



COMUNE DI MALGRATE

PROVINCIA DI LECCO

Via Agudio, 10 C.A.P. 23864 Tel. 0341/20.20.00

Cod. Fisc./P. IVA 00556750131

Internet: <http://www.comune.malgrate.lc.it>

Pec: comune.malgrate@pec.regione.lombardia.it

LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E S.M.I. - ART. 13 COMMA 14-BIS INTERPRETAZIONE AUTENTICA DEGLI ARTT. 4-5-6 e 56 DELLA NORMATIVA DI PIANO

Al fine di evitare dubbi interpretativi, alla luce anche della copiosa e recente giurisprudenza in materia urbanistica-edilizia oltre che alle disposizioni degli strumenti urbanistici precedenti che, seppur non più vigenti, hanno connotato e sviluppato l'attuale edificato, si ritiene fondamentale restituire un'interpretazione autentica degli articoli della normativa di piano del vigente P.G.T., di seguito riportati, senza che ciò comporti variazione agli atti costituenti lo strumento di governo del territorio e nel caso specifico variazione alla normativa di piano.

ART. 4 – DEFINIZIONI EDILIZIE

Comma 2.2.1. *Per gli edifici, o parti di edifici residenziali e di servizio alla residenza di cui alla categoria 1 dell'allegata tab. A e le residenze dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A della L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell'azienda agricola, ad esclusione di tutti gli edifici compresi nei nuclei di antica formazione, per altezza dell'edificio si intende il numero dei piani abitabili/utilizzabili anche non costituenti SIp, completamente fuori terra dell'edificio moltiplicata l'altezza teorica interpiano di m.3,00. In presenza di più piani utilizzabili fuori terra, ai fini del calcolo dell'altezza dell'edificio come specificata nei commi precedenti, tali piani verranno conteggiati alla stregua dei piani abitabili tranne uno; per piano utilizzabile si intende il piano raggiungibile o direttamente o mediante scala o ascensore. In presenza di piani seminterrati, con altezza interna superiore a 2,40 mt, ai fini dell'altezza del fabbricato si computa la porzione fuori terra del piano seminterrato stesso.*

Si richiama l'art. 10 della Normativa di piano – CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO.

Punto 2. *Le categorie di destinazioni avente rilevanza urbanistica vengono elencate nella TAB. A (parte integrante delle presenti norme). Tale elenco è da intendersi di massima e non esaustivo.*



Tabella A – CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

1. residenza e servizi alla residenza	<p>1.1 Residenza: abitazioni; residence/case albergo; camere ammobiliate, bed&brekfast, residenze di turismo stanziale; studi professionali ed affini.</p> <p>1.2 Servizio alla residenza: esercizi di vicinato; attività di somministrazione di alimenti e bevande*; artigianato di servizio (arrotini; barbieri; ciclo riparatori; decoratori; elettricisti; estetisti; falegnami; fotografi; idraulici; laboratori odontotecnici; lavanderie/stirerie/tintorie **; legatorie; orafi; panettieri; parrucchieri; pasticciari; pellicceri; radio riparatori; restauratori; sarti/sartorie; stuccatori; tappezziari***; torrefazioni di caffè; vetrai/corniciari****; ecc.); massaggiatori; istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico-curativa*****; ambulatori e laboratori per analisi mediche; servizi sociali e culturali; assicurazioni; agenzie immobiliari; sportelli aperti al pubblico; gallerie d'arte; rivendite di giornali e riviste; farmacie; tabaccai; agenzie di viaggio; sedi di associazioni e sedi di partito; club privati*; sportelli bancari e postali; autorimesse pubbliche o private; attività similari.</p> <p>1.3. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: uffici amministrativi pubblici; istituzioni e fondazioni pubbliche e private; case di riposo; terminali trasporti pubblici; biblioteche; cinematografi; teatri; sale per lo spettacolo; collegi; convitti; alberghi/locande; ostelli; asili nido e scuole materne; scuole di ogni ordine e grado, comunque gestite; palestre ed attrezzature sportive pubbliche e private, chiuse o all'aperto, per il gioco e lo sport; centri di orientamento; parcheggi; mercato pubblico e/o di quartiere; presidi per la sicurezza pubblica; attività similari.</p>
2. attività non residenziale	<p>2.1 attività di produzione tutte le attività produttive compatibili con le norme sanitarie ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo.</p> <p>2.2 attività terziarie medie strutture di vendita, centri commerciali; uffici direzionali; sale espositive e spazi espositivi all'aperto; magazzini e depositi per la logistica; centro congressi; discoteche/locali notturni; agenzie ippiche; sale gioco.</p>
3. attività di tipo agricolo	residenze dell' imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell' Allegato A della L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell' azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all' articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli; allevamento (anche di animali domestici); florovivaismo, agriturismo, attività similari.



Il riferimento del punto 2.2.1. dell'art. 4 della norma di piano - edifici, o parti di edifici residenziali e di servizio alla residenza di cui alla categoria 1 dell'allegata tab. A – ricomprende tutte le categorie di destinazioni di cui alla tabella 1 RESIDENZA E SERVIZI ALLA RESIDENZA (1.1 Residenza – 1.2 Servizio alla residenza – 1.3 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

Ne discende quindi che, con riferimento al punto 2.2 del medesimo articolo, *per tutti gli altri edifici con destinazione non residenziale e assimilata di cui al precedente punto 2.1 ...* si fa esplicito riferimento agli edifici di cui alla categoria 2 ATTIVITÀ NON RESIDENZIALI della sopra richiamata tabella A.



Art. 4 DEFINIZIONI EDILIZIE

Comma 13: *Quota +/- 0,00 = quota del marciapiede stradale o, in mancanza dello stesso, quota del colmo stradale incrementato di cm. 15.*

Il Comune di Malgrate si estende su una superficie di circa 199 Ha, di cui 42 occupati dallo specchio lacuale e circa 56 da ambito boschivo e si sviluppa dalla quota + 200,00 circa in prossimità all'abitato lungo tutta la sponda lacuale, a circa + 230,00 dove si trova la parte più densamente edificata e quindi sino a circa + 285,00/290,00 nella parte più a monte dove oltre il territorio sale sino a quota + 520,00 lungo le pendici del Monte Barro. Le quote altimetriche lungo tutto il fronte lago e nella parte edificata a monte del territorio, presentano importanti dislivelli su uno sviluppo planimetrico di pochi metri. Tali dislivelli talvolta interessano lotti ricompresi tra due strade.

E' evidente che la definizione sopra riportata non può essere estesa indistintamente a tutto il territorio comunale senza generare inequità e parametri irreali, non confrontabili con le diverse porzioni di territorio normate invece da medesime disposizioni.

Il riferimento alla quota +/- 0,00 viene richiamata nella normativa di piano all'art. 4 ed all'art. 6.

In particolare all'art. 6, commi 4 e 5, si riporta il riferimento *per le costruzioni completamente interrato rispetto alla quota +/- 0,00 come definita al precedente art. 4 comma 13.*

All'art. 7, comma 5, si riporta il riferimento *per le costruzioni completamente interrato rispetto al piano di campagna originario.*

E' evidente l'incongruità tra i due articolati e la non applicabilità con riferimento all'art. 7 della definizione di cui all'art. 4, comma 13.

Si richiamano a supporto della motivazione della presente interpretazione autentica:

1. L'ALLEGATO B) DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI – di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 24 ottobre 2018 - n. XI/695 - *Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380* – pubblicato sul B.U.R.L. (Bollettino Ufficiale Regione Lombardia) Serie Ordinaria n. 44 - Mercoledì 31 ottobre 2018 ed in particolare le voci che seguono:

VOCE N. 20 - Piano fuori terra: Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

VOCE N. 21 - Piano seminterrato: Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

VOCE N. 22 - Piano interrato: Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio

VOCE N. 27 - Altezza del fronte: L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro



perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

2. La LEGGE REGIONALE 10 MARZO 2017, N. 7 "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti (B.U.R.L. 13 marzo 2017, n. 11), dove all'art. 1, comma 2 si definiscono:

- a) piano seminterrato: il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova, anche solo in parte, a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio;
- b) vani e locali seminterrati: i vani e i locali situati in piani seminterrati.

Peraltro anche nei precedenti strumenti urbanistici che hanno di fatto connotato e sviluppato l'intero edificato del Comune il riferimento della quota +/- 0,00 per il calcolo dell'altezza veniva calcolata assumendo come livello di base la quota media del terreno misurata lungo la base della stessa, definitivamente sistemata a condizione che l'eventuale riporto non fosse superiore a mt. 1,00/1,50 e qualora l'edificio in relazione alla pendenza del terreno possa svilupparsi a gradoni ogni parte corrispondente ad un gradone doveva rispettare l'altezza limitatamente alla porzione in cui insisteva.

Per le motivazioni di cui sopra, la definizione suddetta non può essere così applicata su tutto il territorio comunale.

Ne discende pertanto che l'art. 4, comma 13 deve essere interpretato, come segue:

ART. 4 DEFINIZIONI EDILIZIE

COMMA 13: *Quota +/- 0,00 = quota del marciapiede stradale o, in mancanza dello stesso, quota del colmo stradale incrementata di cm. 15,00 per i lotti del territorio comunale, dove il dislivello risultante tra la quota suddetta e quella del piano di campagna originario, determinata come quota del piano di intersezione medio con la quota originaria del terreno (art. 4 comma 2.2, lett. b) della norma di piano) non raggiunga valori particolarmente significativi e rilevanti, desunti da un'oggettiva valutazione tecnica, anche con riferimento al contesto.*

Nei lotti del territorio comunale dove invece il dislivello come sopra determinato raggiunga valori particolarmente significativi e rilevanti, desunti da un'oggettiva valutazione tecnica, anche con riferimento al contesto, la quota +/- 0,00 è = a quella del piano di campagna originario, determinata come quota del piano di intersezione medio con la quota originaria del terreno interessato all'edificazione (art. 4 comma 2.2, lett. b) della norma di piano).

Nell'articolato della normativa di piano ogni riferimento alla quota +/- 0,00 deve trovare pertanto riferimento nell'art. 4, comma 13 come sopra riportato.



ART. 5 LIMITI DI DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI

Comma 1 *Limitatamente agli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 27.1 - e) della L.R. 12/05, per gli ampliamenti esterni alla sagoma dell'edificio e per le sopraelevazioni comprese quelle connesse con il recupero dei sottotetti di cui al titolo IV capo I della L.R. 12/05, il rispetto della distanza minima tra fabbricati è di mt. 10, derogabile all'interno dei piani attuativi.*

Il codice civile all'art. 873 dispone: "Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali puo' essere stabilita una distanza maggiore".

Le schede d'ambito della normativa di piano del PGT - n. 1-3-4-5 - che stabiliscono le modalità di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici, le limitazioni, le distanze, le destinazioni non ammissibili ed eventuali norme particolari, per gli interventi di ampliamento e/o nuova costruzione, nel TUC (tessuto urbano consolidato), dispongono per la distanza tra i fabbricati: *art. 873 e seguenti del codice civile*.

Per gli ambiti suddetti la normativa locale non dispone una distanza maggiore.

Ne consegue che la distanza minima di mt. 10, derogabile all'interno dei piani attuativi, è la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (D.M. 1444/68).

L'art. 5, comma 1 deve essere interpretato, come segue:

ART. 5 LIMITI DI DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI

COMMA 1. *Limitatamente agli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 27.1 - e) della L.R. 12/05, per gli ampliamenti esterni alla sagoma dell'edificio e per le sopraelevazioni comprese quelle connesse con il recupero dei sottotetti di cui al titolo IV capo I della L.R. 12/05, il rispetto della distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di mt. 10, derogabile all'interno dei piani attuativi.*



ART. 6 DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETA'

Comma 7. *E' sempre ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma dell'edificio a confine esistente.*

Comma 8. *E' sempre ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma dell'edificio a confine esistente non considerando il sistema di copertura.*

Il codice civile all'art. 873 dispone: "Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali puo' essere stabilita una distanza maggiore".

Sul concetto di costruzione la giurisprudenza ha specificato che tale è da intendersi qualsiasi opera non completamente interrata, avente i caratteri della stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo, indipendentemente dalle caratteristiche di sviluppo aereo e di massa della stessa, dal materiale impiegato per la sua realizzazione e dalla sua destinazione (Cass. 2011/15972; 2019/5145).

Ciò che conta è che l'opera sia tale da poter creare quelle intercapedini dannose e insalubri che la legge intende evitare (Cass. 2005/15282).

Gli sporti, le terrazze, le scale esterne e in generale i corpi avanzati, vanno considerati parte della costruzione, e dunque computabili ai fini del calcolo delle distanze, salvo che non abbiano funzione meramente decorativa e ornamentale (Cass. 2018/26846).

Si richiama, ad ogni buon fine ad ulteriore supporto della motivazione della presente interpretazione autentica:

1. L'ALLEGATO B) DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI – di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 24 ottobre 2018 - n. XI/695 - *Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380* – pubblicato sul B.U.R.L. (Bollettino Ufficiale Regione Lombardia) Serie Ordinaria n. 44 - Mercoledì 31 ottobre 2018 ed in particolare:

VOCE N. 32 – EDIFICIO: Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo

Ne consegue che l'aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma della costruzione - come tale regolamentata da tutte le norme in materia di distanza - a confine esistente.

L'art. 6, commi 7 e 8 deve essere interpretato come segue:



ART. 6 - DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETA'

COMMA 7. E' sempre ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste costruzione a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma della costruzione a confine esistente.

COMMA 8. E' sempre ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste costruzione a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma della costruzione a confine esistente non considerando il sistema di copertura.



ART. 56 – VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI

Comma 2. *Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas e le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione della energia elettrica debbono essere realizzate in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.*

Comma 3. *E' ammessa la realizzazione fuori terra solo se la realizzazione interrata sia specificatamente vietata da precise disposizioni di legge.*

La realizzazione dei predetti volumi tecnici a cura degli Enti gestori e/o privati, comporta, qualora non illegittime e/o disapplicabili, il rispetto delle specifiche disposizioni regolamentari applicate dal singolo Ente gestore pertanto l'ammissibilità dei volumi suddetti fuori terra deve essere consentita qualora specificatamente vietata da precise disposizioni di legge ma anche qualora specifiche disposizioni regolamentari dell'Ente gestore del servizio, per cui i volumi suddetti vengono realizzati, non ne autorizzi la realizzazione interrata e ne disponga la sua realizzazione fuori terra.

L'art. 56, commi 2 e 3 deve essere interpretato, come segue:

ART. 56 – VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI

COMMA 2. *Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas e le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione della energia elettrica debbono essere realizzate in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.*

COMMA 3. *E' ammessa la realizzazione fuori terra solo se la realizzazione interrata sia specificatamente vietata da precise disposizioni di legge o quando disposizioni e/o regolamenti interni degli Enti gestori del servizio, per cui il volume tecnico viene realizzato, non ne autorizzano la realizzazione interrata.*