del contributo "a tabella", la cui compilazione è sicuramente più rapida per edifici semplici.

A TUTTI GLI UFFICI

Il Dirigente del Servizio
Dott. Arch. Achille Rossi

Il Direttore del Settore
Arch. Giulio Orsi