



Atti del Comune

SETTORE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
DIREZIONE

Protocollo 6796/2009

Milano, 8 gennaio 2009

Oggetto: CIRCOLARE N. 1/09 (progr. 45)- : Nuove disposizioni operative in attuazione alla L.R. 12/2005 e s.m.i. in materia di:

- recupero abitativo dei sottotetti in riferimento a distanze e altezze (con ricognizione delle precedenti disposizioni)**
- calcolo contributo costo di costruzione .**

Con circolare n. 18.09.2002 n. 6/2002 sono state fornite indicazioni interpretative ed operative in riferimento ai seguenti punti in materia di sottotetti:

1. Applicabilità delle norme dell'art. 27 del R.E. in materia di distanze ed altezze.
2. Applicabilità delle norme dell'art. 51 del R.E. in materia di corti e cortili
3. Altezze interne dei locali sottotetto di nuova costruzione.
4. Calcolo degli oneri di urbanizzazione.
5. Calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione

Dopo l'emanazione della circolare è stata promulgata la legge regionale 21.03.2005 n. 12 che comprende disposizioni che modificano il quadro normativo di riferimento in base al quale era stata assunta la circolare, inoltre, nel medesimo periodo, si è consolidato un orientamento giurisprudenziale in materia di applicazione della distanza minima inderogabile di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti negli interventi di recupero del sottotetto e di sopraelevazione a partire dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 232 del 08.06.2005 che ha affermato il principio che la materia delle distanze rientra nell'ambito dell'ordinamento civile *"La disciplina delle distanze fra costruzioni ha la sua collocazione anzitutto nella sezione VI del Capo II del Titolo II del Libro III del codice civile, intitolata appunto "Delle distanze nelle costruzioni, piantagioni e scavi, e dei muri, fossi e siepi interposti tra fondi". Tale disciplina, ed in particolare quella degli articoli 873 e 875 che viene qui in più specifico rilievo, attiene in via primaria e diretta ai rapporti tra proprietari di fondi finitimi. In caso di sua violazione, la tutela dei diritti su di essa fondati, assicurata davanti al giudice ordinario, può essere suscettibile di esecuzione in forma specifica. Non si può pertanto dubitare che la disciplina delle distanze, per quanto concerne i rapporti suindicati, rientri nella materia dell'ordinamento civile, di competenza legislativa esclusiva dello Stato"* e che, in questo campo, rientra anche la specifica disciplina in materia di distanze tra pareti finestrate contenuta nell'art. 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 *"Ora, in materia di distanze tra fabbricati, primo principio, fissato in epoca risalente ma ancora di recente ribadito, è che la distanza minima sia determinata con legge statale, mentre in sede locale, sempre ovviamente nei limiti della ragionevolezza, possono essere fissati limiti maggiori. In secondo luogo, l'ordinamento statale consente deroghe alle distanze minime con normative locali, purché però siffatte deroghe siano previste in strumenti urbanistici funzionali ad un assetto complessivo ed unitario di determinate zone del territorio Tali principi si ricavano dall'art. 873 cod. civ. e dall'ultimo comma dell'art. 9 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, emesso ai sensi dell'art. 41-quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (introdotto dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), avente efficacia precettiva e inderogabile, secondo un principio giurisprudenziale consolidato"*.

Tale è la posizione prevalente recentemente assunta sia da tribunali civili che amministrativi competenti per il territorio del Comune di Milano e che, soprattutto per quanto attiene al Tar Lombardia e al Tribunale Civile di Milano, un diverso orientamento in sede di esame delle pratiche edilizie (pur conforme a precedenti



Atti del Comune

pronunce) potrebbe comportare incertezze e danni per il cittadino che richiede il titolo abilitativo;

SI RITIENE OPPORTUNO, allineandosi alle recenti posizioni prevalenti assunte da tali organi abrogare la circolare n. 6/2002, precedentemente richiamata, e formulare le seguenti nuove disposizioni operative di dettaglio per tutti gli uffici.

- **Applicabilità delle norme dell'art. 27 del R.E. in materia di distanze ed altezze.**

La circolare 6/2002 prevedeva *“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”*. Tali valutazioni sono sostanzialmente confermabili in ragione del fatto che la L.R. 12/2005 nel prevedere la possibilità di limitare la capacità derogatoria del recupero sottotetti l'ha subordinata a specifica deliberazione del Consiglio Comunale che, allo stato, per il comune di Milano riguarda la sola zona A e zone di recupero.

Si deve, però, precisare al riguardo che l'art. 27 R.E. non si configura come norma specifica in tema di distanza tra gli edifici in quanto non prevede un limite assoluto, ma un rapporto tra due parametri (altezza e distanza) diretto alla regolazione della morfologia dell'edificato, in tal senso esso è da considerare derogabile ma, al contempo, è integrativo e non alternativo alla normativa in tema di distanze in particolare quella di rilievo civilistico.

Visto quanto sopra illustrato in merito all'applicazione dell'art. 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 si forniscono le seguenti indicazioni operative:

1. La distanza minima di 10 m non si applica alla zona omogenea di P.R.G. A
2. Malgrado il testo del D.M. faccia riferimento a *“nuovi edifici”* la giurisprudenza lo considera da applicare a qualsiasi intervento che comporti incremento dell'ingombro della sagoma dell'edificio alterando il rapporto tra fondi limitrofi, di conseguenza rientrano nel campo di applicazione della distanza minima tutte le sopraelevazioni indipendentemente dalla loro qualificazione edilizia aule *“nuova costruzione”* (amplimento) o *“ristrutturazione”* (recupero sottotetti e traslazioni di SLP fuori sagoma). **La distanza minima di 10 m tra pareti con presenza di finestre è quindi da rispettare anche negli interventi di recupero sottotetti.**
3. La distanza minima si applica *“tra i fabbricati”* è quindi influente il fatto che la parete in sopraelevazione non prospetti l'altra parete in quanto posta ad altezza inferiore.
4. La distanza minima si applica tra parete finestrata ed altra parete indipendentemente dal fatto che questa sia o non finestrata
5. La norma si applica alle pareti, pertanto, nel caso di recupero sottotetti, è da applicarsi nel caso in cui le linee di gronda vengano innalzate configurando



Atti del Comune

apliamento della facciata; non si applica, invece, nel caso di modifica della pendenza della copertura, ivi compresi i cosiddetti tetti “*alla francese*” con doppia pendenza, in quanto non configuranti “*facciata*”. Identica esclusione riguarda la realizzazione di abbaini o di terrazzini “*a tasca*” che devono esser considerati parte della copertura e non facciata. Per quanto riguarda l’ampliamento della facciata, prima richiamata, si ritiene che essa non si configuri quando la sua sopraelevazione sia meramente funzionale ad una diversa pendenza della copertura e non sia idonea a consentire, nemmeno parzialmente, l’apertura di finestre.

Dato che l’attività dell’Amministrazione Comunale in materia edilizia “fa salvi i diritti di terzi”, la cui valutazione è competenza della giustizia civile e considerata la natura civilistica della materia ora esaminata, le sopraelencate indicazioni sono da considerare orientative, non rientrando essa nella competenza comunale.

- **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. 63, 5° comma della L.R. 12/2005 “*comma 5. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito, previo titolo abilitativo, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto dal comma 6*”.

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.



Atti del Comune

La LR 12/2005 infatti ammette il recupero abitativo dei sottotetti a scopo residenziale negli edifici realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati successivamente al 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate successivamente al 1° dicembre 2005, decorsi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio-assenso.

Si pone conseguentemente 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 (per i quali il R.E. prescrive che non debbano avere i requisiti di agibilità) non possano in nessun caso eccedere i requisiti massimi di altezza ammessi per gli interventi di recupero dei sottotetti preesistenti ed in particolare, per non essere computati nella S.L.P., debbano avere un'altezza media comunque inferiore ai 2,40 m (calcolata al lordo di ogni intercapedine tecnica, controsoffitto o altro e quindi dagli intradossi dei solai), nonché rapporti aereo illuminanti decisamente inferiori a quelli previsti per gli spazi abitabili.

- **Calcolo degli oneri di urbanizzazione.**

L'art. 64 della L.R. 12/2005 al comma 7 dispone: *“La realizzazione degli interventi di recupero di cui al presente capo comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda di pavimento resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.”*

Pertanto il calcolo degli oneri nel recupero abitativo dei sottotetti si determina esattamente come nelle nuove costruzioni: applicando alla volumetria virtuale, calcolata in base alle norme comunali, gli oneri di urbanizzazione tabellari vigenti.

- **Calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione negli interventi di recupero sottotetti.**

Per gli interventi di recupero sottotetti, ai sensi di quanto disposto dal precitato art. 64 della L.R. 12/2005, per il calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione, si applica, come nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti, la tabella allegata al DM 10/05/77 con le percentuali delle nuove costruzioni. **La tabella dovrà pertanto essere allegata alle pratiche edilizie al momento dell'accettazione.**

Qualora la suddetta tabella, che deve essere estesa a tutto l'edificio per della determinazione della classe, risulti di difficile compilazione, il richiedente in alternativa potrà richiedere l'applicazione della classe massima (classe XI - 20%) alla Superficie complessiva (Sc) dell'intervento.

È del tutto inutile, quindi, allegare ai progetti di recupero sottotetto il Computo Metrico Estimativo.

In sede di verifica dell'autodeterminazione del contributo per tutte le pratiche presentate, anche pregresse, sarà pertanto sufficiente controllare che il contributo sia pari o superiore a quello dovuto applicando la tariffa della nuova costruzione.



Atti del Comune

Nel caso di mancata presentazione della Tabella ministeriale estesa all'intero edificio la verifica di cui sopra dovrà essere effettuata applicando la classe massima.

- **Calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione negli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione. Precisazioni.**

Negli interventi di ristrutturazione edilizia di fabbricati residenziali non comportanti demolizione e ricostruzione, escluso il recupero abitativo dei sottotetti come sopra diversamente normato, il costo di costruzione si calcola sulla base del computo metrico estimativo dell'intervento, ai sensi di quanto disposto dall'art. 16, comma 10 del D.P.R. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia) e dall'art. 48 comma 6 della L.R. 12/2005.

In particolare l'art. 48 comma 6 della L.R. 12/2005 dispone che: *"6 Per gli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti demolizione e ricostruzione il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni"*.

Pertanto, nel caso di ristrutturazione semplice di edifici residenziali, il contributo commisurato al costo di costruzione si calcola applicando al costo reale dell'intervento la percentuale relativa alla classe derivante dall'applicazione della tabella di cui al D.M. 10/05/77 relativa agli edifici esistenti.

Visto quanto disposto dall'art. 48.6 LR 12/2005 è pertanto **facoltà** del proponente l'intervento, in alternativa alla presentazione del computo metrico, procedere al calcolo mediante la tabella di cui al D.M. 10/05/77 con il costo e aliquote relative alle nuove costruzioni.

Sulla scorta delle osservazioni di cui al punto precedente qualora non venga presentata la tabella estesa all'intero edificio può essere richiesta l'applicazione della classe massima.

Per quanto riguarda l'attività di verifica dell'autodeterminazione del contributo degli interventi relativi al presente punto:

DOCUMENTAZIONE PRESENTATA	VERIFICA
Tabella ministeriale di determinazione della classe estesa a tutto l'edificio CME > costo di costruzione dei nuovi edifici per la classe da tabella	Correttezza della tabella ministeriale Contributo > (costo nuova costruzione x aliquota e classe da tabella)
Tabella ministeriale di determinazione della classe estesa a tutto l'edificio CME < costo di costruzione dei nuovi edifici per la classe da tabella	Correttezza della tabella ministeriale Correttezza del CME Correttezza del calcolo (costo x aliquota) Nel caso di non correttezza del CME o della tabella richiedere integrazioni entro 30 gg in assenza delle quali applicare il costo nuova costruzione applicando la classe massima
Tabella ministeriale di determinazione della classe estesa a tutto l'edificio	Correttezza della tabella ministeriale Correttezza del calcolo (costo nuova costruzione x aliquota)



Atti del Comune

CME > costo di costruzione dei nuovi edifici per la classe massima	Richiedere presentazione della tabella ministeriale di determinazione della classe estesa a tutto l'edificio, nel caso di mancata presentazione entro 30 gg procedere applicando l'aliquota della classe massima per edifici esistenti al costo da CME
CME < costo di costruzione dei nuovi edifici per la classe massima	Correttezza del CME Richiedere presentazione, entro 30 gg, della tabella ministeriale di determinazione della classe estesa a tutto l'edificio e, nel caso di non correttezza del CME, integrazioni dello stesso, nel caso di mancata presentazione procedere applicando il costo nuova costruzione della classe massima x la slp al lordo degli scomputi ex art 10.2

Le presenti disposizioni annullano e sostituiscono quanto prescritto con la circolare di questo Settore n. 2/2001 del 2.03.2001 (progressivo 13) che risulta pertanto abrogata.

A:

TUTTI GLI UFFICI

Il Direttore del Settore

Arch. Giancarlo Branchi Janetti