CASACONSUM LOMBARDIA

Associazione di Consumatori a tutela del bene casa
riconosciuta dal D.G.R. Lombardia IX/1152 del 29.12.2010

**CASACONSUM LOMBARDIA Sede Regionale**
Milano - 20149 - Via R. di Lauria, 9 - Tel. 02/ 33105242 - 316641 www.casaconsumlombardia.it - info@casaconsumlombardia.it

# LA GESTIONE SMART DEL MATTONE

***SOMMARIO***

LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO.

LA COMPETENZA REGIONALE IN MATERIA DI URBANISTICA ED EDILIZIA

1. IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI

2. IL RECUPERO DEI SEMINTERRATI

3. LA NORMATIVA SUL PIANO CASA

4. LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

## Progetto
## "LA GESTIONE SMART DEL MATTONE"

(e condominio smart)

Realizzato nell'ambito del Programma regionale delle iniziative di tutela dei consumatori e utenti 2016-2018

UNICOND FEDERAMMINISTRATORI CONFAPPI
CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

facebook twitter

FNA Federamministratori

CASACONSUM LOMBARDIA

# LA GESTIONE SMART DEL MATTONE
## (e condominio smart)

### La riduzione del consumo di suolo.

Il concetto sharing immobiliare e di sharing economy è diventato quello che gli anglosassoni definiscono un "must".

Le parole d'ordine, sia per le istituzioni che per i cittadini, sono: "sostenibilità" e "risparmio".

Si tratta di una scelta etica e pratica di condivisione di spazi e di servizi, che coinvolge un numero sempre più alto di persone. Secondo un'indagine del Cresme, realizzata con l'ausilio del sistema informativo Demo/SI, guardando all'orizzonte di previsione 2015-2024, il numero di famiglie crescerà, fino ad arrivare a più di 460mila unità (contro una media di 329.805mila famiglie che si estingueranno): di queste, circa 108mila nuclei all'anno si collocheranno nella fascia di reddito inferiore ai 18mila euro, mentre gli altri 10mila fra i 18mila e i 34mila euro. Solo il 20% della domanda futura, (poco meno di 91 mila famiglie l'anno), sarà probabilmente in grado di accedere senza problemi al libero mercato. Il 30-35% avrà problemi nel sostenere una compravendita, mentre il 40-45% si rivolgerà all'affitto o all'edilizia convenzionata.

In tale contesto, una delle prime questioni da affrontare è quello di ridurre il consumo di suolo "land soil consuption is a matter of great concerne".

I tabloid finanziari non mancano di sottolineare che il problema del consumo di suolo, ha recentemente assunto un interesse crescente, tanto in ambiti istituzionali, quanto in sedi accademiche.

Negli ultimi decenni, gli enti locali hanno assistito al progressivo recupero, mediante impermeabilizzazione, di vasti terreni agricoli e ad una espansione urbana incontrollata.

Tale tendenza, diffusasi tra i paesi membri dell'Unione Europea, pone seri problemi abitativi, legati alla insufficienza delle infrastrutture, nonché ambientali. Senza contare che il costo delle nuove costruzioni – in tempi difficili e di crisi finanziaria – sono diventati proibitivi. Dal che, la ricerca di alternative quali il recupero dei sottotetti, il recupero dei seminterrati o l'ampliamento della volumetria/cubatura degli edifici già esistenti.

### La competenza regionale in materia di urbanistica ed edilizia

Nella formulazione originaria dell'art. 117 della Costituzione, come noto, l'elenco delle materie attribuite alla competenza legislativa concorrente delle Regioni comprendeva "l'urbanistica". La giurisprudenza amministrativa vi aveva tradizionalmente ricondotto la submateria dell'"edilizia" in quanto strumentale alla pianificazione urbanistica.

Il nuovo disposto dell'art. 117, comma 3, Cost. – che individua l'attuale ambito della legislazione concorrente tra Stato e Regione – utilizza la diversa espressione "governo del territorio", che sembra peraltro confermare la precedente competenza regionale nella materia dell'urbanistica.

Quanto all'edilizia, i potenziali dubbi circa la sua riconducibilità alla materia del governo del territorio possono dirsi sciolti alla luce della giurisprudenza costituzionale che, in particolare con la sentenza n. 303 del 1° ottobre 2003, ha affrontato la questione.

L'ipotesi interpretativa prospettata nella fattispecie dalle Regioni ricorrenti muoveva dall'inconfutabile dato che il nuovo quadro costituzionale, ribaltando il precedente schema, assegna alle Regioni, all'art. 117, comma 4, una competenza esclusiva c.d. residuale nelle materie non espressamente contemplate negli elenchi delle materie di legislazione esclusiva statale (art. 117, comma 2, Cost.) o di legislazione concorrente regionale (art. 117, comma 3, Cost.). Non rinvenendosi menzione dell'edilizia nei suddetti elenchi, si riteneva una sua inclusione dell'edilizia urbanistica fra le materie di competenza esclusiva regionale.

La Legge Lombarda n. 12 dell' 11 marzo 2005 significativamente intitolata "legge per il governo del territorio" è una sorta di testo unico e contiene norme sia di edilizia e urbanistica che ambientali e relative a beni culturali. Numerose le leggi previgenti abrogate, ancorché non tutte le disposizioni abbiano carattere innovativo, rinvenendosi anzi in misura consistente norme meramente ricognitive.

Si tratta di un testo di ampio respiro, nel quale il legislatore regionale vuole disciplinare il territorio misurandosi, dando conto e recependo i principi più avanzati in materia.

Ecco, dunque, il richiamo alla sostenibilità ambientale delle scelte di pianificazione, secondo quella che è un'indicazione dell'ordinamento comunitario, costantemente richiamata dalla Corte Costituzionale.

## 1. Il recupero dei sottotetti a fini abitativi

In materia di recupero di sottotetti a fini abitativi, la Regione Lombardia ha già legiferato (Legge 15 luglio 1996). Con quest'ultima normativa, il legislatore – nell'apprezzabile intento di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici – ha consentito il recupero volumetrico dei sottotetti esistenti in deroga agli indici o parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti generali vigenti e adottati.

Tralasciando le questioni relative alla interpretazione della Legge Regionale 15 luglio 1996, che ritornano spesso nelle aule giudiziarie, stante i tempi biblici della giustizia sia civile che amministrativa, evidenziamo che con la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 – legge per il governo del territorio – si è rinnovata la disciplina per il recupero dei sottotetti a fini abitativi.

L'art. 63, comma uno, della Legge 12/2005, stabilisce che: "*la Regione promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici*".

Il successivo comma due dell'art. 63, dispone che: "*negli edifici, destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento (s.l.p.) complessiva, esistenti alla data del 31 dicembre 2005, o assentiti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate entro il 1° dicembre 2005, è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto*". La nozione di "recupero volumetrico" presuppone che la possibilità di eseguire interventi volti a consentire l'utilizzo ,a fini abitativi, di volumi già esistenti, (ma insufficienti per renderli atti alla abitazione), possa avvenire anche in deroga alle prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici e nei limiti stabiliti dalla legge.

L'art. 63, comma 3, stabilisce che "*ai sensi di quanto disposto dagli artt. 36, comma 2 e 44, comma 2, il recupero volumetrico di cui al comma 2 può essere consentito solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie ...*". L'espresso riferimento ai suddetti artt. 36, comma 2 e 44, comma 2 - che regolano la normale attività edilizia - dovrebbe confermare la tesi secondo cui la norma in esame sia, in tutto e per tutto, una norma speciale. In caso contrario, il suddetto richiamo all'ordinaria disciplina del permesso di costruire risulterebbe meramente pleonastico e conseguentemente privo di concreta funzionalità e di logicità. Ed invero, ove il recupero dei sottotetti dovesse intendersi quale mero ampliamento volumetrico in presenza di capacità edificatoria, l'applicazione della norma suddetta sarebbe automatica.

Un ulteriore spunto a favore della tesi in esame può rinvenirsi nel combinato disposto degli artt. 63, comma 6 e 64, i quali rispettivamente, stabiliscono che "*il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2,40, ulteriormente ridotta a m. 2,10 per i Comuni posti a quote superiori a seicento m. di altitudine sul livello del mare*" e

che "*gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare ... ove lo strumento urbanistico generale comunale vigente risulti approvato dopo l'entrata in vigore della l.r. della Lombardia n. 51 del 1975, 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. 63, comma 6*". Si consideri, a tal proposito, che interpretando la normativa in esame come se fosse, effettivamente, mirata a consentire il recupero degli spazi sottotetto solo in presenza di idonea capacità edificatoria, la suddetta prescrizione in ordine al rispetto del suddetto parametro dell'altezza media ponderale parrebbe priva di qualsivoglia significato.

In tal caso, infatti, detto intervento di recupero ben potrebbe essere realizzato nel rispetto delle altezze massime previste dalle

N.T.A. del piano regolatore, non sussistendo motivo per porre limite alcuno all'utilizzo di tutta la volumetria astrattamente disponibile, imponendo senza giustificazione alcuna il rispetto di una altezza media ponderale.

Il recupero è possibile in quegli edifici che siano destinati a residenza per almeno il 25% della superficie lorda pavimentabile (slp) complessiva.

### 1.1. In sintesi: esistenza di opere di urbanizzazioni primaria

Il recupero volumetrico del sottotetto può essere consentito solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti da tutte le opere di urbanizzazione primaria, ovvero in presenza di impegno, da parte dei soggetti interessati, alla realizzazione delle suddette opere urbanizzazioni, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento ed entro la fine dei relativi lavori (si presuppone che i sottotetti siano inseriti in immobili già serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, quindi questo requisito non dovrebbe essere un problema; ma è bene tenere a mente questo prerequisito, perché potrebbero esserci dei casi specifici in cui una parte di urbanizzazione primaria è mancante e il Comune potrebbe vincolare il recupero alla realizzazione delle opere mancanti).

### 1.2. Requisiti igienico-sanitari

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito, previo titolo abilitativo, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igenico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai Regolamenti degli Enti Locali vigenti. In sostanza, si devono rispettare le norme previste per la destinazione residenziale.

### 1.3. Altezze medie

Esemplificativamente il recupero abitativo dei sottotetti in Milano è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di 2,40 metri, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa. Le superfici la cui altezza sia inferiore o uguale a 1,50 metri dovranno essere chiuse da muratura o arredo fisso.

In sostanza, le parti basse dei sottotetti dovranno essere dichiarate come chiuse da elementi fissi (non arredi mobili) e possono essere adibite a ripostiglio "senza permanenza di persone" (tecnicamente si indica per queste superfici la dicitura "s.p.p.").

Essendo senza permanenza di persone, ovvero non costituenti s.l.p. (ovvero non formano volumetria abitabile), tali superfici non entrano nel computo della volumetria sulla quale corrispondere oneri di urbanizzazione (e hanno anche un valore immobiliare minore).

Il Comune di Milano, con una circolare ha chiarito che "*... negli interventi di recupero abitativo dei sottotetti: 1) sia curato il rispetto per ogni singolo locale abitabile (camera soggiorno, cucina, sale da pranzo) dell'altezza ponderale minima di 2,40 metri; escludendo ovviamente le parti eventuali di altezza inferiore a 1,50 metri; 2) nel caso in cui l'obbligo di raggiungere il requisito indicato al punto 1, comporti la necessità di realizzare altezze maggiori dell'intera unità im-*

*Mobiliare, al fine di mantenere pendenze simili alle preesistenti o per risolvere problemi connessi con la complessità delle coperture, sarà consentito il raggiungimento di un'altezza media ponderale sull'intera unità immobiliare pari a 2,70 metri, comprensiva di ripostigli in quota, porzioni soprastanti le controsoffittature, vani tecnici, ecc.".*

In pratica, ci si è accorti che spesso è impossibile mantenere i 2,40 metri sia localmente sia globalmente, per cui la singola stanza/locale dovrà avere una altezza ponderale "minima" di 2,40 metri (ovvero non può essere 2,39 metri ma può essere 2,41 metri o maggiore) e globalmente l'unità immobiliare potrà avere una altezza media ponderale fino a 2,70 metri.

### 1.4. Abbaini, lucernari e finestre

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione e per garantire il benessere degli abitanti, nonché, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare i parametri per le altezze medie massime. All'interno dei centri storici e dei nuclei di antica formazione deve essere assicurato il rispetto dei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico; in assenza di limiti, l'altezza massima deve intendersi pari all'esistente.

### 1.5. Distanze dagli edifici vicini

Ai fini delle distanze dagli edifici vicini, gli interventi di recupero dei sottotetti sono soggetti al rispetto dell'art. 9 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (e succ. m.r.) il quale prescrive che deve esserci la distanza minima assoluta di 10 metri tra le pareti finestrate (del sottotetto recuperato) e le pareti di edifici antistanti.

### 1.6. Deroga agli strumenti di pianificazione

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è in genere classificato come ristrutturazione edilizia e a Milano è considerato una fattispecie di intervento a se stante, rientrante negli "interventi edilizi maggiori". Esso non richiede preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo ed è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati, ad eccezione del reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali.

### 1.7. Reperimento parcheggi

Gli interventi di recupero, solo se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari (quindi sono esclusi i recuperi di sottotetto nei quali il sottotetto viene collegato ad una unità sottostante o adiacente già esistente che possa essere considerata come avente già parcheggio), sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.

### 1.8. Barriere architettoniche

Le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui all'art. 14 della L.R. 6/1989, si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.

### 1.9. Requisiti isolamento termico

Il progetto di recupero dei sottotetti deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici. Giova ricordare che l'isolamento va calcolato in base ai parametri e requisiti minimi vigenti al momento della presentazione della domanda di recupero di sottotetto.

## 1.10. Requisiti acustici

Il progetto di recupero dei sottotetti deve essere a norma anche rispetto alle disposizioni in materia di acustica, sia per quanto riguarda i requisiti acustici passivi (quindi devono essere messi in opera tutti gli accorgimenti per isolare l'unità immobiliare dai rumori aerei e di calpestio, anche e soprattutto verso le altre unità immobiliari adiacenti), sia per quanto riguarda la valutazione di clima acustico (da farsi a cura di tecnico acustico specializzato e autorizzato).

## 1.11. Requisiti strutturali

Il progetto di recupero deve essere verificato anche dal punto di vista statico e strutturale. Nel caso ci siano opere strutturali da eseguire, è necessario l'intervento di un ingegnere strutturista che eseguirà i calcoli e le verifiche statiche, che seguirà la direzione lavori delle opere strutturali e che presenterà una pratica strumentale apposita.

Anche nel caso non ci siano opere strutturali in cemento armato o acciaio o legno, sarà necessario comunque interpellare un ingegnere strutturista per accertare i nuovi carichi statici sulle strutture esistenti (per rifacimento di solaio di pavimento, per nuovi carichi in copertura come isolamenti, abbaini, etc.) e per redigere una relazione statica sulle nuove condizioni delle strutture sollecitate.

## 1.12. L'autorizzazione paesistica

In zone vincolate è richiesta l'autorizzazione paesistica.

## 1.13. Le norme di diritto privato

In ambito privatistico, il recupero abitativo dei sottotetti richiede, in presenza di condominio, l'autorizzazione dell'assemblea – quantomeno per scongiurare problemi di possesso – ove l'intervento modifichi le parti comuni (esemplificativamente mediante lo sfarfallamento delle falde del tetto, la modifica delle pendenze, la creazione di abbaini, ecc.).

Resta fermo che in termini petitori il recupero del sottotetto – salvo diversa disposizione contenuta nei regolamenti condominiali contrattuali (se esistenti)– è ammissibile a norma degli art. 1102 del codice civile, 1120, comma quattro, del codice civile e 1122 del codice civile.

Ove il regolamento condominiale contrattuale vieti, dunque, il cambio di destinazione d'uso del sottotetto, o qualunque modifica della sagoma, o dell'estetica del fabbricato, il recupero dei sottotetti abitativi, con trasformazione della destinazione d'uso o dell'aspetto dell'edificio, deve ritenersi inammissibile.

Secondo la circolare della Regione Lombardia 873/2015, il recupero del sottotetto costituisce nuova costruzione, sicché è necessario provvedere al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Il recupero del sottotetto può rendere necessaria la revisione della tabella millesimale, ove l'intervento cambi per più di un quinto il valore proporzionale anche di una sola unità immobiliare.

## 2) Il recupero dei seminterrati

Con Legge Regionale 10 marzo 2017, n. 7, la Regione Lombardia ha approvato la legge sul recupero dei vani e locali seminterrati esistenti.

### 2.1. La definizione di seminterrato

L'art. 1, della Legge Regionale 7/2017, dispone in particolare che «*la Regione promuove il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale, con gli obiettivi di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera. 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*».

### 2.2. I requisiti per il recupero

Il recupero dei vani e locali seminterrati è consentito a condizione che siano stati legittimamente realizzati alla data di

entrata in vigore della Legge 7/2017 (28/03/2017) e siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.

Le opere di recupero dei vani e locali seminterrati devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igenico-sanitarie vigenti. L'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a metri 2,40. Qualora i locali presentino altezze interne irregolari, si considera l'altezza media, calcolata dividendo il volume della parte di vano seminterrato la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.

Il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti, in particolare, quello dei parametri di aeroilluminazione può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, in particolare relativamente ai requisiti di aerazione e illuminazione.

L'art. 2 della richiamata Legge Regionale 7 del 2017, chiarisce che il recupero comporta il preventivo ottenimento del titolo abilitativo edilizio previsto dalla legge, con riferimento alla specifica categoria di intervento, ed è assoggettato al corrispondente regime economico-amministrativo (permesso di costruire, DIA o SCIA edilizia).

Se conseguito senza opere, il recupero è soggetto a preventiva comunicazione al Comune a norma dell'art. 52, comma due, della legge urbanistica regionale (Legge Regionale 12/2005).

## 2.3. Le zone vincolate

L'art. 2, comma sei, della Legge Regionale 7/2017, dispone che: «*i progetti di recupero dei vani e locali seminterrati, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono sottoposti a procedura di esame di impatto paesaggistico da parte della commissione per il paesaggio di cui all'art. 81, della L.R. 12/2005. Restano ferme le altre prescrizioni in materia imposte da norme ambientali o paesaggistiche nazionali e regionali. I volumi dei vani e locali seminterrati recuperati in applicazione della disciplina di cui alla presente legge, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità*».

Per i vani e locali seminterrati con superficie lorda (SL) fino a duecento metri quadrati per uso residenziale e cento metri quadrati per altri usi, costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, vi è esenzione dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 16, comma 3, del DPR 380/2001. Il recupero dei vani locali seminterrato è sempre ammesso anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie dei PGT e dei Regolamenti Edilizi.

Il recupero deve prevedere idonee opere di isolamento termico in conformità alle prescrizioni tecniche in materia, contenute nelle norme nazionali, regionali e nei regolamenti vigenti.

## 2.4. I requisiti strutturali

Con Legge Regione Lombardia 22/2017 è stato modificato l'art. 3 della Legge 7/2017. L'attuale formulazione dell'art. 3 della richiamata Legge 7/2017 prevede: «*ai fini del contenimento dei consumi energetici, il recupero deve prevedere idonee opere di isolamento termico in conformità alle prescrizioni tecniche in materia contenute nelle norme nazionali, regionali e nei regolamenti vigenti*».

*Qualora il recupero dei locali seminterrati comporti la creazione di autonome unità ad uso abitativo, i comuni trasmettono alle Agenzie di tutela della salute (ATS) territorialmente competenti copia della segnalazione certificata presentata ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001, che deve essere corredata da attestazione sul rispetto dei limiti di esposizione al gas radon stabiliti dal regolamento edilizio comunale o, in difetto, dalle linee guida di cui al decreto del direttore generale sanità della Giunta Regionale di Regione Lombardia 21 dicembre 2011, n. 12678 (Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor) e successive eventuali modifiche e integrazioni.*

*Le pareti interrate dovranno essere protette mediante intercapedini aerate o con altre soluzioni tecniche della stessa efficacia. Dovrà essere garantita la presenza di idoneo vespaio aerato su tutta la superficie dei locali o altra soluzione tecnica della stessa efficacia. Per il recupero ad uso abitativo inteso come estensione di un'unità residenziale esistente e solo per locali accessori o di servizio è sempre ammesso il ricorso ad aeroilluminazione totalmente artificiale purché la parte recuperate non superi il 50 per cento della superficie utile complessiva dell'unità. Per il recupero ad uso abitativo inteso come creazione di unità autonome, il raggiungimento degli indici di aeroilluminazione con impianti tecnologici non potrà superare il 50 per cento rispetto a quanto previsto dai regolamenti locali.*

*Per il recupero ad uso abitativo, per il calcolo dei rapporti aeroilluminanti la distanza tra le luci del locale e il fabbricato prospiciente dovrà essere di almeno metri 2,5».*

## 2.5. Ambiti di esclusione

I Comuni sono chiamati, entro il 31/10/2017 a predisporre il piano dei luoghi esclusi per:

- specifiche esigenze di tutela paesaggistica;
- specifiche esigenze di tutela igienico-sanitaria;
- specifiche esigenze di tutela del suolo e di rischio idrogeologico.

Sul punto, esemplificativamente, si è già attivato il Comune di Milano, con Deliberazione di Consiglio n. 29 del 23/10/2017, in cui il Comune ha realizzato una Carta di Fattibilità geologica; un piano di gestione del rischio alluvioni; e fasce di rispetto dei pozzi di captazione.

## 2.6. Le norme di diritto privato

Anche per il recupero dei seminterrati, sotto il profilo privatistico, ove l'immobile sia ubicato in condominio, è necessario il rispetto del regolamento condominiale contrattuale.

che può prevedere taluni vincoli.

Il recupero –come per i sottotetti — dei seminterrati può poi incidere sulle tabelle millesimali. Vale, per il resto, quanto già dedotto a pag. 6, punto 1.3 per i sottotetti.

## 3) La normativa sul piano casa

Stante la modesta richiesta invece, non risultano prorogati dalla Regione Lombardia, i termini per il cosiddetto "Piano Casa" previsti dalla Legge Regionale 13 del 2009 e dalla Legge 4 del 2009.

Ricordiamo che l'art. 3, della Legge Regione Lombardia 13/2009, prevede che: «*all'esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti quali nuclei urbani di antica formazione è consentito, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti medesimi, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, l'ampliamento di edifici in tutto residenziali ultimati alla data del 31 marzo 2005: a) unibifamiliari, in misura non superiore al 20 per cento della volumetria esistente alla medesima data e in ogni caso non superiore a 300 metri cubi per ogni unità immobiliare residenziale preesistente;*

*b) diversi dai casi di cui alla lettera "a" e comunque di volumetria non superiore a 1.200 metri cubi, in misura non superiore al 20 per cento della volumetria esistente alla medesima data. L'ampliamento di cui al comma 1 è consentito qualora vi sia una diminuzione certificata, riferita alla porzione di edificio esistente, superiore a 10 per cento del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale. Tale diminuzione non è richiesta per gli edifici il cui fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale sia inferiore al rispettivo valore limite previsto, per gli edifici di nuova costruzione, dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. n. 24/2006. A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio*».

## 4) La riqualificazione energetica degli edifici

La riqualificazione energetica dei condomini è prevista dall'art. 26 della Legge 10/1991.

L'art. 26 della Legge 10/1991 dispone che ai nuovi impianti,

lavori, opere, modifiche e installazione, relative alle fonti

rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano le disposizioni di cui all'art. 9, della Legge 28 gennaio 1977, n °10. L'art. 26, comma due, della richiamata Legge 10/1991, dispone che per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed alla utilizzazione delle fonti di energia di cui all'art. 1, individuati attraverso un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli interventi, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Il comma 5, dell'art. 26, dispone a sua volta, che per le innovazioni relative alla adozione dei sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri del riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'art. 1120 del codice civile.

E, dunque, nell'ambito del condominio è vista con particolare favore l'installazione di impianti volti al risparmio del consumo energetico. Si veda, in questo senso, anche l'art. 1120, comma due, del codice civile, per il quale i condòmini con la maggioranza indicata dal secondo comma (500 millesimi e la maggioranza degli intervenuti) dell'art. 1136, possono disporre *"le opere e gli interventi ... per la produzione di energia mediante utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi, che conseguono a titolo oneroso un diritto reale o personale del lastrico solare e di ogni altra idonea superficie comune".* Resta fermo il combinato disposto degli artt. 1102 e 1120, comma quarto, c.c., per il quale *"sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alteri il decoro architettonico o che rendano taluni parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino".*

In relazione alla produzione di fonti rinnovabili si segnala anche l'art. 1122-bis del codice civile, per il quale è consentita la installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità immobiliari sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

In particolare, l'art. 1122-bis, commi tre e quattro, del codice civile, dispone che: «*qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini della installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali. L'accesso alle unità immobiliare di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative*».

Il tutto salvo particolari divieti contenuti nei regolamenti condominiali contrattuali se esistenti, da valutare caso per caso.

*a cura dell'avv.*
*Matteo Rezzonico*
*Presidente di*
*Casaconsum Lombardia*

# CASACONSUM LOMBARDIA

## LE NOSTRE SEDI

**MILANO** - Via R. Di Lauria, n° 9;
Sede Regionale

**LEGNANO** - Via XXIX Maggio, n° 59
**RHO** - Via Livello, n° 24
**CORSICO** - Via Garibaldi, n° 52/A
**LODI-MAIRAGO** - Piazzetta Marconi, n° 3
**PAVIA** - Viale Sardegna, n° 98
**VARESE-SARONNO** - Via Sampietro, n° 36
**MONZA** - Via San Pio X, n° 2
**CREMA** - Via Santa Chiara, n° 9
**BRESCIA** - Via Divisione Acqui, n° 23

## SPORTELLO CONSUMATORI

Rivolgiti gratuitamente allo Sportello Consumatori
"la gestione smart del mattone
sito web
www.casaconsumlombardia.it
TROVERAI ANCHE IL NOSTRO "BLOG" CASACONSUM