

**ALLEGATO A**

**NOTE ESPLICATIVE A SUPPORTO DELL'ISTRUTTORIA DELLE PRATICHE EDILIZIE E INFORMATIVE PER GLI OPERATORI DEL SETTORE IN SEGUITO ALL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE DEL P.G.T. – AGGIORNAMENTO - IN SOSTITUZIONE DELLA DETERMINAZIONE n. 428 del 06/04/2021**

Tipologia intervento	Quali opere edilizie rientrano	Quale pratica va presentata
<p><b>Manutenzione ordinaria (art. 3 comma 1 lettera a DPR 380/01):</b>                      a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti</p>	<p>Il riferimento è l'allegato "<b>Glossario edilizia libera</b>" al <b>D. Lgs. 222 del 2016</b>.                      Si precisa che nel caso di installazione di <b>gazebi e strutture leggere</b> le stesse si ritengono di modeste dimensioni fino alla <b>dimensione di mq 12,00</b>.                      Rientrano nella fattispecie delle strutture leggere anche le così dette "<b>pergotende</b>".  <b>Il rifacimento del bagno</b> inteso complessivamente nella sostituzione dei sanitari, rifacimento impianto idrico sanitario, rimozione e sostituzione delle piastrelle di rivestimento e pavimento è da considerarsi intervento di manutenzione ordinaria.                      Per quest'ultimo punto si precisa che <u>ai fini del recupero della spesa previsto dalla legge finanziaria e come riportato nella comunicazione di Agenzia delle Entrate</u> - che nell'esempio degli interventi soggetti riporta il miglioramento dei servizi igienici - lo stesso non è contemplato dal DPR 380/01 ma individuato nel D. Lgs. 222/2016 (punto 19) come intervento di manutenzione ordinaria e quindi non <u>classificabile ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera b del suddetto DPR</u>.                      Con riferimento all'installazione in facciata di <b>condizionatori e/o parabole satellitari</b> le stesse sono indicate nel glossario degli interventi in premessa, come edilizia libera e quindi, fatti salvi vincoli di PGT e sovraordinati, non occorre l'assenso da parte del Comune.</p>	<p>Non necessita di alcuna comunicazione e/o assenso da parte del Comune.                      Dal Portale Sesto Facile è comunque possibile inviare una Comunicazione di inizio lavori <b>CIL</b> non asseverata.</p>
<p><b>Manutenzione straordinaria (art. 3 comma 1 lettera b DPR 380/01):</b>                      b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico</p>	<p>Di seguito si elencano alcuni interventi più frequenti rientranti nella manutenzione straordinaria a maggior dettaglio di quanto riportato nel D. Lgs. 222/2016:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. la modifica alla distribuzione degli spazi interni alle unità immobiliari mediante demolizione, costruzione delle murature interne non portanti;</li> <li>2. la creazione di controsoffittature in cartongesso;</li> <li>3. rifacimento totale degli impianti (elettrico, adduzione gas, idrico e sanitario), il solo adeguamento di parti di esso rientra</li> </ol>	<p><b>CILA</b> nei casi:                      1, 2, 3</p> <p><b>SCIA</b> in tutti i casi con interventi che riguardino parti strutturali e/o modifiche ai prospetti:                      4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10</p>

Tipologia intervento	Quali opere edilizie rientrano	Quale pratica va presentata
<p>urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42</p>	<p>nella manutenzione ordinaria;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. l'apertura, la chiusura o lo spostamento di porte o finestre ed infissi che complessivamente interessino la modifica dei prospetti dell'edificio;</li> <li>5. realizzazione di tamponamenti ovvero aperture nei solai per la formazione di collegamenti interni (esempio per inserimento corpi scala anche prefabbricate);</li> <li>6. rifacimento facciate esterne edificio(intonaco/rivestimento), installazione cappotto termico;</li> <li>7. realizzazione di cancellate, ringhiere, muri di cinta e recinzioni;</li> <li>8. interventi finalizzati alla formazione di cortili e giardini, anche con piantumazione di alberi;</li> <li>9. sostituzione di solai di copertura senza modifica delle quote di colmo o gronda;</li> <li>10. nuovi allacciamenti o rifacimento di fognature esistenti con modifiche del percorso e/o delle caratteristiche preesistenti.</li> </ol> <p>In questi lavori rientrano anche gli interventi finalizzati al risparmio energetico e la realizzazione di cappotti esterni.</p> <p><b>N.B.: l'accorpamento e/o frazionamento di unità immobiliari è da considerarsi manutenzione straordinaria SOLO se non si cambia la destinazione d'uso originaria (ovvero ultima assentita), contrariamente è da ricondurre alla ristrutturazione edilizia.</b></p>	<p><b>N.B.:</b> tutti gli interventi edilizi che interessano parti comuni condominiali devono essere accompagnati dal verbale dell'assemblea condominiale che li autorizza con le maggioranze previste dalla legge.</p>
<p><b>Cambio di destinazione d'uso senza opere</b> inteso come modifica della destinazione d'uso legittimamente assentita.</p>	<p>Tali mutamenti della destinazione d'uso SONO urbanisticamente rilevanti come indicato all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 - introdotto dal D.L. 12/09/2014, n. 133 (c.d. "sblocca Italia", convertito in legge dalla L. 11/11/2014, n. 164) quando l'uso dell'immobile o della singola unità immobiliare, diverso da quella legittimamente assentita, è tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenziale;</li> <li>- turistico-ricettiva;</li> <li>- produttiva e direzionale;</li> <li>- commerciale;</li> <li>- rurale.</li> </ul> <p>Ne consegue che <b>il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale risulta urbanisticamente non rilevante, ed è pertanto sempre consentito</b>, salva diversa</p>	<p>In caso di cambio d'uso NON urbanisticamente rilevante: <b>"mutamento di destinazione d'uso senza opere – comunicazione"</b></p> <p>Per il cambio d'uso urbanisticamente rilevante senza opere NON qualificandosi lo stesso come manutenzione straordinaria:</p> <p><b>SCIA</b></p>

Tipologia intervento	Quali opere edilizie rientrano	Quale pratica va presentata
	<p>previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali.</p> <p>Si rimanda alle N.T.A. del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi (cfr. Appendice II N.T.A. Piano dei Servizi) per la verifica sull'ammissibilità e sulla eventuale dotazione a standard da garantire ovvero monetizzare in base al cambio d'uso proposto anche senza opere.</p> <p><b>Si precisa che il cambio d'uso NON urbanisticamente rilevante non equivale all'automatica gratuità rispetto al contributo di costruzione o all'eventuale dotazione e/o monetizzazione dello standard ma è da riferirsi unicamente all'ammissibilità del stesso. Si ricorda che il contributo di costruzione è dovuto rispetto alla tipologia d'intervento che accompagna la modifica dell'uso e in base alle indicazioni delle strumentazione urbanistica comunale.</b></p> <p><b>Si precisa infine, che la decorrenza dei 10 anni di cui all'art.52 comma 3 della L.r. 12/05 è da riferirsi all'ultimo titolo abilitativo.</b></p>	
<p><b><u>Posti auto pertinenziali in caso di cambio d'uso verso la residenza di unità immobiliari poste al piano terra di edifici esistenti.</u></b></p> <p>Puntualizzazione dell'art.27 comma 3 e dell'art.22 comma 3 delle NTA del Piano delle Regole.</p>	<p>Fatto salvo l'obbligo di reperimento dei posti auto pertinenziali in caso di nuova costruzione e ampliamento previsti dalla Legge 122/89 e Legge 1150/1942 indipendentemente dalla destinazione d'uso, nel caso di nuove unità residenziali POSTE AL PIANO TERRA (primo fuori terra) degli edifici esistenti è <b>obbligatorio reperire i parcheggi pertinenziali</b> – ai sensi delle N.T.A. del PdR PGT vigente - nella misura minima di un posto auto per nuova unità residenziale con il dimensionamento stabilito all'art. 22 delle medesime N.T.A. nei seguenti casi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>cambio di destinazione d'uso senza opere</b> SOLO se si passa da una destinazione artigianale (laboratorio) e/o commerciale verso la destinazione residenziale;</li> <li>2. <b>cambio di destinazione d'uso con frazionamento</b> per QUALSIASI destinazione diversa dalla residenziale verso la residenza.</li> </ol> <p>Lo spirito della norma è da leggere nel Documento di Piano dove è chiaro l'intento all'interno del DUC di non consentire lo svuotamento delle attività commerciali e nel tentativo – attraverso altre politiche – di incentivare il riuso a commercio dei locali dismessi. Considerato che il DUC interessa la quai totalità del territorio comunale, anche nel resto della città resta forte questa intenzione e la possibilità di un riutilizzo degli spazi commerciali potrà avvenire solo con il reperimento del relativo posto auto che</p>	<p>Per il cambio d'uso anche se senza opere NON URBANISTICAMENTE RILEVANTE:</p> <p><b>“mutamento di destinazione d'uso senza opere – comunicazione” con planimetria di individuazione del posto auto e relativo atto di proprietà – IN ASSENZA DEL QUALE IL CAMBIO D'USO NON SI CONSIDERA EFFICACE</b></p> <p>-----</p> <p>Per il cambio d'uso urbanisticamente rilevante ANCHE SE senza opere NON qualificandosi lo stesso come manutenzione straordinaria:</p> <p><b>SCIA</b> con planimetria di individuazione del posto auto e relativo atto di proprietà – IN ASSENZA DEL QUALE IL CAMBIO D'USO NON SI CONSIDERA EFFICACE</p>

Tipologia intervento	Quali opere edilizie rientrano	Quale pratica va presentata
	<p>non dovrà gravare sullo spazio pubblico. Gli articoli di riferimento sono gli artt. 20, 26 e 27 N.T.A. Piano delle Regole PGT vigente e dal Piano dei Servizi si da atto che il cambio d'uso verso la residenza di unità immobiliare poste al piano terra GENERA un carico urbanistico e quindi una dotazione a nuovo delle aree per servizi (cfr. Art. 7 comma 5, in coordinamento con Appendice II, delle N.T.A. Piano dei Servizi). Qualora la pratica edilizia preveda il reperimento del posto auto, lo stesso dovrà essere di proprietà libero da vincoli pertinenziali anche in altra localizzazione nel territorio comunale diversa dall'intervento. La planimetria di individuazione e l'atto di proprietà del posto auto saranno allegati alla pratica edilizia per costituire parte integrante e sostanziale in assenza del quale non vi sarà la conformità urbanistica dell'intervento alle Norme del PGT. È fatto sempre salvo quanto previsto all'art. 54 lettera c delle N.T.A. del PdR.</p>	
<p><b>Trasferimento diritti edificatori</b></p> <p>Puntualizzazione e riferimenti ai seguenti articoli delle NTA del Piano delle Regole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 11 Risparmio energetico</li> <li>• Art. 12 Riqualificazione degli organismi architettonici non coerenti con i tessuti urbani consolidati.</li> <li>• Art. 13 Realizzazione di edilizia residenziale convenzionata</li> <li>• Art. 14. Applicazione delle misure premiali e incentivanti</li> <li>• Art. 48 Trasferimento di diritti edificatori</li> </ul>	<p><b>Trasferimento di diritti edificatori – art. 48 delle NTA del PdR</b></p> <p>Al fine di precisare meglio i criteri per il trasferimento della capacità edificatoria da uno o più lotti in favore di un altro, con o senza la SL premiale e in attesa di dotarsi di un regolamento specifico che tratti il trasferimento dei diritti edificatori, di seguito si riportano alcuni casi pratici esemplificativi.</p> <p><b>Esempio pratico n. 1 - lotti con applicazione dell'indice di zona</b></p> <p><u>Lotto A</u> – Lotto cedente Tessuto Indifferenziato (art. 30 N.T.A. PdR):</p> <p>Sf = 150 mq if = 0.7 mq/mq SL generata = (150 x 0.7) = 105 mq</p> <p><u>Lotto B</u> – Lotto ricevente Tessuto Indifferenziato (art. 30 N.T.A. PdR):</p> <p>Sf = 200 mq if = 0.7 mq/mq SL generata = (200 x 0.7) = 140 mq</p> <p><b>CASO 1.1 (solo SL SENZA premialità):</b> Trasferimento da Lotto A a Lotto B di 50 mq di SL (art. 48 N.T.A. PdR):</p>	<p>Istanza edilizia prevista dall'intervento con allegato atto <b>notarile</b> di trasferimento della capacità edificatoria <b>registrato e trascritto</b></p>

Tipologia intervento	Quali opere edilizie rientrano	Quale pratica va presentata
	<p><u>Lotto A:</u>  <math>SL = (105 - 50) = 55 \text{ mq}</math></p> <p><u>Lotto B:</u>  <math>SL = (140 + 50) = 190 \text{ mq}</math></p> <p><b>N.B.</b> (Documentazione richiesta):  - Atto notarile di trasferimento registrato e trascritto con indicazione dei mq di SL trasferiti  - Annotazione del trasferimento con atto notarile sul Registro dei Diritti edificatori.</p> <p><b>CASO 1.2 (con SL premiale):</b>  Trasferimento da Lotto A a Lotto B di 50 mq di SL e applicazione di tutte le misure premiali ed incentivanti per la riqualificazione della città consolidata di cui al Capo III delle N.T.A. PdR (artt.11, 12, 13, 14):</p> <p><u>Lotto A:</u>  <math>SL = 105 + 30\% \text{ di } 105 = 105 + 31.5 = 136.5 \text{ mq}</math>  SL rimanente sul lotto (105 -50) = 55 mq</p> <p><b>N.B.:</b> Sulla rimanenza di SL (55 mq ), con progettazione meritevole delle misure premiali ed incentivanti:  <math>SL = 55 \text{ mq} + 30\% \text{ di } 55 = 71,5 \text{ mq}</math></p> <p><u>Lotto B</u> con progettazione meritevole delle misure premiali ed incentivanti:  <math>SL = (140 + 30\% \text{ di } 140) + (50 + 30\% \text{ di } 50) = (140 + 42) + (50 + 15) \text{ mq}</math>  = 247 mq</p> <p><b>N.B.</b> (Documentazione richiesta):  - Atto notarile di trasferimento registrato e trascritto con indicazione dei mq di SL trasferiti e della quota aggiuntiva derivante dall'applicazione delle misure premiali ed incentivanti  - Annotazione del trasferimento con atto notarile sul Registro dei Diritti edificatori, anche delle misure premiali ed incentivanti.</p> <p><b>Esempio pratico n. 2 - lotto cedente con SL esistente &gt; dell'indice di zona</b></p>	

Tipologia intervento	Quali opere edilizie rientrano	Quale pratica va presentata
	<p><u>Lotto A</u> – Lotto cedente  Tessuto Indifferenziato (art. 30 N.T.A. PdR):  Sf = 150 mq  if = 0.7 mq/mq  SL esistente = 250 mq (sopra indice max di zona)</p> <p><u>Lotto B</u> – Lotto ricevente  Tessuto indifferenziato (art. 30 N.T.A. PdR):  Sf = 200 mq  if = 0.7 mq/mq  SL generata = (200 x 0.7) = 140 mq</p> <p><b>CASO 2.1 (solo SL SENZA premialità):</b>  Trasferimento da Lotto A a Lotto B di 50 mq di SL (art. 48 N.T.A. PdR):</p> <p><u>Lotto A:</u>  SL = (250 – 50) = 200 mq</p> <p><u>Lotto B:</u>  SL = (140 + 50) = 190 mq</p> <p><b>N.B.</b> (Documentazione richiesta):  - Atto notarile di trasferimento registrato e trascritto con indicazione dei mq di SL trasferiti  - Annotazione del trasferimento con atto notarile sul Registro dei Diritti edificatori.</p> <p><b>CASO 2.2 (con SL premiale):</b>  Trasferimento da Lotto A a Lotto B di 50 mq di SL e applicazione di tutte le misure premiali ed incentivanti per la riqualificazione della città consolidata di cui al Capo III delle N.T.A. PdR (artt. 11, 12, 13, 14):</p> <p><u>Lotto A:</u>  SL = 250 – 50 = 200 mq</p> <p><b>N.B.:</b> Sulla rimanenza di SL (200 mq), con progettazione meritevole delle misure premiali ed incentivanti:  SL = 200 mq + 30% di 200 = 200 + 60 mq = 260 mq</p>	

Tipologia intervento	Quali opere edilizie rientrano	Quale pratica va presentata
	<p><u>Lotto B</u> con progettazione meritevole delle misure premiali ed incentivanti:  <math>SL = (140 + 30\% \text{ di } 140) + 50 = (140 + 42) + 50 = 232 \text{ mq}</math></p> <p><b>N.B.</b> (Documentazione richiesta):  - Atto notarile di trasferimento registrato e trascritto con indicazione dei mq di SL trasferiti  - Annotazione del trasferimento con atto notarile sul Registro dei Diritti edificatori,</p> <p><b>Esempio pratico n. 3 - lotto ricevente con SL esistente &gt; dell'indice di zona</b></p> <p><u>Lotto A</u> – Lotto cedente  Tessuto Indifferenziato (art. 30 N.T.A. PdR):  <math>Sf = 150 \text{ mq}</math>  <math>if = 0.7 \text{ mq/mq}</math>  <math>SL \text{ generata} = (150 \times 0.7) = 105 \text{ mq}</math></p> <p><u>Lotto B</u> – Lotto ricevente  Tessuto Indifferenziato (art. 30 N.T.A. PdR):  <math>Sf = 200 \text{ mq}</math>  <math>if = 0.7 \text{ mq/mq}</math>  <math>SL \text{ esistente} = 150 \text{ mq}</math> (sopra indice max di zona)</p> <p><b>CASO 3.1 (solo SL SENZA premialità):</b>  Trasferimento da Lotto A a Lotto B di 50 mq di SL (art. 48 N.T.A. PdR):</p> <p><u>Lotto A:</u>  <math>SL = (105 - 50) = 55 \text{ mq}</math></p> <p><u>Lotto B:</u>  <math>SL = (150 + 50) = 200 \text{ mq}</math></p> <p><b>N.B.</b> (Documentazione richiesta):  - Atto notarile di trasferimento registrato e trascritto con indicazione dei mq di SL trasferiti  - Annotazione del trasferimento con atto notarile sul Registro dei Diritti edificatori.</p>	

Tipologia intervento	Quali opere edilizie rientrano	Quale pratica va presentata
	<p><b>CASO 3.2 (con SL premiale):</b>  Trasferimento da Lotto A a Lotto B di 50 mq di SL e applicazione di tutte le misure premiali ed incentivanti per la riqualificazione della città consolidata di cui al Capo III delle N.T.A. PdR (artt. 11, 12, 13, 14):</p> <p><u>Lotto A:</u>  SL = 105 – 50 = 55 mq</p> <p><b>N.B.:</b> Sulla rimanenza di SL (55 mq), con progettazione meritevole delle misure premiali ed incentivanti:  SL = 55 mq + 30% di 55 = 71,5 mq</p> <p><u>Lotto B</u> con progettazione meritevole delle misure premiali ed incentivanti:  SL = (150 + 30% di 45) + (50 + 30% di 50) = (150 + 45) + (50 + 15) = 260 mq</p> <p><b>N.B.</b> (Documentazione richiesta):  - Atto notarile di trasferimento registrato e trascritto con indicazione dei mq di SL trasferiti e della quota aggiuntiva derivante dall'applicazione delle misure premiali ed incentivanti  - Annotazione del trasferimento con atto notarile sul Registro dei Diritti edificatori, anche delle misure premiali ed incentivanti.</p> <p><b>Esempio pratico n. 4 - lotti con SL esistente &gt; dell'indice di zona</b></p> <p><u>Lotto A</u> – Lotto cedente  Tessuto Indifferenziato (art. 30 N.T.A. PdR):  Sf = 150 mq  if = 0.7 mq/mq  SL esistente = 250 mq (sopra indice max di zona)</p> <p><u>Lotto B</u> – Lotto ricevente  Tessuto Indifferenziato (art. 30 N.T.A. PdR):  Sf = 200 mq  if = 0.7 mq/mq  SL esistente = 150 mq (sopra indice max di zona)</p> <p><b>CASO 4.1 (solo SL SENZA premialità):</b>  Trasferimento da Lotto A a Lotto B di 50 mq di SL (art. 48 N.T.A. PdR del PdR):</p>	



Tipologia intervento	Quali opere edilizie rientrano	Quale pratica va presentata
	<p><u>Lotto A:</u>  <math>SL = (250 - 50) = 200 \text{ mq}</math></p> <p><u>Lotto B:</u>  <math>SL = (150 + 50) = 200 \text{ mq}</math></p> <p><b>N.B.</b> (Documentazione richiesta):  - Atto notarile di trasferimento registrato e trascritto con indicazione dei mq di SL trasferiti  - Annotazione del trasferimento con atto notarile sul Registro dei Diritti edificatori</p> <p><b>CASO 4.2 (con SL premiale):</b>  Trasferimento da Lotto A a Lotto B di 50 mq di SL e applicazione di tutte le misure premiali ed incentivanti per la riqualificazione della città consolidata di cui al Capo III delle N.T.A. PdR (artt. 11, 12, 13, 14):</p> <p><u>Lotto A:</u>  <math>SL = 250 - 50 = 200 \text{ mq}</math></p> <p><b>N.B.:</b> Sulla rimanenza di SL (200 mq), con progettazione meritevole delle misure premiali ed incentivanti:  <math>SL = 200 \text{ mq} + 30\% \text{ di } 200 = 200 + 60 \text{ mq} = 260 \text{ mq}</math></p> <p><u>Lotto B</u> con progettazione meritevole delle misure premiali ed incentivanti:  <math>SL = (150 + 30\% \text{ di } 150) + 50 = (150 + 45) + 50 = 245 \text{ mq}</math></p> <p><b>N.B.</b> (Documentazione richiesta):  - Atto notarile di trasferimento registrato e trascritto con indicazione dei mq di SL trasferiti e della quota aggiuntiva derivante dall'applicazione delle misure premiali ed incentivanti  - Annotazione del trasferimento con atto notarile sul Registro dei Diritti edificatori, anche delle misure premiali ed incentivanti.</p>	

**Di seguito si riportano inoltre alcune indicazioni per la presentazione delle pratiche in risposta alle maggiori richieste di precisazione da parte dei professionisti e utenti.**

**A) Definizione degli interventi**

La definizione degli interventi edilizi è quella indicata dall'art. 3 del DPR 380/01 e riportata in dettaglio dal Dlgs 222/2016, tuttavia occorre precisare che:

- la qualificazione dipende dall'insieme delle opere in progetto e la loro eventuale suddivisione in più interventi minori, presentati a breve distanza dalla scadenza dei termini di legge uno dall'altro o in modo contestuale, non ne muta la natura complessiva dello stesso. Inoltre se **entro 10 anni dall'intervento** di manutenzione straordinaria viene comunicato un cambio di destinazione d'uso senza opere – o viceversa – tale intervento, qualora riconducibile alla ristrutturazione edilizia (ad esempio per frazionamento e/o fusione), per tale intervento dovrà essere versato il relativo contributo di costruzione oltre al cambio d'uso determinato in base al valore a nuovo della destinazione finale. Gli oneri per il cambio d'uso senza opere all'interno dei 10 anni è sempre dovuto ed è determinato con riferimento al valore a nuovo della destinazione finale;
- qualora vengano effettuate opere riconducibili alla manutenzione straordinaria che implicino anche l'inserimento di un vespaio areato (nuovo elemento strutturale) e/o modifichino la sagoma dell'edificio (profilo e pianta) le stesse sono da ricondurre alla ristrutturazione edilizia;

**B) Recupero dei piani seminterrati e piani terra**

- i requisiti per il recupero dei piani seminterrati e dei piani terra sono dettati dalla L.r. 7/2017, si precisa comunque che ai fini della determinazione del contributo di costruzione (oneri e costo di costruzione) nel caso in cui il vano seminterrato fosse stato autorizzato:
  - come Superficie Lorda (SL) ovvero volume (V), il contributo di costruzione è da calcolarsi con riferimento agli oneri di ristrutturazione definiti dal Comune;
  - come spazio pertinenziale non qualificato negli atti di assenso come SL o V, il contributo di costruzione è da calcolarsi con riferimento agli oneri a nuovo definiti dal Comune;
- sono sempre fatti salvi i requisiti igienico sanitari e la verifica delle emissioni di gas radon con i relativi accorgimenti tecnici per il contenimento degli stessi ai sensi di legge;
- nel caso il recupero comportasse nuove unità immobiliari dovrà esser reperita la dotazione per i parcheggi pertinenziali ovvero la monetizzazione degli stessi con una somma pari alla metà del costo base di costruzione moltiplicato per ogni metro quadrato di area per la sosta non reperita, che non potrà in ogni caso essere inferiore a mq.12,00.

**C) Recupero sottotetto**

- nel caso di recupero del sottotetto la deroga alle distanze è da riferirsi unicamente a quelle dettate dalla Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente mentre resta fatto salvo il rispetto alle distanze del Codice Civile e al DM 1444/1968 del 02/04/1968.

#### **D) Verifica distacchi tra pareti finestrate**

- Tenuto conto dei disposti dell'art. 9 del D.M. 1444/68 riferiti alla distanza minima ed inderogabile di 10 m. da mantenere tra pareti finestrate (tra le pareti finestrate/cieche della nuova costruzione rispetto alle pareti cieche/finestrate degli edifici esistenti) e di quanto specificato nelle Definizioni Tecniche Uniformi DTU pubblicate dalla Gazzetta Ufficiale n. 268 del 16/11/2016 Allegato A e recepite dalla Regione Lombardia con D.G.R. 24/10/2018 n. XI/695 Allegato B, le "distanze", a dimostrazione del rispetto di tutte le prescrizioni edilizie ed urbanistiche, si calcolano dalla "sagoma dell'edificio", ovvero dai parapetti dei balconi aperti ove questi abbiano una profondità maggiore di 1,50 m.

Quanto sopra a conferma di quanto disciplinato dal comma 7 dell'art. 59 del REC → "7. Non vanno considerati, ai fini del distacco tra due edifici, modesti sporti di natura complementare ed ornamentale (cornicioni, mensole, ecc.) ed i balconi aperti purché non sporgenti oltre m 1,50".

#### **E) Determinazione del contributo costo di costruzione per interventi di ristrutturazione edilizia**

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia anche 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 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi dei commi da 1 a 5 art. 48 L.r. n. 12/2005 (v. comma 6 Art. 48 L.r. n. 12/2005, modificato dalle L.r. n. 18/2019 e 7/2021).

Si precisa che la determinazione del contributo costo di costruzione disciplinata dall'art.48 comma 6 nel caso in cui l'incidenza a mq del costo reale di costruzione (computo metrico opere/Superficie utile interessata dall'intervento) sia maggiore del 50% del costo base di costruzione stabilito dal Comune , il relativo importo si determina come segue:

- per il residenziale: determinazione classe dell'edificio (DM 10 maggio 1977, n. 801), applicazione dell'eventuale maggiorazione del costo base di costruzione al quale applicare la riduzione in misura del 50% per la determinazione complessiva del contributo costo di costruzione dovuto ;
- per il non residenziale: determinazione del contributo di costruzione moltiplicando il 50% del costo al mq stabilito da determina dirigenziale per la superficie utile interessata dall'intervento, al quale applicare il 10%;

#### **F) Ascensori esterni**

Per l'installazione di ascensori esterni agli edifici esistenti e proposti ai sensi degli artt.19 e 20 della L.r. n. 6/1989 per il superamento delle barriere architettoniche la deroga alle distanze è da riferirsi unicamente a quelle dettate dalla Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente mentre resta fatto salvo il rispetto alle distanze del Codice Civile e al DM 1444/1968 del 02/04/1968.

### **G) Opere già eseguite**

In caso di interventi di manutenzione straordinaria già eseguiti e per i quali viene presentata la Comunicazione di Inizio lavori Asseverata (CILA) ovvero la Segnalazione di Inizio attività (SCIA), la sanzione minima da corrispondere, al momento del deposito della stessa, in linea con quanto previsto all'art.6-bis comma 5 del DPR 380/01, **è pari a €1.000,00 per singola unità immobiliare interessata dalle opere.**

### **H) Utilizzazione temporanea di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali (ad esclusione di attrezzature religiose, sale giochi e sale bingo):**

L'uso temporaneo è consentito ai sensi dell'art. 51 bis L.r. n. 12/2005 e nel rispetto delle NTA del Piano delle Regole, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza ad esclusione delle destinazioni d'uso incompatibili con il tessuto in cui ricade l'area e/o l'edificio.

L'uso temporaneo dev'essere regolato da atto unilaterale d'obbligo ovvero convenzione che ne regoli gli usi, accompagnata da un deposito cauzionale pari al valore degli oneri a nuovo dovuti per la destinazione d'uso temporanea - che verrà restituita al cessare dell'utilizzo o trattenuta in caso di mancato rispetto dei termini, ovvero presentazione di polizza fideiussoria che verrà escussa in caso di mancato rispetto dei termini, fatte salve le azioni previsti dalla legge in caso di violazioni edilizie/urbanistiche.

### **I) Modalità di presentazione delle istanze telematiche e degli allegati**

Gli allegati alle istanze telematiche devono riportare nel nome del file il numero della tavola e una descrizione del contenuto, ad esempio:

"Tav.n.01 – planimetria generale";

"Elab.n.00 - relazione tecnico - illustrativa dell'intervento".

Ad ogni singolo file deve corrispondere un'unica tavola/elaborato e non potranno quindi essere rappresentati più elaborati in un solo file.

Si ricorda che le istanze edilizie devono essere firmate digitalmente (utilizzando lo sportello telematico) da tutti i proprietari dell'immobile interessato dall'intervento e può essere accettata la SOLA PROCURA NOTARILE con la quale può essere delegato un soggetto diverso alla presentazione della pratica.

### **L) Modalità ricevimento utenza in caso di coinvolgimento di più figure interne all'Ente (compreso apparato politico) ai fini della trasparenza dell'azione amministrativa**

In caso di richiesta di incontri da parte di uno o più soggetti esterni all'Ente con il personale del "Servizio Urbanistica e SUE" al fine di trattare argomenti non pertinenti pratiche specifiche in corso di istruttoria e che richiedano il coinvolgimento di più figure professionali dell'Amministrazione comunale ovvero del Responsabile del Servizio e/o del Direttore del settore e/o d'Area e/o dell'Assessore di riferimento, la richiesta dovrà essere formulata indicando nello specifico:

- generalità dei soggetti richiedenti e partecipanti alla riunione e titolarità degli stessi;
- indicazione dell'oggetto/argomento da trattare nell'incontro e con individuazione dei soggetti e/o figure interne all'Ente di cui si chiede la presenza;
- stima della durata dell'incontro.

Il Servizio, ricevuta la richiesta che dovrà pervenire tramite PEC al Comune, valuterà la pertinenza dell'argomento da trattare al fine di fissare la riunione, il cui contenuto dovrà essere verbalizzato e conservato nell'apposito registro.

**M) Applicabilità delle misure premiali ed incentivanti per immobili soggetti all'Art. 40 bis L.r. 12/2005 "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità"**

Nel caso di interventi su edifici dismessi individuati dal Comune con proprio atto (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 21 luglio 2020 e successive di aggiornamento elenco immobili dismessi), si dovrà procedere come segue.

Il riferimento primario è dato dalle disposizioni dell'Art. 40 bis L.r. 12/2005, commi 5 e 6, come ribadito dall'Art. 28 comma 4 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T., che individua negli incentivi previsti dalla normativa regionale la primaria cornice dispositiva (de facto derogatoria, pur se legittima), entro cui elaborare la progettualità per gli edifici dismessi.

Il ricorso ad altre misure premiali previste dal P.G.T. vigente, di cui al Capo III delle N.T.A. Piano delle Regole (Artt. da 11 a 14), deve risultare da una lettura combinata con le disposizioni da Art. 40 bis L.r. 12/2005 e s.m.i. e da Art. 28 N.T.A. PdR.

L'applicazione degli articoli da 11 a 14 è ammissibile nel limite massimo del 30% d'incremento della SL edificabile (v. Art. 14 N.T.A. PdR), incentivi regionali compresi.

La percentuale degli incentivi del Capo III delle N.T.A. PdR non può essere parcellizzata, eccetto l'incentivo da Art. 13 N.T.A. che può essere proporzionato alla quota di edilizia convenzionata realizzata (comunque solo a seguito delle previste deliberazioni della Giunta Comunale).

È possibile quindi, alternativamente e in relazione a scelte progettuali e finanziarie dell'operatore:

- a) ricorrere al pieno utilizzo dei soli incentivi regionali (nella misura del 25% - 20% dato dal comma 5 e 5% dato dal comma 6 dell'art. 40 bis L.r. n. 12/2005);
- b) utilizzare l'incentivo regionale del 20% per gli immobili dismessi (Art. 40 bis comma 5 L.r. 12/2005), abbinandolo a un incentivo comunale del 10% da Capo III N.T.A. Piano delle Regole, nella misura complessiva e massima del 30%; in tal caso, è richiesta una dichiarazione del progettista esplicitante il non utilizzo dell'incentivo da comma 6 Art. 40 bis L.r. n. 12/2005.

Esempio 1 (art. 40 bis L.r. n. 12/2005 e art. 28 N.T.A. PdR):

edificio dismesso:

SL = 150 mq

SL di progetto:

$(150 + 25\% \text{ di } 150) \text{ mq} = 150 + 37,5 = 187,5 \text{ mq}$

Esempio 2 (art. 40 bis L.r. n. 12/2005 e art. 28 N.T.A. del PdR e misure premiali ed incentivanti Capo III delle N.T.A. PdR):

edificio dismesso:

SL = 150 mq

SL di progetto:

$(150 + 20\% \text{ di } 150) + (10\% \text{ di } 150)\text{mq} = (150 + 37,5) + 15 = 202,5 \text{ mq}$

(dichiarazione di non utilizzo del 5% del comma 6 dell'art. 40 bis L.R. n. 12/2005)

#### **N) Interpretazione normativa dell'Art. 46 "Consumo di suolo" N.T.A. Piano delle Regole del PGT vigente**

N.1) Il previsto incremento del 40% della superficie permeabile rispetto alla superficie impermeabile di partenza (comma 5 dell'Art. 46 N.T.A.), può ricomprendere tutti i manufatti artificiali, ai fini dell'invarianza idraulica, anche se non garantiscono la completa capacità filtrante del suolo verso la falda.

N.2) L'applicazione del comma 5 è inoltre legata al perseguimento degli obiettivi richiamati dal comma 2 dell'articolo, in particolare l'obiettivo "priorità al recupero delle situazioni di abbandono, sottoutilizzo e degrado e alle azioni finalizzate alla rigenerazione urbana e territoriale". Pertanto, se i progettisti dimostrano, con appositi elaborati, la non fattibilità progettuale dell'incremento del 40% della superficie permeabile, dovuta alla situazione dello stato dei luoghi, è ammesso il raggiungimento di una percentuale inferiore.

N.3) Il comma 8 non si applica alle tipologie d'intervento contemplate dal comma 5 (gli ambiti di rigenerazione urbana e/o di patrimonio edilizio dismesso che sono individuati da specifici atti pianificatori e/o politici del Comune).

**SI PRECISA CHE LE NTA DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE SONO DA INTENDERSI INTEGRATIVE E NON SOSTITUTIVE DELLE NORME SPECIFICHE DEI PIANI ATTUATIVI APPROVATI, FATTA SALVA DIVERSA INDICAZIONE CONTENUTA NELLA CONVENZIONE DEL MEDESIMO PIANO ATTUATIVO.**

**Febbraio 2024**

Il responsabile del Servizio  
Urbanistica e SUE  
Silla Maffini

il Direttore dell'Area pianificazione,  
attuazione e gestione del territorio - Ambiente  
Paolo Margutti