

REPUBBLICA ITALIANA

# BOLLETTINO UFFICIALE

## DELLA

# REGIONE LOMBARDIA

MILANO - VENERDÌ, 12 MAGGIO 2000

4° SUPPLEMENTO STRAORDINARIO AL N. 19

## D.I.A. – PARCHEGGI – SOTTOTETTI

### SECONDA CIRCOLARE – QUESITI E RISPOSTE

## S O M M A R I O

COMUNICATO REGIONALE 21 APRILE 2000 – N. 100	[5.1.1]	
<b>COMUNICAZIONE N. 100 DEL 21 APRILE 2000</b>		
<b>DELL'ASSESSORE REGIONALE ALL'URBANISTICA</b>		
. . . . .		<b>14</b>
CIRCOLARE REGIONALE 21 APRILE 2000 – N. 24	[5.1.1]	
<b>Seconda circolare dell'Assessore regionale all'Urbanistica per l'applicazione</b>		
<b>della legge regionale 19 novembre 1999 n. 22, in tema di parcheggi, D.I.A.,</b>		
<b>sottotetti e P.P.A.</b>		<b>15</b>
LEGGE REGIONALE 19 NOVEMBRE 1999 – N. 22	[5.1.1]	
<b>Recupero di immobili e nuovi parcheggi: norme urbanistico-edilizie per agevo-</b>		
<b>lare l'utilizzazione degli incentivi fiscali in Lombardia.</b>		<b>19</b>

COM.R. 21 APRILE 2000 – N. 100

**COMUNICAZIONE N. 100 DEL 21 APRILE 2000  
DELL'ASSESSORE REGIONALE ALL'URBANISTICA**

Ai Signori Sindaci  
Ai Signori Presidenti delle Province  
Ai Signori Presidenti delle Camere di Commercio  
Ai Signori Presidenti delle Comunità Montane  
Ai Signori Presidenti dei Parchi  
Ai Signori Presidenti degli Ordini Professionali

LORO SEDI

Milano, aprile 2000

**Oggetto: Legge regionale 19 novembre 1999, n. 22: «Recupero di immobili e nuovi parcheggi: norme urbanistico-edilizie per agevolare l'utilizzazione degli incentivi fiscali in Lombardia».**

In occasione dei numerosi convegni e seminari che la Regione ha promosso, nei Comuni lombardi, all'indomani della promulgazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia della legge regionale in oggetto, al fine di fornire idonei elementi conoscitivi e interpretativi finalizzati alla corretta e puntuale applicazione della medesima, è emersa l'esigenza di disporre di ulteriori orientamenti interpretativi e indirizzi pratici, mediante l'emanazione di una seconda circolare in materia.

Da parte degli amministratori e degli uffici tecnici locali, nonché degli ordini professionali e delle categorie, è stata altresì rappresentata l'opportunità di una impostazione della medesima diversa dallo schema tradizionale, con il riordino della casistica più ricorrente e con la pubblicazione dei quesiti specifici, unitamente alle relative risposte.

Allo scopo di corrispondere a tali esigenze, si è ritenuto di dar corso alla pubblicazione del presente supplemento al Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, riproponendo altresì il testo integrale della legge 22/1999.

Per una più agevole consultazione della circolare e della normativa, il testo integrale della legge 22/1999 è riportata nell'ultima parte del fascicolo.

Con i migliori saluti.

L'Assessore all'Urbanistica  
AVV. GIULIANO SALA

[BUR2000032]

[5.1.1]

CIRC.R. 21 APRILE 2000 – N. 24

**Seconda circolare dell'Assessore regionale all'Urbanistica per l'applicazione della legge regionale 19 novembre 1999 n. 22, in tema di parcheggi, D.I.A., sottotetti e P.P.A.**

La presente circolare, integrativa della precedente del 6 dicembre 1999, n. 60 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, 3° supplemento straordinario al n. 49 di venerdì 10 dicembre 1999), intende rispondere ai quesiti che sono stati formulati alla Regione da parte di Amministrazioni comunali, professionisti ed operatori del settore, nei primi mesi di applicazione della l.r. 22/99.

A tal fine si è provveduto a classificare i quesiti ricevuti all'interno di problematiche generali riconducibili alle diverse disposizioni contenute negli articoli della l.r. 22/99 ed a formulare, per ogni gruppo di quesiti, apposite risposte.

La presente circolare è impostata, quindi, con domande e risposte in relazione ai singoli articoli della l.r. 22/99.

**OPERATIVITÀ DELLA LEGGE REGIONALE 22/99**

**1) L'operatività della l.r. 22/99 è connessa esclusivamente alla utilizzazione degli incentivi fiscali?**

La l.r. 22/99 è, in tutti i suoi contenuti, una «legge a regime», che esplica i suoi effetti indipendentemente dalla previsione, nelle leggi finanziarie, di agevolazioni fiscali.

Il riferimento, contenuto nel titolo, alle agevolazioni fiscali è stato effettuato solo per evidenziare che le tipologie di intervento previste rientrano tra quelle contemplate dalle leggi finanziarie e che le semplificazioni procedurali introdotte facilitano l'utilizzo delle agevolazioni stesse.

**2) Le norme della l.r. 22/99 sono applicabili solo ai comuni dotati di P.R.G. approvato dopo l'entrata in vigore della l.r. 51/75?**

Le norme della l.r. 22/99 sono immediatamente applicabili indipendentemente dalla data di approvazione dello strumento urbanistico generale comunale e, quindi, operano direttamente anche nei comuni dotati di strumento urbanistico generale approvato prima l'entrata in vigore della l.r. 51/75, ad eccezione dell'art. 6 della stessa l.r. 22/99, in tema di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, che consente di operare modifiche dell'altezza di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde solo nei Comuni dotati di strumento urbanistico generale approvato dopo l'entrata in vigore della l.r. 51/75.

**PARCHEGGI**

**Art. 1 – Localizzazione e rapporto di pertinenza**

**1) I soggetti legittimati a presentare istanze per il rilascio di atto di assenso o D.I.A. per la realizzazione di parcheggi pertinenziali possono essere diversi da quelli titolari di diritti reali sulle aree interessate dal bene principale?**

Sono legittimati a presentare istanze per il rilascio di atti di assenso o D.I.A. per la realizzazione di parcheggi pertinenziali tutti i soggetti indicati nell'art. 4 della l. 10/77 (espressamente citato dall'art. 1 della l.r. 22/99), cioè indipendentemente dalla titolarità in capo

ai medesimi soggetti del diritto di proprietà o di altro diritto reale sulla distinta area interessata dal bene principale.

**2) La disciplina di cui all'art. 1, comma 1 della l.r. 22/99 riguarda solo i parcheggi pertinenziali interrati o anche quelli fuori terra?**

Considerato che la giurisprudenza formatasi già nel vigore della l. 122/89 considera parcheggi pertinenziali anche quelli posti al piano terreno di edifici insistenti su area diversa da quella dell'unità immobiliare principale, consegue che l'art. 1, l.r. 22/99, che espressamente si riferisce oltre che ai parcheggi interrati anche a quelli al piano terra dei fabbricati, è applicabile ad entrambe le categorie di parcheggi pertinenziali previste dall'art. 9 della l. 122/89.

Alla luce di quanto esposto consegue che, tanto per i parcheggi interrati quanto per quelli a piano terra, sono applicabili i disposti dell'art. 1, comma 1 della l.r. 22/99, fatta comunque salva la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo previsto dallo stesso art. 1, comma 2.

**3) In quale momento deve intervenire la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo?**

Il comma 2 dell'art. 1 della l.r. 22/99 non dispone nulla in merito al momento in cui l'atto unilaterale d'obbligo debba essere sottoscritto e registrato. In proposito va, però, rilevato che, costituendo l'atto unilaterale d'obbligo modalità di garanzia del rapporto pertinenziale, la sottoscrizione di tale atto deve essere quantomeno contestuale alla presentazione della domanda di atto di assenso o della D.I.A., finalizzate alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali.

**Art. 2 – Disciplina degli interventi**

**1) In quali casi per i parcheggi pertinenziali è necessaria la deroga dalla normativa urbanistica comunale prevista dall'art. 9 della l. 122/89?**

L'art. 2 comma 1 della l.r. 22/99 consente la realizzazione di autorimesse interrate indipendentemente dalla destinazione urbanistica del soprasuolo qualora, però, i suddetti interventi siano compatibili con il piano urbano del traffico, se esistente, con la tutela dei corpi idrici e con l'uso delle superfici sovrastanti. Tale compatibilità dovrà essere comprovata specificatamente in sede di istanza di concessione edilizia (se del caso allegando una specifica relazione tecnica) ovvero in sede di asseverazione nell'ipotesi di procedura di D.I.A. Pertanto, per i parcheggi pertinenziali interrati, la deroga di cui all'art. 9 della l. 122/89 sarà necessaria solo in presenza di contrastanti destinazioni urbanistiche del sottosuolo.

I parcheggi pertinenziali sopratterra sono, invece, soggetti alla deroga di cui all'art. 9 della l. 122/89 in caso di contrastanti previsioni urbanistiche del soprasuolo.

**2) Il regime derogatorio previsto per i parcheggi pertinenziali vale anche per i parcheggi non pertinenziali?**

I parcheggi non pertinenziali non possono fruire del regime derogatorio previsto per i parcheggi pertinenziali e sono, quindi, assoggettati alla disciplina urbanistica comunale.

### **3) È consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali nelle aree comprese nelle fasce di rispetto?**

Il problema si pone con riferimento sia ai parcheggi pertinenziali interrati, per i quali la deroga dell'art. 9 della l. 122/89 è necessaria solo in presenza di eventuali difformi previsioni urbanistiche del sottosuolo, sia ai parcheggi pertinenziali in soprasuolo per i quali la deroga è applicabile in presenza di difformi previsioni urbanistiche del soprasuolo stesso.

A riguardo è necessario distinguere i casi in cui il regime giuridico delle fasce di rispetto per essere operativo debba essere recepito nello strumento urbanistico, dalle ipotesi in cui il regime giuridico delle stesse discenda direttamente da un disposto di legge (d.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 «Codice della Strada»; T.U.LL.SS. approvato con r.d. n. 1265 del 27 luglio 1934 che disciplina la fascia di rispetto cimiteriale; d.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 che disciplina la fascia di rispetto ferroviario).

Di conseguenza i disposti dell'art. 2, comma 1 della l.r. 22/99 non rendono necessaria la deroga per i parcheggi interrati in presenza di fasce di rispetto disciplinate in via esclusiva dal P.R.G., ovvero per le quali l'operatività discenda dal recepimento nel P.R.G. stesso; in tali casi per i parcheggi sopraterza si procederà, invece, con la deroga prevista dall'art. 9 della l. 122/89.

Diversamente, nel caso di fasce di rispetto la cui operatività discenda direttamente dalla legge, non opera il regime di cui all'art. 2, comma 1 della l.r. 22/99 per i parcheggi sotterranei, né è applicabile la deroga dell'art. 9 della l. 122/89 per i parcheggi sopraterza, salvo i casi in cui la legislazione di settore sulla fascia di rispetto non preveda essa stessa ipotesi derogatorie da attivare secondo specifiche procedure disciplinate dalla normativa di settore.

### **4) È possibile realizzare in zona agricola parcheggi pertinenziali?**

a) L'art. 2, comma 1 della l.r. 22/99 consente la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, indipendentemente dalla destinazione urbanistica del soprasuolo, purché gli interventi siano compatibili con il piano urbano del traffico, ove esistente, con la tutela dei corpi idrici e con l'uso delle superfici sovrastanti. Pertanto la deroga di cui all'art. 9 della l. 122/89 sarà necessaria solo in presenza di contrastanti destinazioni urbanistiche del sottosuolo. Ne consegue che nel sottosuolo di aree site in zona agricola la realizzazione di autorimesse interrate pertinenziali anche a strutture non agricole risulta ammissibile in presenza, però, dei suindicati presupposti di compatibilità, da comprovarsi specificatamente in sede di istanza di concessione edilizia (se del caso allegando apposita relazione tecnica) ovvero in sede di asseverazione nell'ipotesi di procedura di D.I.A.

b) Per quanto riguarda, invece, parcheggi pertinenziali sopra terra asserviti a struttura non agricola, essi potranno essere assentiti in zona agricola mediante la deroga di cui all'art. 9 della l. 122/89.

Nel caso di parcheggi pertinenziali a strutture agricole, la conformità urbanistica degli stessi non rende, invece, necessaria la deroga di cui al citato art. 9, l. 122/89.

### **5) Qual è il regime economico dei parcheggi, pertinenziali e non, anche con riguardo alla possibilità di scomputo oneri?**

Tutti i nuovi parcheggi, pertinenziali e non, anche quelli eccedenti la quota minima richiesta per legge, sono gratuiti per espressa previsione dell'art. 2, comma 2 della l.r. 22/99 che definisce in genere i parcheggi come opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 9, lett. f) della l. 10/77.

Inoltre si precisa che, in ossequio al principio già sancito dalla giurisprudenza amministrativa del T.A.R. Lombardia, la gratuità dei parcheggi risulta rilevante anche ai fini del calcolo del costo di costruzione, incidendo sulla classe dell'edificio e sul computo della superficie complessiva.

Per quanto riguarda, poi, lo scomputo oneri si precisa che l'art. 8, comma 1 della l.r. 60/77 è applicabile con esclusivo riguardo ai parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Diverso è il caso dell'applicazione dell'art. 9 della l.r. 60/77, la cui operatività è circoscritta all'ipotesi, ivi prevista, di cessione dell'area interessata dal parcheggio, sia esso pertinenziale o meno, trattandosi pur sempre di opera di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 3 – Utilizzo del patrimonio comunale**

##### **1) Per patrimonio comunale si intende solo il patrimonio disponibile o anche quello indisponibile?**

L'art. 3 della l.r. 22/99 non specifica se per patrimonio comunale debba intendersi solo il patrimonio disponibile o anche quello indisponibile. Pertanto anche un'eventuale qualificazione del patrimonio comunale come indisponibile non rileva ai fini dell'applicazione della norma.

##### **2) I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati sopra o sotto le aree del patrimonio comunale?**

Ai sensi dell'art. 3 della l.r. 22/99 possono essere realizzati in aree del patrimonio comunale parcheggi pertinenziali privati sia sotto che sopra il suolo.

A tal fine deve essere costituito il diritto di superficie di cui all'art. 3, comma 1 attraverso l'aggiudicazione dell'area mediante le procedure previste al comma 2 dello stesso art. 3.

#### **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

#### **Art. 4 – Principi e ambito di applicazione**

##### **1) Quali sono i termini per l'inizio dei lavori nel caso di Denuncia di Inizio Attività?**

L'art. 2, comma 60 della l. 662/96 (a cui espressamente fa riferimento l'art. 4 della l.r. 22/99) pone un termine minimo di 20 giorni per l'inizio dei lavori, tuttavia l'interessato potrà indicare nell'asseverazione un termine diverso (superiore a 20 giorni) in relazione alla complessità dell'intervento, ciò con particolare riferimento alle nuove categorie di opere soggette a D.I.A., introdotte dall'art. 4, comma 3, l.r. 22/99 (ristrutturazione edilizia e nuova costruzione).

##### **2) Come devono essere svolti i controlli sulle D.I.A. e con quale tempistica?**

In tema di controllo sulle D.I.A. si applicano i disposti contenuti nell'art. 2, comma 60 della l. 662/96. I Comuni possono comunque disporre controlli anche a campione.

Al fine di facilitare i controlli, i Comuni possono predisporre una speciale modulistica per la D.I.A. in cui richiedere tutti i dati utili per facilitare le verifiche.

**3) Quali sanzioni amministrative si applicano per le nuove tipologie di D.I.A. previste dall'art. 4, comma 3, della l.r. 22/99 e, in particolare, sono applicabili le sanzioni demolitorie o ripristinatorie contemplate dalla l. 47/85?**

Occorre innanzitutto premettere che in base al principio di legalità della sanzione amministrativa (l. 689/81) le fattispecie di illecito amministrativo devono essere espressamente previste dalla legge. Da tale assunto si ricava quanto segue:

1) essendo la D.I.A. una facoltà e non un obbligo, essa non modifica il regime concessorio e quello sanzionatorio ad essa correlato, di cui alla l. 47/85, come espressamente previsto dall'art. 4 della l. 493/93, secondo cui l'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di D.I.A. sono comunque subordinate «alla medesima disciplina definita dalle norme statali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia»;

2) l'esercizio della facoltà di D.I.A. presuppone necessariamente la conformità dell'opera alla disciplina urbanistico-edilizia comunale e, pertanto, un intervento contrastante con tale normativa posto in essere sulla base della procedura di D.I.A. si configura quale opera eseguita *sine titulo* (essendo in tali casi la D.I.A. irricevibile) e, quindi, rientra nella categoria di interventi effettuati in assenza di concessione edilizia previsti espressamente dalla l. 47/85, come tali sanzionabili attraverso la demolizione o il ripristino. In sostanza la l.r. 22/99 non ha intaccato l'impianto sanzionatorio previsto dalla 47/85. Pertanto per le fattispecie di opere soggette a D.I.A. contemplate dalla l. 662/96 si applicano le sanzioni previste dalla legge stessa, mentre per le nuove tipologie di intervento sottoposte alla procedura semplificata di D.I.A. introdotte dalla l.r. 22/99 si applicano le sanzioni di cui alla l. 47/85.

**4) È ammissibile la D.I.A. in sanatoria?**

In materia di «sanatoria» è applicabile esclusivamente l'art. 13 della l. 47/85, che prevede un apposito «accertamento di conformità» per le fattispecie e alle condizioni disciplinate dalla norma stessa.

Pertanto, comportando l'art. 13 della l. 47/85 un apposito accertamento di conformità, è da escludersi la D.I.A. in sanatoria.

Va da sé, comunque, che nel caso di irregolarità nella procedura di D.I.A. potrà sempre ricorrersi all'applicazione del citato art. 13; di conseguenza, in tal caso potrà essere presentata istanza di accertamento di conformità e, in presenza delle condizioni previste dallo stesso art. 13, potrà procedersi al rilascio dell'autorizzazione o concessione in sanatoria.

**5) La facoltà di presentare la D.I.A. deve essere recepita nel Regolamento Edilizio comunale o nelle N.T.A. del P.R.G. per essere operativa?**

La l.r. 22/99 e in particolare le norme concernenti la D.I.A. non necessitano di essere recepite nelle N.T.A. del P.R.G. o nel Regolamento Edilizio comunale per essere operative, in quanto trattasi di disposizioni immediatamente applicabili.

**6) Nella procedura di D.I.A. l'asseverazione del progettista è assoggettata al controllo o parere dell'ASL?**

La D.I.A. non è sottoposta né al controllo né al preventivo parere all'ASL, in quanto il progettista nell'asseverare la conformità dell'intervento sia sotto il profilo urbanistico-edilizio sia sotto il profilo igienico-sanitario e sulla sicurezza assume, a norma dell'art. 2, comma 60 della l. 662/96, la qualità di «*persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi dell'art. 359 e 481 del codice penale*» e di conseguenza si assume tutte le responsabilità del caso in merito a quanto asseverato.

**7) È applicabile l'art. 17 della l. 47/85 nella parte in cui prevede la nullità degli atti di compravendita non recanti espressa menzione della concessione edilizia?**

Il principio di alternatività della D.I.A. alla concessione edilizia, espressamente previsto sia dalla l. 662/96 sia dalla l.r. 22/99, comporta che le opere oggetto della facoltà di D.I.A. siano comunque subordinate «alla medesima disciplina definita dalle norme statali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia» (art. 4, comma 10, l. 493/93, come sostituito dall'art. 2, comma 60, l. 662/96). Di conseguenza ai fini della piena validità degli atti di compravendita andranno menzionati gli estremi della D.I.A. al posto di quelli concernenti la concessione edilizia.

**8) Nel caso di ritardato pagamento di oneri concessori richiesti in via integrativa dal Comune, quali sanzioni si applicano?**

Nel caso di ritardato pagamento di oneri concessori richiesti in via integrativa dal Comune, ai sensi dell'art. 4, comma 3 della l.r. 22/99, si applicano i disposti dell'art. 3 della l. 47/85, calcolando i giorni di ritardo dalla scadenza della data di richiesta di pagamento indicata nell'atto comunale di integrazione degli oneri concessori.

**Art. 5 – Immobili vincolati con specifico provvedimento amministrativo**

**1) Può essere utilizzata la facoltà di D.I.A. su immobili vincolati sotto il profilo storico-artistico?**

La facoltà di D.I.A. può essere utilizzata anche su immobili vincolati sotto il profilo storico-artistico (come espressamente previsto dall'art. 5 della l.r. 22/99 e dall'art. 36 del d.lgs. 490/99 «T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali»), una volta ottenuta l'autorizzazione da parte dell'Autorità competente alla tutela del vincolo stesso (Sovrintendenza).

**2) Rientra il vincolo idrogeologico tra quelli di carattere ambientale indicati nell'art. 5 della l.r. 22/99?**

Il vincolo idrogeologico rientra tra i vincoli di carattere ambientale indicati nell'art. 5 della l.r. 22/99. Pertanto la facoltà di D.I.A. può essere esercitata in caso di interventi da effettuarsi su beni vincolati sotto il profilo idrogeologico previa acquisizione dell'autorizzazione idrogeologica da parte dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo stesso.

**3) Nelle aree sottoposte a vincolo così detto «Galasso» operano i disposti della l.r. 22/99?**

Nelle aree soggette a vincolo così detto «Galasso» (categorie geografiche di cui all'art. 1, comma 1, l. 431/85, oggi d.lgs. 490/99) la procedura di D.I.A. può

essere applicata una volta acquisita l'autorizzazione paesaggistica.

Per le categorie di intervento interessanti immobili paesaggisticamente vincolati, ma escluse dal regime autorizzatorio di natura paesistica, la D.I.A. può essere presentata direttamente, in quanto in tali casi non è necessaria la preventiva autorizzazione paesistica.

## SOTTOTETTI

### **Art. 6 – Sostituzione dell'art. 2 della l.r. 15 luglio 1996, n. 15**

#### **«Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti»**

**1) Nel caso in cui il recupero del sottotetto avvenga con modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, a norma dell'art. 6 della l.r. 22/99, è necessaria la verifica delle distanze?**

Il recupero dei sottotetti avviene in deroga agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici (art. 3, l.r. 15/96) anche nelle ipotesi in cui vengano modificate le altezze di colmo e di gronda e le linee di pendenza delle falde. Ne consegue che non ricorre l'obbligo di osservare le distanze dai confini o tra edifici posti dal P.R.G. o dal regolamento edilizio, fatte comunque salve le distanze minime prescritte dal codice civile da cui non è ammessa deroga.

**2) È possibile la modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde laddove le N.T.A. di P.R.G. prevedano il piano attuativo per gli incrementi volumetrici?**

La previsione di P.R.G. secondo cui gli incrementi volumetrici sono consentiti solo previa approvazione di un piano attuativo non è ostativa all'applicazione dell'art. 6 della l.r. 22/99, in quanto, non configurandosi il recupero del sottotetto quale incremento volumetrico, l'art. 3, comma 1 della l.r. 15/96 esclude espressamente la preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo.

**3) È possibile la modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde laddove le N.T.A. di P.R.G. fissino dei limiti di altezza numerici, oppure ancorati alla situazione esistente o al numero dei piani?**

Qualora il P.R.G. fissi dei limiti di altezza, questi vanno rispettati indipendentemente dal fatto che gli stessi siano numerici o ancorati alla situazione esistente. Qualora, invece, il limite di altezza faccia riferimento al numero dei piani la modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde del sottotetto è ammissibile, nei limiti del raggiungimento dell'altezza media ponderale di cui all'art. 1, comma 6 della l.r. 15/96, in quanto il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti non costituisce la creazione di un piano aggiuntivo. Sulla base di tale presupposto non sono, altresì, applicabili eventuali modalità di calcolo delle altezze degli edifici contenute nel P.R.G. o nel Regolamento Edilizio, che si riferiscano all'intradosso dell'ultimo piano abitabile, in quanto, come sopra detto, il recupero del sottotetto si configura come «ristrutturazione di un volume esistente» (vedi circolare 1/97 approvata con d.g.r. 6/23987 del 13 gennaio 1997) e non come realizzazione di un ultimo piano abitabile.

**4) È possibile la modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde nelle ipotesi in cui non sia prevista dalla normativa urbanistica comunale un'altezza massima di zona?**

Qualora la normativa urbanistica comunale non prescriba un'altezza massima di zona è sempre possibile la modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde del sottotetto purché ciò avvenga solo ai fini del raggiungimento dell'altezza media ponderale prescritta dall'art. 1, comma 6 della l.r. 15/96.

**5) È possibile la modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde nelle ipotesi in cui sia già presente l'altezza media ponderale?**

L'art. 2 della l.r. 15/96, come modificato dall'art. 6 della l.r. 22/99, si applica solo quando l'altezza media ponderale sia al di sotto di m. 2,40 (m. 2,10 per i Comuni posti a quote superiori a m. 1.000 di altitudine sul livello del mare) e solo ai fini del raggiungimento della stessa.

Qualora, infatti, l'altezza media ponderale risulti già assicurata senza modificazione delle altezze di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde, non sarà necessario ricorrere all'applicazione dell'art. 6 della l.r. 22/99 per recuperare a fini abitativi il sottotetto esistente.

In sostanza la «ratio» della norma in argomento (art. 6, l.r. 22/99) è quella di consentire il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti in tutti quei casi in cui il recupero stesso risultava precluso dalla precedente formulazione dell'art. 2 della l.r. 15/96, che, come noto, impediva la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde nell'ambito delle operazioni di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

**6) Cosa si intende per sottotetto esistente e per rustico ai fini delle modifiche delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde?**

Per il concetto di «sottotetto esistente» si rinvia a quanto già precisato nella circolare applicativa della l.r. 15/96, n. 1/97 (approvata con d.g.r. 6/23987 del 13 gennaio 1997), nella quale si chiarisce espressamente che deve ritenersi «esistente» anche il sottotetto di «edifici che verranno ad esistenza successivamente all'entrata in vigore della legge». Inoltre, nel punto n. 4 della circolare n. 60/99, applicativa della l.r. 22/99, si precisa che sono da considerarsi esistenti gli edifici in corso di costruzione, purché già eseguiti al rustico, come definito dall'art. 31 della l. 47/85, anche nel caso in cui non sia intervenuta la realizzazione del tetto, ciò in quanto il citato art. 31 considera distinto dal concetto di rustico quello di completamento della copertura.

**7) Nel caso di recupero a fini abitativi del sottotetto ricorre l'obbligo di installazione dell'ascensore o del servoscale?**

Giova puntualizzare che la l.r. 15/96 si configura quale disciplina a carattere speciale, come testimoniano gli ampi spazi derogatori che contempla.

Ciò premesso, per quanto attiene all'incidenza della specifica normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche dettata dalla l.r. 6/89, il legisla-

tore regionale ha compiuto una scelta chiara ed esplicita, nel senso di prevedere l'applicazione della legislazione non *in toto*, bensì «limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio» (art. 3, comma 4, l.r. 15/96).

Tali requisiti, come definiti dall'art. 14, commi 2 e 3, della l.r. 6/89, sono dettagliati nell'allegato alla legge stessa (p.ti 6.1.1 e 6.1.2), e risultano riferiti esclusivamente all'alloggio e non alle parti comuni dell'edificio.

Rimane, pertanto, escluso l'obbligo di installazione dell'ascensore e del servoscala, sia nelle parti comuni che nell'alloggio, nel caso di recupero a fini abitativi di un sottotetto, trattandosi di requisiti di accessibilità e non di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio, richiesti, invece, dall'art. 3 della l.r. 15/96.

#### **8) La tipologia costruttiva del tetto può considerarsi limitativa ai fini dell'applicazione dell'art. 6 della l.r. 22/99?**

L'art. 6 della l.r. 22/99 si applica indipendentemente dalla tipologia architettonica del tetto.

#### **9) È possibile modificare i limiti di altezza degli edifici prescritti dal P.R.G. con la procedura semplificata prevista dall'art. 3 della l.r. 23/97?**

Qualora si intenda modificare i limiti di altezza degli edifici prescritti dal P.R.G., al fine di consentire l'applicazione dell'art. 2, l.r. 15/96 (come sostituito dall'art. 6 della l.r. 22/99) è possibile utilizzare la procedura semplificata di cui all'art. 3 della l.r. 23/97, in quanto tale modifica rientra tra le ipotesi previste dall'art. 2, comma 2, lett. i) della l.r. 23/97, trattandosi di adeguamento del P.R.G. a normativa sopravvenuta (ossia adeguamento alla recente l.r. 22/99).

#### **10) Il recupero del sottotetto comporta aumento volumetrico e determina, di conseguenza, il rispetto di parametri a tal fine stabiliti dal P.R.G.?**

Il recupero del sottotetto avviene, per espressa previsione dell'art. 3 della l.r. 15/99, in deroga ad ogni previsione urbanistica comunale comprese, quindi, quelle in tema di limiti quantitativi di natura volumetrica.

Pertanto il recupero dei sottotetti, anche comportante modificazioni delle altezze di volume e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, non è conteggiabile in termini volumetrici ed è ammissibile in deroga ai limiti quantitativi posti dal P.R.G.

#### **11) Nel recupero a fini abitativi dei sottotetti il requisito dell'altezza media ponderale va garantito in tutte le stanze?**

La circolare dell'Assessore alla Sanità 3 febbraio 1997 individua solo negli «spazi di abitazione», ossia camere da letto, sale, soggiorni, cucine e sale da pranzo, di cui alla lettera a) dell'art. 3.4.3 del «Regolamento Locale di Igiene Tipo», i locali in cui va garantita l'altezza di m. 2,40, con ciò escludendo dal requisito dell'altezza media ponderale gli «spazi di servizio», come individuati dalla lett. c) del medesimo art. 3.4.3 del Regolamento Locale di Igiene Tipo, ossia bagni, posti di cottura, lavanderie, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.

L'Assessore all'Urbanistica  
AVV. GIULIANO SALA

[BUR2000033]

[5.1.1]

LEGGE REGIONALE 19 NOVEMBRE 1999 – N. 22

### **Recupero di immobili e nuovi parcheggi: norme urbanistico-edilizie per agevolare l'utilizzazione degli incentivi fiscali in Lombardia**

#### ART. 1

(Localizzazione e rapporto di pertinenza)

1. I proprietari di immobili e gli aventi titolo sui medesimi, ai sensi dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per l'edificabilità dei suoli), possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, nuovi parcheggi, da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui è legato da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini, ai sensi dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale), come modificato dall'art. 17, comma 90, della legge 15 maggio 1997, n. 127 (Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e di provvedimenti di decisione e di controllo).

2. Il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

#### ART. 2

(Disciplina degli interventi)

1. I parcheggi non devono essere incompatibili con il piano urbano del traffico ove esistente, con la tutela dei corpi idrici, con l'uso delle superfici sovrastanti e comportano necessità di deroga ai sensi dell'art. 9 della legge 122/1989 solo in presenza di specifiche destinazioni urbanistiche della parte di sottosuolo interessata dall'intervento.

2. I parcheggi sono considerati opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 9, comma 1, lett. f), della legge 10/1977 e sono realizzabili anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

3. Fatto salvo quanto previsto al comma 1, sono in ogni caso consentite le opere accessorie anche esterne, atte a garantire la funzionalità del parcheggio, quali rampe, aerazioni, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico.

#### ART. 3

(Utilizzo del patrimonio comunale)

1. I comuni, fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche su richiesta dei privati interessati, in forma individuale ovvero societaria, possono cedere in diritto di superficie aree del loro patrimonio o il sottosuolo delle stesse per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali e, a tal fine, individuano le localizzazioni necessarie.

2. Al fine della cessione di cui al comma 1, i comuni pubblicano apposito bando destinato a persone fisiche o giuridiche, proprietarie o non proprietarie di immobili, riunite anche in forma cooperativa, nonché ad imprese di costruzione, definendo:

a) i requisiti dei soggetti aventi diritto;

b) le modalità di selezione delle richieste e di concessione del diritto di superficie sulle aree;

c) l'ambito territoriale di riferimento per soddisfare il fabbisogno di parcheggi delle unità immobiliari interessate;

d) la documentazione tecnico progettuale necessaria;

e) le garanzie economico-finanziarie da prestare.

3. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione, ai sensi del comma 4 dell'art. 9 della legge 122/1989, recante altresì l'impegno del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa a non mutare destinazione d'uso.

#### ART. 4

##### (Principi e ambito di applicazione)

1. La denuncia di inizio attività è disciplinata dai successivi articoli sulla base dei principi di cui all'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), come modificato dall'art. 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537 (Interventi correttivi di finanza pubblica).

2. In coerenza con i principi indicati al comma 1 sono subordinati a denuncia di inizio attività gli interventi di cui all'art. 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493 (Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti ed il sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia), come sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e successive modifiche, nonché quelli sottoposti ad autorizzazione edilizia in base alla legislazione vigente, ferma restando la possibilità di usufruire della procedura prevista dall'art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) e successive modificazioni e integrazioni.

3. La facoltà di denuncia di inizio attività si applica a tutti gli interventi edilizi definiti nell'allegato A della deliberazione della Giunta Regionale n. 6/38573 del 25 settembre 1998, avente ad oggetto «Criteri ed indirizzi generali per la predisposizione dei regolamenti edilizi comunali», purché conformi alla vigente strumentazione urbanistica comunale; nei casi in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il relativo calcolo deve essere allegato alla denuncia di inizio attività e il pagamento va effettuato nelle modalità previste dalla vigente normativa, prima dell'inizio dei lavori, fatta comunque salva la possibilità per il comune di richiedere anche successivamente al predetto termine eventuali integrazioni, da corrispondersi secondo le modalità definite dalla normativa vigente.

#### ART. 5

##### (Immobili vincolati con specifico provvedimento amministrativo)

1. Con riguardo alla fattispecie di cui all'art. 4, la facoltà di procedere con denuncia di inizio attività non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico-artistico, ambientale e paesaggistico, salvo preventiva acquisizione di autorizzazione da parte delle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo ad eccezione delle opere edilizie previste dall'art. 1, comma 8, della legge 8 agosto 1985, n. 431 (Conversione in legge con modificazioni del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312 recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale).

#### ART. 6

##### (Sostituzione dell'articolo 2 della legge regionale 15 luglio 1996, n. 15 «Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti»)

1. L'art. 2 della l.r. 15/1996 è così sostituito:

##### «Art. 2

1. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione, nonché, ove lo strumento urbanistico generale comunale vigente risulti approvato dopo l'entrata in vigore della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51 (Disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesistico), modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza 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».

#### ART. 7

##### (Programma pluriennale di attuazione)

1. L'obbligo alla formazione del programma pluriennale di attuazione del piano regolatore generale previsto dalle leggi vigenti è sospeso sino al 31 dicembre 2000 e comunque sino all'entrata in vigore della legge regionale attuativa dell'art. 20 della l. 30 aprile 1999, n. 136 (Norme per il sostegno ed il rilancio dell'edilizia residenziale pubblica e per interventi in materia di opere a carattere residenziale).

2. I comuni che alla data di entrata in vigore della presente legge sono dotati di un programma pluriennale di attuazione hanno facoltà di revocarlo o di mantenerlo fino alla scadenza.

Roberto Formigoni