



CITTÀ DI DESIO

Area Tecnica
Settore Governo del Territorio

VADEMECUM

PER IL CORRETTO RECUPERO ED UTILIZZO DEI SOTTOTETTI NEGLI EDIFICI ESISTENTI



agosto 2023

Città di Desio

C.F. 00834770158 - Partita IVA 00696660968
Piazza Giovanni Paolo II - 20832 Desio MB - Centralino: 0362 3921
Area Tecnica - Settore Governo del Territorio
e-mail: ediliziaprivata@comune.desio.mb.it - tel. 0362 392.300/374/375

COMUNE DI DESIO
Comune di Desio
Protocollo N.0051379/2023 del 28/08/2023

Premessa

L'uso ed il recupero dei sottotetti è materia controversa, che in Lombardia è stata oggetto di numerosi interventi legislativi che si sono succeduti negli anni, a partire dall'approvazione della L.R. n. 15/1996, poi confluita nella L.R. n. 12/2005. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è sicuramente un'attività meritoria che, se correttamente effettuata, risponde all'obiettivo di contenere il consumo di suolo, valorizzando il patrimonio edilizio già costruito, favorendone anche l'adeguamento per il risparmio energetico.

L'esperienza nell'istruttoria delle pratiche edilizie da parte degli uffici, nonché quella maturata durante l'attività di vigilanza urbanistico-edilizia nel Comune di Desio, hanno fatto emergere la necessità di meglio disciplinare, in occasione della redazione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale, la corretta realizzazione degli spazi di sottotetto.

A seguito dell'entrata in vigore, in data 18 aprile 2023, del nuovo "Regolamento Edilizio Comunale", approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 3 aprile 2023, su impulso dell'assessore dott. Pian. Cristina Riboldi, è stato quindi predisposto il presente "Vademecum per la corretta realizzazione ed utilizzo dei sottotetti", che cerca di fornire uno strumento concreto ed affidabile che ha lo scopo, da un lato, di orientare i proprietari degli immobili e i professionisti del settore ad adottare le procedure più corrette, e, dall'altro lato, è utile sia ai tecnici comunali per istruire al meglio le pratiche edilizie, sia alla Commissione comunale per il paesaggio, che è chiamata a valutare l'impatto degli interventi di recupero dei sottotetti.

Non si tratta ovviamente di uno strumento definitivo, ma di un manuale pratico ed operativo, orientato alla semplificazione amministrativa ed alla migliore comprensione delle regole da parte di tutti, che verrà aggiornato, parallelamente all'evoluzione della normativa di settore nazionale, regionale e locale, nonché degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

Il personale del Servizio Sportello Unico Tecnico (SUT) del Comune resta sempre a disposizione dei cittadini e degli operatori del comparto edilizio (professionisti, imprese) per ogni ulteriore chiarimento o informazione.

La Dirigente dell'Area Tecnica
Arch. PhD Floriana Petracco

INDICE

1. I sottotetti nel nuovo Regolamento Edilizio Comunale: gli articoli di riferimento

2. Sottotetti abitabili

- IN QUALI EDIFICI È POSSIBILE EFFETTUARE IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI ABITABILI
- DESTINAZIONE URBANISTICA AMMESSA
- ZONE ESCLUSE DALLA POSSIBILITÀ DI EFFETTUARE IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI
- DEROGHE AGLI STRUMENTI URBANISTICI
- IMPATTO PAESAGGISTICO
- PARCHEGGI PERTINENZIALI
- MODALITÀ DA RISPETTARE NEL CALCOLO DEI PARAMETRI
- CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI ABITABILI RICAVATI CON IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI
- VERSAMENTO DEGLI ONERI
- CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEI SOTTOTETTI RECUPERATI A FINI ABITATIVI

3. Sottotetti non abitabili

3.1 Sottotetti non abitabili ma accessibili e con requisiti che ne consentono l'uso come "deposito" e locale di "sgombero"

- FINITURE
- IMPIANTI
- ARREDI
- DISTRIBUZIONE INTERNA

3.2 Sottotetti non abitabili con funzione di vano tecnico o "soffitta morta"

4. Sanzioni

1. I sottotetti nel nuovo Regolamento Edilizio Comunale: gli articoli di riferimento

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale, entrato in vigore il 18 aprile 2023, introduce novità sostanziali rispetto alla corrispondente normativa previgente.

In occasione dell'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio, anche l'ATS della Brianza è intervenuta con proprie prescrizioni relative alle destinazioni d'uso ammissibili nei sottotetti non abitabili, nel proprio parere rilasciato ai sensi dell'art. 29 della L.R. 12/2005 e s.m.i., ammettendo soltanto quella di "deposito" e "sgombero".

Il precedente Regolamento Edilizio comunale, approvato nel 2002 e rimasto in vigore più di 20 anni, ha generato nel passato numerosi dubbi interpretativi sul tema dell'utilizzo dei sottotetti, che sono stati parzialmente risolti nel corso del tempo con provvedimenti dirigenziali che hanno cercato di fornire chiarimenti, senza però riuscire ad evitare che si verificassero utilizzazioni non conformi se non addirittura la realizzazione di veri e propri abusi edilizi.

Ovviamente, gli spazi recuperati od utilizzati nel rispetto delle norme contenute nel precedente Regolamento Edilizio e delle leggi regionali mantengono la loro legittimità sulla base dei relativi titoli abilitativi. Al riguardo si rammenta che l'art. 166 del nuovo Regolamento Edilizio prevede espressamente che le norme in esso contenute si applicano per le nuove richieste di permesso di costruire e per i titoli edilizi abilitativi depositati dopo l'entrata in vigore dello stesso (18/04/2023).

Il nuovo Regolamento ha cercato di ovviare ai problemi interpretativi, distinguendo con chiarezza le seguenti fattispecie:

- **sottotetti abitabili**, disciplinati dall'art. 76;
- **sottotetti non abitabili**, accessibili ed utilizzabili soltanto come "deposito" e "locale di sgombero", disciplinati dall'art. 77, commi 1, 2, 3;
- **sottotetti non abitabili**, accessibili ma con funzione solo di intercapedine (soffitta morta), disciplinati dall'art. 77, comma 4.

2. Sottotetti abitabili

Per quanto riguarda i sottotetti abitabili, essi sono disciplinati dall'art. 76 del nuovo Regolamento Edilizio, intitolato "Recupero dei locali sottotetto", che richiama espressamente al comma 1 le disposizioni regionali di cui al Titolo IV, Capo I, della L. R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., nonché le specifiche norme contenute nel Piano delle Regole del PGT.

IN QUALI EDIFICI È POSSIBILE EFFETTUARE IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI ABITABILI

Il recupero dei sottotetti è possibile solo per quei volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda (s.l.) complessiva, esistenti al 31 dicembre 2005,¹ ovvero che siano stati realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati successivamente al 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio attività o di segnalazioni certificate di inizio attività presentate successivamente al 1° dicembre 2005, purché siano decorsi almeno tre anni dalla data di conseguimento dell'agibilità.

Si richiama la necessità che sia sempre verificata, anche con riguardo agli articoli 1120, 2° comma e 1127, 2° e 3° comma del Codice Civile, la titolarità del richiedente l'intervento proposto. A questo proposito si rappresenta che, secondo autorevole giurisprudenza (ribadita, in ultimo, dalle sentenze Cass. civ., Sez. II, n. 6458 del 6/03/2019 e n. 18191 del 2 settembre 2020), al sottotetto di un edificio condominiale, in assenza di titolo idoneo, si applica la presunzione di comunione ai sensi dell'art. 1117, c. 1, codice civile, qualora il vano, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, risulti oggettivamente destinato, sia pure in via potenziale, all'uso comune oppure all'esercizio di un servizio di interesse comune.

Perché sia possibile procedere con il recupero volumetrico dei sottotetti è inoltre necessario che gli edifici interessati siano già serviti da tutte le urbanizzazioni primarie,² ovvero che vi sia un impegno formale, garantito da idonee garanzie fideiussorie da parte dei soggetti interessati, alla realizzazione delle suddette urbanizzazioni, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento di recupero del sottotetto ed entro la fine dei relativi lavori. La realizzazione di tali opere di urbanizzazione non può in nessun caso essere fatta a scomputo degli oneri dovuti.

1 Si considerano esistenti al 31 dicembre 2005 anche gli immobili assentiti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate entro il 1° dicembre 2005, ai sensi dell'art. 63 comma 2 della L.R. 12/2005.

2 Tale requisito deve essere autocertificato dagli interessati, all'atto della presentazione del titolo edilizio abilitativo.

DESTINAZIONE URBANISTICA AMMESSA

Il recupero dei sottotetti è possibile solo per adibirli a destinazione d'uso "residenziale".³

ZONE ESCLUSE DALLA POSSIBILITÀ DI EFFETTUARE IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI

Ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005, il Consiglio Comunale di Desio, con l'approvazione del PGT, ha escluso il recupero abitativo dei sottotetti in tutti i fabbricati esterni al Nucleo di Antica Formazione (NAF) realizzati previa approvazione di piani attuativi convenzionati trascritti nei registri immobiliari. In tali zone, il recupero abitativo dei sottotetti è consentito soltanto previa variante urbanistica che adegui l'equilibrio fra gli insediamenti realizzati e le aree per attrezzature pubbliche.

Anche in alcune zone del tessuto urbano (Tc) e delle aree di espansione (Ae) il PGT prevede esplicitamente che sia escluso il recupero abitativo dei sottotetti, più precisamente:

- nelle zone di cui all'art. 28 - tc3 Discontinuità edilizie
- nelle zone di cui all'art. 32 - ae5 Città pianificata.

Inoltre, ai sensi dell'art. 19 comma 6 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente, sono esclusi gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti situati nelle zone urbanistiche in cui il Piano delle Regole non preveda esplicitamente tale possibilità, ovvero nelle zone disciplinate a partire dall'articolo 34 all'articolo 42 del Piano delle Regole.

DEROGHE AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è classificato come intervento di "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del D.P.R. 380/2001. Esso non richiede preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo ed è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati, ad eccezione del reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali.

Tuttavia, occorre sottolineare che la disciplina per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi introdotta all'art. 19 delle vigenti norme di attuazione del Piano delle Regole del PGT del Comune di Desio prevede - per interventi che comportano, per il singolo edificio nel suo complesso, il recupero di una SL complessiva superiore a mq 200 o la realizzazione di 4 o più nuove unità abitative - l'attuazione dell'intervento mediante "permesso di costruire convenzionato" finalizzato alla disciplina degli aspetti planivolumetrici, all'individuazione dei parcheggi pertinenziali e al reperimento, anche mediante monetizzazione, delle aree destinate a servizi pubblici generate dagli interventi.

3 Così come individuata nell'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001 e secondo le previsioni della L.R. 12/2005 e del PGT.

Per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, solo al fine di consentire il raggiungimento dell'altezza media ponderale di 2,40 metri, sono ammesse modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde; la deroga all'altezza massima prevista dallo strumento urbanistico, necessaria per garantire la media ponderale di m 2,40, è possibile con un'altezza minima non superiore a m 1,50 e se l'immobile non è ricompreso nel NAF. All'interno dei centri storici e nei nuclei di antica formazione non sono infatti ammesse deroghe all'altezza massima prevista dal PGT: in tali zone urbanistiche deve essere assicurato il rispetto dei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico e, qualora tali limiti non siano esplicitati, l'altezza massima deve intendersi uguale a quella esistente.

Nel PGT vigente trova applicazione la definizione di "altezza dei fabbricati" di cui all'art 7.8 delle Norme generali di attuazione, che definisce "l'altezza massima consentita dei fabbricati misurata nel punto medio dell'estradosso della struttura di copertura." Suddetto parametro dovrà calcolarsi "dalla quota media del marciapiede stradale lungo il fronte principale dell'edificio (quota 0,00) o in assenza del marciapiede, la quota di riferimento sarà data dalla quota di colmo della pubblica strada aumentata di cm.15. L'altezza massima consentita dei fabbricati può essere espressa in numero di piani considerando questi come la sommatoria delle sovrapposte superfici abitabili".

In tema di altezza dei fabbricati, le novità introdotte dalle Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'Allegato B della D.G.R. n. XI/695 del 24/10/2018 non trovano immediata applicazione, in quanto avranno efficacia a partire dal primo aggiornamento complessivo di tutti gli atti del PGT, ovvero dall'approvazione della prossima Variante generale.

IMPATTO PAESAGGISTICO

I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, anche se sono da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono comunque soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal piano territoriale paesistico regionale. Pertanto, il progetto di recupero dei sottotetti deve contenere l'esame dell'impatto paesistico e la determinazione della classe di sensibilità del sito, nonché il grado di incidenza paesistica del progetto, ovvero la relazione paesistica o il giudizio di impatto paesistico proposto dal progettista.

Il responsabile del procedimento urbanistico/edilizio chiederà obbligatoriamente l'espressione del giudizio di impatto paesistico alla Commissione per il Paesaggio, che lo rilascerà entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla richiesta formulata, decorso il quale il giudizio si intende reso in senso favorevole (silenzio-assenso). Sono fatte salve, per i beni sottoposti a vincolo, le specifiche procedure di autorizzazione paesaggistica ordinaria e/o semplificata, ai sensi del D.Lgs 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

In ogni caso è opportuno qui richiamare i contenuti dei "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni

paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12" emanati dalla Regione Lombardia ai sensi dell'art. 84 della L.R. 12/2005 con d.g.r. n. 9/2727 del 22 dicembre 2011, che, al paragrafo "4.16 - Sottotetti (trasformazioni e ristrutturazioni)" sottolineano l'importanza, sotto il profilo della tutela e valorizzazione paesaggistica, del tema della trasformazione dell'edificato esistente, significativamente per quanto riguarda i centri urbani. In particolare, per garantire «complessivamente la conservazione dei caratteri propri dell'edificato esistente, è necessario che nella valutazione paesaggistica si presti una elevata attenzione a quei progetti di recupero abitativo dei sottotetti che incidono sull'aspetto esteriore degli edifici, al fine di garantire una sostanziale coerenza formale con l'aspetto ed il decoro architettonico degli esistenti edifici.

Per garantire ciò occorre ribadire la necessità che gli interventi finalizzati a rendere abitabili i sottotetti (che riguardino solo parti di fabbricati) siano realizzati sulla base di un progetto generale che consideri l'intero edificio in modo coerente, non potendo ritenersi adeguata, paesaggisticamente, una valutazione relativa alla singola unità immobiliare.

Al riguardo, considerato il valore intrinseco di molti edifici e soprattutto il valore delle cortine edilizie quale componente fondamentale del paesaggio urbano, si indicano alcune cautele da tenere presenti negli interventi sui manufatti esistenti al fine di tutelare i caratteri qualificanti la scena urbana e la continuità delle prospettive: la valutazione paesaggistica non può prescindere dalla attenta considerazione delle motivazioni del vincolo paesaggistico, dalla dettagliata analisi/descrizione del contesto cui appartiene l'immobile (la cortina, l'isolato, ..) e dall'illustrazione delle caratteristiche del progetto con individuate le eventuali interferenze con il contesto paesaggistico.

Gli interventi sugli edifici dovranno tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici e materici originari, con particolare riferimento alla scelta coerente dei materiali e dei colori di finitura e dei serramenti nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi presenti.

Nella ipotesi in cui il coronamento dell'edificio, anche per le parti soprastanti la linea di gronda, costituisca elemento integrale della composizione architettonica, ogni eventuale intervento edilizio tendente al recupero o alla creazione di nuovi spazi abitabili al livello sottotetto dovrà assicurare l'integrale conservazione dell'assetto formale della copertura e non potrà comportare nuove opere visibili dagli antistanti spazi pubblici.

Ogni eventuale modifica necessaria ad assicurare i rapporti aero-illuminanti o i requisiti igienici per tali spazi abitabili potrà essere prevista, entro limiti strettamente indispensabili, prevalentemente sulle parti dell'edificio prospettanti sui cortili interni o cavedi.

Allo stesso modo, non potranno essere ammesse modifiche dei coronamenti e delle coperture, o aperture sui prospetti visibili dagli antistanti spazi pubblici, in tutti i casi in cui l'edificio, nel suo aspetto complessivo, faccia parte del contesto formale consolidato della scena urbana, da salvaguardare quale valore complessivo.

Le soluzioni adottate dovranno prendere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e le caratteristiche architettoniche e metriche dei singoli edifici, analizzandone l'impianto tipo-morfologico, i rapporti pieni-vuoti, i caratteri

decorativi nonché la percepibilità dell'intero organismo architettonico, delle facciate, del piano attico e della copertura dalla strada ed in genere dagli spazi di uso pubblico, con particolare attenzione ai rapporti con l'edificato contiguo o prospiciente.

Gli interventi dovranno proporsi non come "aggiunte" superfetative o "sovrapposizioni" ma quali integrazioni organiche dell'edificio, prendendo in considerazione la ridefinizione complessiva del piano attico in una logica di ridisegno organico della facciata.

Nel caso di edifici maggiormente percepibili dagli spazi pubblici, il progetto dovrà farsi carico di verificare i rapporti anche con gli edifici contigui e prospicienti per evitare dissonanze nell'insieme o alterazioni dell'equilibrio complessivo del contesto urbano».

PARCHEGGI PERTINENZIALI

Qualora gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti siano volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, è necessario che i soggetti attuatori dell'intervento reperiscano gli spazi per parcheggi pertinenziali stabiliti nella misura di 25 mq/unità abitativa, ai sensi dell'art. 19 co. 4 delle Norme Generali di Attuazione del PGT vigente. Il rapporto di pertinenza dei parcheggi con le unità immobiliari di sottotetto deve essere garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, ed è impegnativo sia per il soggetto che ha realizzato il recupero, sia per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

Esclusivamente nei Nuclei di Antica Formazione (NAF), qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al Comune di Desio di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

MODALITÀ DA RISPETTARE NEL CALCOLO DEI PARAMETRI

L'altezza media ponderale è calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa (quindi è ottenuta escludendo tutte quelle superfici che hanno un'altezza inferiore o uguale a 1,50 metri), ed è necessario realizzare tavolati o arredi fissi quale delimitazione tra il volume abitabile ($\geq m 1,50$) e quello escluso dal recupero ($< m 1,50$).

Nel caso gli intradossi dei solai di copertura degli spazi di sottotetto siano caratterizzati dalla presenza di travi e/o travetti, la misura dell'altezza interna, finalizzata alla dimostrazione del rispetto dei parametri per il recupero ai fini abitativi del sottotetto, dovrà essere fatta partendo dal pavimento finito fino all'intradosso dei travetti.

Per "altezza esistente" si deve intendere quella geometrica effettivamente presente e misurabile con gli opportuni strumenti topografici.

Rimane ferma e impregiudicata la vigente disciplina di cui all'art. 7.3.1, lettera b), delle norme del Piano di Governo del Territorio (PGT), la quale

riguarda la definizione della Superficie Lorda (SL) degli edifici agli effetti planivolumetrici.

CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI ABITABILI RICAVATI CON IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

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, ad eccezione dell'altezza minima abitabile, per la quale la norma regionale prevede una deroga generale: ogni singola unità immobiliare ricavata dal recupero dei sottotetti, qualora il tetto sia inclinato, deve infatti avere un'altezza media ponderale di almeno metri 2,40 (di norma, per i locali abitabili che non siano sottotetti recuperati, l'altezza minima è invece di m 2,70).

Al fine di raggiungere il requisito minimo dell'altezza media ponderale abitabile, sono ammessi interventi di traslazione verso il basso dell'ultimo solaio orizzontale, ovviamente nel rispetto delle altezze minime prescritte per la destinazione d'uso dei locali sottostanti.


Nel caso di sottotetti recuperati mediante interventi di modifica della copertura esistente, l'altezza media ponderale dovrà risultare in ogni caso non superiore a m 2,65, compresi volumi soprastanti, controsoffittature, vani tecnici, isolamenti posti sotto l'intradosso della soletta ecc.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione degli spazi abitabili e per garantire il benessere degli abitanti.

Per tutte le zone in cui il PGT di Desio prevede la possibilità del recupero dei sottotetti a fini abitativi, le norme del Piano delle Regole disciplinano, in maniera puntuale e diversificata per le singole zone, le modalità di realizzazione degli interventi, riguardanti:

- le modifiche ammissibili all'altezza di colmo e di gronda dell'edificio, nonché l'altezza massima consentita;
- il profilo della copertura;
- aperture verticali, finestre, terrazzi e abbaini.

Nella tabella seguente sono riportate le indicazioni specifiche per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi contenute nelle singole norme di zona del vigente Piano delle Regole del PGT:

<p>Art. 26 - tc1 Isolati a corte, edificazioni allineate ed edifici rurali isolati</p>	<p>Negli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti ai fini abitativi è ammesso un incremento di 1,50 mt dell'altezza dell'edificio a condizione che l'altezza complessiva non superi quella del più alto edificio facente parte del medesimo isolato; a tal fine non rilevano gli edifici facenti parte dell'isolato ricadenti nelle zone di cui all'articolo 28 – Discontinuità edilizie. Negli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi sono ammesse aperture e finestre su fronte strada con sviluppo orizzontale nella parte di facciata sopraelevata (in conformità allo schema in calce). All'interno delle corti sono ammesse aperture verticali solo se comportino la realizzazione di terrazzi ricavati entro il profilo della falda. Non è ammessa la realizzazione di abbaini.</p> 
<p>Art. 27 - tc2 Ville urbane</p>	<p>Negli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi sono ammesse aperture e finestre solo se comportino la realizzazione di terrazzi "scavati" entro la falda. Non è ammessa la realizzazione di abbaini.</p>
<p>Art. 29 - ae1 Isolati con edilizia aperta Art. 31 - ae4 Tessuti e lotti multifunzionali Art. 33 - ae3 Edilizia suburbana con ampi giardini</p>	<p>Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è ammesso con modifica del colmo e dell'altezza di gronda di 100 cm, con mantenimento delle pendenze di copertura esistenti salvo esigenze di ricomposizione paesistica. In tal caso saranno ammesse aperture verticali solo se comportino la realizzazione di terrazzi "scavati" entro la falda. In ogni caso non sono ammessi abbaini.</p>
<p>Art. 30 - ae2 Edilizia aperta con lotti piccoli e altezza contenuta</p>	<p>Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è ammesso con modifica del colmo e dell'altezza di gronda di 100 cm, con mantenimento delle pendenze di copertura esistenti salvo esigenze di ricomposizione paesistica, e a condizione che non costituiscano una nuova unità immobiliare. In tal caso saranno ammesse aperture verticali solo se comportino la realizzazione terrazzi "scavati" entro la falda. In ogni caso non sono ammessi abbaini.</p>

Il progetto di recupero ai fini abitativi dei sottotetti deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

Le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui all'articolo 14 della l.r. 6/1989, si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.

Con riferimento agli Ambiti di Riqualificazione Urbana – ARU, disciplinati dal Documento di Piano del vigente PGT, il recupero dei sottotetti ai fini abitativi si considera escluso se non espressamente previsto.

Si segnala che l'unico Ambito nel quale è previsto il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è l'Ambito di Riqualificazione Urbana per la riforma del tessuto urbanizzato denominato ARU - r 09.

VERSAMENTO DEGLI ONERI

La realizzazione degli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi 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 resa abitativa, e secondo le tariffe approvate nel Comune di Desio per le opere di "ristrutturazione edilizia" vigenti nel momento di presentazione della domanda.

E' esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione il recupero dei sottotetti con superficie lorda (S.L.) fino a mq 40 (quaranta), costituenti - in base al titolo di proprietà - una pertinenza collegata direttamente ad unità immobiliari destinate a prima casa.

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEI SOTTOTETTI RECUPERATI A FINI ABITATIVI

I volumi di sottotetto già recuperati ai fini abitativi in applicazione della legge regionale 15 luglio 1996, n. 15 ("recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti"), ovvero recuperati ai sensi della disciplina di cui alla L.R 12/2005 (Titolo IV capo I), non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

3. Sottotetti non abitabili

Per quanto riguarda i sottotetti non abitabili, ossia "privi dei requisiti per l'uso abitativo", secondo l'art. 77, comma 1 del Regolamento Edilizio, essi non possono mai essere collegati direttamente con gli spazi abitativi (sottostanti o adiacenti), né attraverso scale fisse, né con impianti di sollevamento di qualunque genere (tipo ascensori o impianti simili) o con vani di porte. Solo nel caso di "soffitte morte" è ammessa la possibilità di renderli accessibili realizzando botole interne all'unità immobiliare, le quali possono essere dotate di scale esclusivamente del tipo retrattile che non abbiano, perciò, caratteristiche di stabile collegamento per l'accesso al sottotetto.

Si riporta di seguito, per comodità, l'intero testo dell'art. 77 del Regolamento Edilizio, intitolato "**Locali sottotetto praticabili**":

«1. In tutti i casi di intervento edilizio, esclusi quelli di manutenzione ordinaria, gli spazi del sottotetto privi dei requisiti per l'uso abitativo di cui al precedente articolo, possono essere adibiti a spazi accessibili se non hanno collegamento diretto interno all'alloggio e nel caso in cui siano dotati di tutti i seguenti requisiti:

a) altezza minima interna pari ad almeno m 1,50 (eventualmente ottenibile attraverso realizzazione di tavolati o arredi fissi, quale delimitazione intermedia rispetto al punto del sottotetto avente altezza inferiore a tale minimo) ed altezza media ponderale interna pari ad almeno m 1,80. Nel caso gli intradossi dei solai di copertura degli spazi del sottotetto siano caratterizzati dalla presenza di travi e travetti, le altezze dovranno essere calcolate dall'intradosso dei travetti. Ai fini del calcolo delle altezze non vengono considerate controsoffittature e isolamenti posti sotto l'intradosso della soletta;

b) destinazione d'uso quale deposito o sgombero;

c) rapporto di aeroilluminazione pari ad almeno 1/12, ottenibile anche mediante aperture in falda;

d) isolamento termico rispondente alle norme in vigore;

e) finiture di tipo civile (pavimenti, intonaci, impianti).

2. In tali spazi, privi dei requisiti per l'uso abitativo, è fatto divieto di provvedere alla climatizzazione estiva ed invernale ai sensi della Legge Regionale 11 dicembre 2006, n. 24.

3. Gli spazi del sottotetto possono essere suddivisi internamente con pareti fisse, ferma restando la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1; in ogni caso non è consentita l'installazione di vasi igienici.

4. Ai sottotetti che non hanno i requisiti di cui al precedente comma 1 viene riconosciuta esclusivamente la funzione di intercapedine tra la copertura e il solaio sottostante (soffitta morta). L'accesso agli stessi è consentito tramite scala fissa, se esterna all'alloggio, ovvero tramite scala retrattile, se collocata all'interno dell'abitazione».

3.1 Sottotetti non abitabili ma accessibili e con requisiti che ne consentono l'uso come "deposito" e locale di "sgombero"

Quando gli spazi del sottotetto non abitabili abbiano, cumulativamente, le caratteristiche previste dall'elenco indicato dall'art. 77, comma 1, lettere a), c), d) e) del Regolamento Edilizio, ed in particolare abbiano altezza media ponderale interna pari ad almeno m 1,80 e rapporto di aeroilluminazione pari ad almeno 1/12, essi possono avere come unica destinazione d'uso quella di "deposito" e di "sgombero", e il loro accesso deve avvenire esternamente all'alloggio, ossia attraverso scale (comuni o esclusive) o altri sistemi di collegamento (ascensori e/o impianti di sollevamento similari, o vani di porta), a cui si accede uscendo dall'unità immobiliare. La norma è pensata per evitare che tali spazi, qualora collegati direttamente all'abitazione, vengano abusivamente trasformati per utilizzi impropri.

Onde evitare che tali spazi, anche non collegati direttamente con l'abitazione, siano trasformati abusivamente in mini appartamenti mansardati, la norma specifica chiaramente che non sono ammissibili spazi allestiti in modo tale che, anche solo potenzialmente, ammettano utilizzazioni che prevedano la permanenza stabile di persone, quali, a titolo meramente esemplificativo: camera da letto, spazio di soggiorno, sala da pranzo, cucina/cottura, studio, sala da gioco o di lettura, bagno con servizi igienici, lavanderia, spogliatoio, guardaroba, ovvero destinazioni ad esse assimilabili.

A tale scopo si chiarisce quanto segue:

FINITURE

Le "finiture di tipo civile" previste dalla lettera e) del comma 1, dell'art. 77 del Regolamento Edilizio (pavimenti, intonaci, impianti) devono essere appropriate alla funzione cui i sottotetti non abitabili sono destinati, ossia luogo di "sgombero" e/o di "deposito".

IMPIANTI

La dotazione impiantistica deve essere coerente con la funzione accessoria prescritta, e quindi non può prevedere né la predisposizione di allacci idraulici per la posa di sanitari, né il cablaggio per impianti di ricezione radiotelevisiva e rete dati, e neppure per l'alimentazione di cucine (a gas o ad altro combustibile, ecc.); gli spazi adibiti a "deposito" e "sgombero" non possono essere dotati di impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento (comma 2 dell'art. 77 del Regolamento), come previsto anche dalla L.R. 24/2006.

ARREDI

L'arredamento di detti spazi deve escludere funzioni non ammissibili con la destinazione accessoria di "deposito" e di "sgombero"; non è pertanto compatibile la presenza di letti, divani e poltrone, sedie e tavoli, scrivanie, armadi e mobili, o installazione di apparecchiature di bricolage, allestiti in

modo da lasciar presupporre un utilizzo diverso da quello accessorio ammesso di "deposito" e di "sgombero". Sono ammessi solo gli arredi e le apparecchiature che sono accatastati in tali spazi semplicemente perché ivi depositati in quanto dismessi, inutilizzabili o in disuso.

DISTRIBUZIONE INTERNA

Gli spazi del sottotetto non abitabili possono essere suddivisi internamente con pareti fisse, ma la loro suddivisione deve essere coerente con la funzione di "deposito" e di locale di "sgombero"; devono, pertanto, essere escluse suddivisioni atipiche, cioè quelle che per la loro conformazione (numero dei vani e loro dimensionamento) si prestino ad utilizzazioni non coerenti con la funzione accessoria. E' ribadita l'esclusione dell'installazione di vasi igienici, proprio perché – così come ogni altro apparecchio sanitario che connoterebbe un bagno – costituirebbe presupposto per una utilizzazione non ammissibile in tali sottotetti (comma 3 dell'art. 77 del Regolamento).

3.2 Sottotetti non abitabili con funzione di vano tecnico o "soffitta morta"

I sottotetti non abitabili, che non hanno (tutte) le caratteristiche per essere utilizzati come locale "deposito" o di "sgombero", assumono solo la funzione di intercapedine tra la struttura del tetto e il solaio dell'ultimo piano dell'edificio.

In tali spazi è esclusa qualsiasi funzione ed utilizzazione, in quanto trattasi di vani tecnici.

In questi sottotetti è assolutamente vietata sia l'installazione di impianti (salvo interruttori per l'illuminazione artificiale e prese elettriche, in numero compatibile rispetto allo spazio a cui devono servire), sia la realizzazione di divisori interni (salvo quelli che assolvono a funzioni strutturali), sia la posa di sanitari e/o arredi di qualunque tipo.

L'accesso a tali spazi è ammesso esclusivamente per la loro ispezione:

- attraverso porte/botole accessibili da scale o altri sistemi di collegamento esterni all'unità immobiliare (scale comuni o strutture di scale a cui si accede uscendo dall'unità immobiliare, ascensori e/o impianti di sollevamento similari collocati fuori dall'unità immobiliare);
- attraverso botole poste all'interno dell'alloggio, dotate di scale esclusivamente del tipo retrattile che non abbiano, perciò, caratteristiche di stabile collegamento con gli spazi del sottotetto.

4. Sanzioni

La realizzazione o l'utilizzazione non conforme dei sottotetti, con o senza opere edilizie finalizzate ad un uso improprio degli stessi, cioè che ne snaturi la funzione accessoria, è sanzionabile penalmente, ai sensi dell'art. 44 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380/2001 e s.m.i., in quanto – secondo l'orientamento giurisprudenziale maggioritario – trattasi di trasformazione avente incidenza ed alterazione del carico urbanistico, tale da integrare una modifica di destinazione d'uso penalmente rilevante, oltre a comportare una violazione amministrativa accertabile nell'ambito dei poteri di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia riconosciuta al Comune dagli artt. 27 e ss d.p.r. 380/2001.

Per quanto riguarda le sanzioni amministrative a tutela del paesaggio, ai sensi dell'art. 83 della L.R. 12/2005 e s.m.i., l'applicazione della sanzione pecuniaria, prevista dall'articolo 167 del D.Lgs. 42/2004, in alternativa alla rimessione in pristino, è obbligatoria anche nell'ipotesi di assenza di danno ambientale e, in tal caso, deve essere quantificata in relazione al profitto conseguito e, comunque, in misura non inferiore all'ottanta per cento (80%) del costo teorico di realizzazione delle opere e/o lavori abusivi desumibile dal relativo computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia, in ogni caso, con la sanzione minima di € 500,00 (cinquecento euro).

Per evitare sanzioni, si rimanda alla sensibilità ed alla professionalità e degli operatori che, nella progettazione ed esecuzione degli interventi, devono porsi nell'ottica di escludere, anche solo potenzialmente, la loro fruizione impropria. Alla stessa stregua l'utilizzazione dei sottotetti – da parte dei proprietari e/o aventi titolo o causa – e la eventuale collocazione in essi di arredi/impianti deve essere assolutamente priva di ambiguità onde evitare contenziosi con l'autorità competente a vigilare e a reprimere le conseguenti violazioni.