

COMUNE DI MILANO

DIREZIONE CENTRALE
PIANIFICAZIONE URBANA E ATTUAZIONE P.R.
SETTORE CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
DIREZIONE

☎ 88466808-66052 - FAX 88466975

Milano, 13 giugno 2001

CIRCOLARE N. 4/2001 (progressivo 15)

Chiarimenti su Recupero Abitativo dei sottotetti: altezze ammissibili.

Si riscontrano con rilevante frequenza problemi applicativi riguardo al problema delle altezze interne minime e massime ammesse in caso di recupero ai fini abitativi dei sottotetti.

Occorre in proposito anzitutto richiamare il contenuto delle norme che regolano la materia insieme ad alcuni commenti preliminari.

Il dettato della LR 15/96 (come modificata dalla LR 22/99) riporta due concetti fondamentali:

Il comma 6 dell'art. 1 stabilisce che "il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2,40 ... calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa." . Il concetto espresso è chiaro e di semplice applicazione nel caso di recupero di sottotetti esistenti, senza modifica delle coperture.

L'art. 2 della stessa legge (modificato dalla LR 22/99) stabilisce che "Gli interventi edilizi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti possono comportare ... modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee delle falde, purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico ed unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 1, comma 6.". Anche questo concetto è sufficientemente chiaro ma porta con sé alcune conseguenze di carattere morfologico non trascurabili. Al fine di realizzare il maggior sfruttamento possibile del sottotetto, negli interventi di trasformazione si tende infatti a realizzare coperture molto più piatte rispetto all'esistente, con risultati spesso assai discutibili dal punto di vista estetico. Gli edifici storici sono infatti generalmente caratterizzati da pendenze delle coperture attorno al 30 - 50% il mantenimento delle quali comporterebbe infatti una minore possibilità di utilizzazione delle porzioni prossime alla linea di gronda. Questa tendenza è stata osservata in numerosi casi in questo primo anno e mezzo di vigenza della LR 22/99.

La circolare regionale 1/97, emanata dall'assessore alla sanità, prescrive che "L'altezza media è da ponderare sull'intera unità immobiliare dovendosi garantire, per gli spazi di abitazione (locali di abitazione: camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo) ... se delimitati da pareti fisse, il rispetto dell'altezza ponderale minima pari a 2,40 m ...". Questa prescrizione, non dedotta dalla legge le cui uniche indicazioni in proposito sono quelle del citato art.1 comma 6, origina sicuramente da preoccupazioni di ordine igienico - edilizio. Non si dimentichi infatti che l'altezza media dei locali abitabili è fissata in m. 2,70 con un minimo di 2,10. In ogni caso questa indicazione è scrupolosamente seguita all'ASL in sede di esame dei progetti edilizi.

La lettura combinata di queste disposizioni introduce complicazioni applicative di non poco conto. Infatti una norma consente la modifica delle coperture unicamente per il raggiungimento dei requisiti di altezza media interna (2,40 m) sull'unità immobiliare, l'altra prescrive il rispetto del requisito minimo di altezza interna dei singoli locali abitabili sempre a 2,40 m. E' evidente che ad una lettura rigida delle due prescrizioni conseguirebbero complicazioni estreme nella composizione planimetrica delle unità immobiliari soprattutto in presenza di forme irregolari delle coperture o di corpi di fabbrica profondi. In questi ultimi casi è infatti in genere necessario porre i locali abitabili in prossimità delle linee perimetrali dove è più conveniente realizzare gli affacci ma dove l'altezza è minore. La conseguenza di ciò si può verificare nel fatto che molte soluzioni presentate agli uffici in questi mesi tentano di dimostrare il rispetto formale delle norme attraverso l'indicazione di improbabili controsoffittature, vani tecnici per il passaggio di canalizzazioni, ripostigli in quota senza permanenza di persone, che riducano in qualche modo l'altezza interna dei locali.

Si ritiene conseguentemente necessario stabilire una linea interpretativa della legge che consenta opportuni gradi di libertà senza violarne i limiti e soprattutto senza comprometterne le finalità che, vale la pena ricordarlo, sono il contenimento del consumo di nuovo territorio e il contenimento dei consumi energetici. Neppure potranno trascurarsi le conseguenze di ordine estetico che, data l'estensione del fenomeno, stanno conducendo a modificazioni di rilievo del paesaggio urbano e probabilmente richiederanno interventi normativi specifici.

In primo luogo occorre considerare la portata vincolistica della disposizione della norma contenuta nell'art. 2 della LR 15/96 che ammette modifiche della sagoma *unicamente* al fine di *assicurare* i parametri di cui all'art. 1 comma 6. I parametri dell'art. 1 comma 6 a loro volta rappresentano un *minimo* di altezza e sono evidentemente *assicurati* a maggior ragione nel caso di realizzazione di altezze maggiori del minimo.

E' quindi ragionevolmente sostenibile che, nel caso di modifica delle coperture, il requisito di altezza dell'art. 1 comma 6 rappresenti un minimo ma non anche un massimo inderogabile.

Inoltre la possibilità di un utilizzo migliore di tutta la superficie del sottotetto, favorito da un minimo di elasticità in materia di altezze, garantisce senza dubbio il perseguimento del primo obiettivo della legge, cioè la limitazione del consumo del territorio.

Si noti anche in proposito che la possibilità di mantenere pendenze simili alle attuali favorisce potenzialmente la ricerca di soluzioni di migliore impatto dal punto di vista architettonico e non determina in alcun modo maggiori pesi insediativi, che sono sicuramente correlati alla superficie di pavimento e non al volume fisico.

Il rispetto della seconda finalità della legge (il contenimento dei consumi energetici) impone d'altra parte che si eviti di creare nuovi volumi di sottotetto - che dovranno essere riscaldati - con altezze superiori a quelle normalmente prescritte per i locali abitabili.

Stanti le considerazioni sopra esposte si dispone quindi che, negli interventi di recupero abitativo dei sottotetti:

- 1) sia curato il rispetto per ogni singolo locale abitabile (camera soggiorno, cucina, sale da pranzo) dell'altezza ponderale minima di 2,40 m; escludendo ovviamente le parti eventuali di altezza inferiore a 1,50 m.
- 2) nel caso in cui l'obbligo di raggiungere il requisito indicato al punto 1, comporti la necessità di realizzare altezze maggiori dell'intera unità immobiliare, al fine di mantenere pendenze simili alle preesistenti o per risolvere problemi connessi con la complessità delle coperture, sarà consentito il raggiungimento di un'altezza media ponderale sull'intera unità immobiliare pari a 2,70 m, comprensiva di ripostigli in quota, porzioni soprastanti le controsoffittature, vani tecnici ecc..

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
CONCESSIONI EDILIZIE
(arch. Achille Rossi)

IL DIRETTORE DEL SETTORE
(arch. Giulio Orsi)