

OSSERVAZIONI di dettaglio al nuovo REGOLAMENTO EDILIZIO

=====

VERS. AGGIORNATA 21 gennaio 2014

Art.11 - MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

.... OMISSIS

Entro 5 anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, tutti i fabbricati esistenti ultimati da più di 50 anni o che raggiungeranno i 50 anni in questo periodo non in possesso di certificato di collaudo"

aggiornamento

*OSSERVAZIONE : i tempi stretti in ordine alla congruità del patrimonio immobiliare rischiano di svuotare l'efficacia della norma, causando la necessità di ulteriori proroghe e la formulazione di INUTILI documenti affrettati e superficiali, meglio sarebbe adottare una tabella di obbligo progressiva, del tipo: entro 5 anni gli immobili anteriori al 1920, entro 7 anni quelli anteriori al 1940, e così via, previa indagine analitica delle consistenza numerica effettiva delle tipologie di vetustà, vedi **Appendice A)**.*

Art.41 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo di costruzione previsto dalla legge è composto dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dalla quota commisurata al costo di costruzione e dal contributo relativo al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti...

.... OMISSIS

5. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di traslazione di s.l.p. fuori sagoma nell'ambito di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, ove ammessi, sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione **secondo gli importi approvati dal Consiglio Comunale.**

aggiornamento

*OSSERVAZIONE : ricostruzione e traslazione di S.L.P. significano "riutilizzo" di superficie che ha GIA' assolto questo obbligo, per cui in questi caso è una DOPPIA IMPOSIZIONE. Occorre specificare meglio, con l'aggiunta "**nelle misure di cui alla Legge Regionale, in presenza di cambio d'uso con aumento del carico urbanistico**".*

*La Regione Lombardia stabilisce una misura ridotta degli oneri di urbanizzazione a carico delle ristrutturazioni e si noti che una recente sentenza del TAR piemontese ne sancisce addirittura l'illegittimità, se il carico urbanistico aggiuntivo non emerge con chiarezza, vedi **Appendice B)**.*

Art.44 - CERTIFICATO URBANISTICO

1. L'Amministrazione Comunale rilascia ai richiedenti, entro il termine di 45 giorni dal ricevimento della relativa domanda e previa corresponsione dei dovuti diritti di segreteria, il certificato urbanistico che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, la sussistenza di eventuali vincoli sovra ordinati, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati, nonché le modalità di intervento previste, la sussistenza di eventuali convenzioni urbanistiche e/o di atti di asservimento agli indici urbanistici, le informazioni relative all'eventuale cessione di diritti edificatori...

aggiornamento

OSSERVAZIONE : Vincoli e limitazioni particolari, in questo documento rilasciato dall'Amministrazione, sono spesso elencati con riserva di vincoli ulteriori. Siano espressi IN CHIARO e DETTAGLIATI, enumerando al completo e richiamando in modo esaustivo tutti i vincoli a cui l'area è assoggettata al momento del rilascio del documento. Occorre prevenire in sostanza la generica formula "quant'altro", col semplice richiamo in senso lato ad altre norme in vigore, perché va a inficiare la completezza del documento e la sua reale utilità.

Art.46 - INTERVENTI EDILIZI IN DEROGA E DI ADEGUAMENTO IGIENICO SANITARIO

.... OMISSIS

3. Nei casi indicati al precedente comma 2, a corredo della richiesta del Permesso di Costruire, dovrà essere prodotta una relazione attestante le soluzioni tecniche adottate per determinare il miglioramento delle condizioni preesistenti. Non potrà in ogni caso essere consentita una riduzione degli indici di aerazione e illuminazione naturali maggiore del 30%, né una riduzione dei limiti di superficie dei locali di abitazione maggiore del 5%

OSSERVAZIONE : mentre la deroga fino al 30% appare forse eccessiva per gli indici R.A.I, di gran lunga assimilati, il limite di scostamento del 5% dai nuovi requisiti di superficie è troppo penalizzante e di inutile ostacolo nelle operazioni di recupero del patrimonio immobiliare meno recente, che rappresenta la maggior parte del costruito esistente.

Art.76 - S.L.P. (Attuazione dell'Art. 4 delle NdA del PdR)

.... OMISSIS

a) con riferimento agli spazi di pertinenza dell'intero edificio non vengono computati nella SLP:

... nei fabbricati residenziali, costituiti da almeno quattro unità immobiliari per la s.l.p. residenziale, gli spazi per attività comuni di pertinenza dell'intero edificio potranno non essere computati nella slp complessiva nella misura massima del 10%. Tali ambienti comprensivi degli spazi di accesso e degli eventuali

servizi igienici potranno essere destinati a locali per il fitness, sale comuni ricreative e di riunione ... locali destinati alla raccolta dei rifiuti...

*OSSERVAZIONE : l'inapplicabilità agli stabili esistenti sotto le 4 unità è penalizzante in ordine alla realizzazione, richiesta e auspicata, del locale di **raccolta rifiuti**, che, per essere realizzato, con questa norma comporta il sacrificio di superficie vivibile, oppure la perversa formazione di rampe per costituirlo nei cantinati.*

Art.97 - ALTEZZE MINIME DEI LOCALI

.... OMISSIS

L'altezza media dei locali accessori non deve essere minore di m. 2,40 m.

L'altezza media dei locali di servizio non deve essere minore di m. 2,10 m.

OSSERVAZIONE : è penalizzato il recupero degli immobili d'epoca, la norma è peggiorativa nei confronti dei servizi igienici, che comunemente potevano fruire dell'altezza media di cui alla fattispecie dei locali di servizio (h. m. 2,10).

Art.98 - CONFORMAZIONE E SUPERFICIE DEGLI ALLOGGI E DELLE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI

.... OMISSIS

2. L'alloggio e ogni unità immobiliare non può avere una superficie utile inferiore a 28 mq.

*OSSERVAZIONE : superficie eccessivamente penalizzante nei confronti delle piccole unità immobiliari d'epoca, sarebbe auspicabile una deroga pari almeno al 15%, o piuttosto riferibile alla **SLP** comunemente utilizzata nel computo degli standard (**superficie lorda pavimento**).*

Art.101 - SOPPALCHI

.... OMISSIS

8. Esclusivamente nei locali esistenti alla data di adozione del presente Regolamento sono ammessi, senza essere computati nella s.l.p., soppalchi, aventi profondità massima di cm. 200, di superficie non superiore a $\frac{1}{4}$ del locale/i sottostanti...

aggiornamento

OSSERVAZIONE : la norma è penalizzante nei confronti dell'esubero volumetrico dovuto alle altezze degli stabili epoca, che potrebbe essere recuperato senza consumo di territorio, si noti che il precedente R.E. consentiva l'esecuzione libera dei soppalchi (con gli stessi requisiti), con superficie realizzabile fino a $\frac{1}{3}$ del

locale sottostante, che ora viene ridotta a 1/4.
Si potrebbe inoltre prevedere, onde favorire il **recupero dell'esistente**, il ricorso ad una normativa estesa (**Allegato C**), che senza ulteriore consumo di territorio e senza modifiche di sagoma consentirebbe all'utente il miglior godimento delle unità immobiliari di altezza esuberante, e renderebbe possibile il recupero di nuovi importi, in ordine agli oneri relativi al costo di costruzione.

APPENDICE A)

STIMA :
STIMA VETUSTA' DEGLI STABILI DI MILANO
(OTTENUTA ELABORANDO I DATI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO
limitatamente alla residenza)

<i>epoca di costruzione</i>	<i>numero edifici</i>
0-1919	46.157
1919-1945	29.705
1946-1961	34.768

totale edifici residenziali 110.630

APPENDICE B)

N. 01346/2013 REG.PROV.COLL.

N. 01128/2000 REG.RIC.

.... L'intervento assentito dal Comune prevede la demolizione di un fabbricato di civile abitazione unifamiliare di quattro piani fuori terra e la successiva edificazione di un nuovo fabbricato sempre di civile abitazione unifamiliare di pari volumetria.... 5. L'edificio risultante dalla ristrutturazione conserva la stessa volumetria e la stessa destinazione d'uso dell'edificio precedente, non determinando, quindi, alcuna modifica dei parametri e del carico urbanistico. 6. Inconferente, ai fini del carico urbanistico, è la modifica di sagoma e prospetti. 7. **Ne consegue che non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione.**

APPENDICE C)

Estensione degli interventi volti al recupero dei volumi soppalcabili

Ad autorizzare un maggior ricorso alla creazione di soppalchi interni alle abitazioni sarebbero quattro i punti essenziali di verifica:

a) la disponibilità di volumetria inutilizzata in esubero (quella superiore ai m. 2,70 della norma generale)

b) la verifica di una altezza media comunque assicurata, locale per locale, di m.2,40 (già in uso e consentita a vario titolo in altre forme di autorizzazione, anche ASL)

c) la verifica nei vani di una altezza minima pari a m. 1,50, così come accettata in termini di abitabilità nella menzionata Legge di recupero dei sottotetti, e in ogni caso dichiarata all'U.T.E.

d) la verifica del permanere dei requisiti di aeroilluminazione, da dimostrarsi tramite calcolo esteso complessivo riferito anche alle nuove superfici abitabili di soppalco.

Si tratta quindi di una miglior regolamentazione della norma esistente, che limita la formazione dei soppalchi oltre la ragionevolezza delle norme più recenti in ordine alle altezze utili.

Una possibilità di recupero nuova da ridisegnare seguendo criteri più in linea con l'attuale ambito normativo.

La revisione di questa norma, da un lato non fa che recepire la legittimità di parametri meno restrittivi, già in uso in varie circostanze, e dall'altro lato potrebbe istituire, come già per il recupero sottotetti, il dovere di corresponsione di un microonere di costruzione, proporzionato all'aumento del valore venale del bene modificato. Onere ridotto, stante l'incremento della superficie abitabile senza mutamento di sagoma, ma suscettibile di grande interesse all'adesione da parte dell'utilizzatore, che vedrebbe così rivalutato il suo bene.