



Settore Pianificazione del Territorio

31 maggio 2007

Circolare n. 1/2007 –Sportello Unico per l'Edilizia

**Recupero a fini abitativi di sottotetti
ai sensi della legge regionale lombarda 11
marzo 2005, n. 12 (artt. 63 e seguenti)**

La presente circolare è stata predisposta per chiarire le problematiche connesse al recupero a fini abitativi di sottotetti sul territorio cittadino ai sensi della legge regionale lombarda 11 marzo 2005, n. 12 (artt. 63 e seguenti), in seguito alla sentenza TAR Lombardia, II sezione, n. 1991/2007.

In particolare, la presente circolare intende fare chiarezza e stabilire se, in presenza di modifiche di altezza (di gronda o di colmo) della copertura o di modifiche alle linee di pendenza delle falde, sia o meno necessario procedere alla verifica del rispetto delle distanze tra pareti finestrate di edifici antistanti.

Alla luce della sentenza TAR Lombardia, II sezione, n. 1991/2007, ed a seguito di puntuale disamina della fattispecie con il consulente legale in materia edilizia/urbanistica del Comune di Bresso, è possibile all'uopo osservare e chiarire che:

- la distanza tra pareti finestrate prevista dall'art. 9 del D.l. n. 1444/68 non può essere derogata, se non nell'ambito di piani attuativi approvati con la partecipazione di tutti i proprietari;
- tale principio si applica anche nel caso di recupero abitativo di sottotetti se realizzato con "incremento non trascurabile dell'altezza

- del fabbricato" (sentenza pag.3) intendendosi per altezza quella fisica (propria della sagoma);
- con l'espressione "non trascurabile" è da intendersi il significato di un limite posto dall'esigenza di ragionevolezza al principio sopra enunciato;
 - per quanto sopra non inciderà sulla valutazione di legittimità una modifica accrescitiva di pochi centimetri (10/20) connessa al soddisfacimento del requisito minimo (che, nella specie, è anche requisito massimo) dell'altezza interna media di 2,40 m;
 - il rispetto della distanza minima prescritta tra pareti finestrate "non ... è suscettibile di deroghe pattizie" (sentenza, pag.3) riguardando "esigenze pubblicitiche che sovrastano gli interessi dei singoli", tra l'altro anche profili igienici;
 - la distanza dal confine, quando non incide sulla distanza tra pareti, può essere invece derogata con patto tra le parti (da trascrivere nei R.R.I.I.);
 - la verifica della distanza tra pareti finestrate va operata tenendo conto della proiezione della parete del fabbricato antistante nella parete strutturale più vicina;
 - tale verifica va effettuata anche in presenza di una sola parte finestrata ed anche con riferimento alle parti non finestrate di tale parete.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
Arch. Massimo Marzolla