:e sempre luogo varie
per gli altri condomini,
:lusivo di cui gode uno
›minio.
›sa in uso esclusivo che
ıiniali spettanti a tutti i
stano comproprietari,
› di riparto delle facoltà
per effetto di quanto
llo altrimenti presunto
. civ. (anche in relazio-
. att. cod. civ.) e dell'art.
ıa così tratto la conse-
› riguarda tutte le unità
questo motivo, l'uso
›me avviene per gli or-
sulle parti comuni, an-
. causa sia dell'unità a
›ia delle altre unità che
ıte di utilità minori.
›ato che il diritto d'uso,
diritto di proprietà pre-
civ. o dell'altro diritto
:a sull'unità immobilia-
risce, tendenzialmente
›empre entro i limiti di
ıo per le parti comuni
in alcun modo ricon-
l'assonanza terminolo-
so disciplinato dall'art.
o esclusivo di una par-
nio differisce riguardo
:rasferibilità e alle mo-

ervato che la qualifica-
esclusivo formulata è
all'ordinamento e non
›io del numero chiuso
› si tratta di manifesta-
.domino sulle parti co-
ıe, dato che l'uso escluı-
.eo a lasciare in essere
.tati, degli altri partecı-

MANSARDE E SOTTOTETTI

Il recupero dei sottotetti a fini abitativi

Analisi del concetto e dei limiti di altezza massima degli edifici posti nei centri storici e nei nuclei di antica formazione (NAF).

Matteo Rezzonico
Avvocato in Milano

La L.R. Lombardia 12/2005 promuove, a determinate condizioni, il recupero a fini abitativi dei sottotetti, per limitare il consumo di suolo e favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici. Si definiscono "sottotetti" i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura. Per il recupero di ogni singola unità immobiliare, deve essere assicurata l'altezza media ponderale di m 2,40 (ulteriormente ridotta a m 2,10 per i comuni posti a quote superiori a 600 metri di altitudine sul livello del mare).

L'art. 64, comma 1, della L.R. 12/2005 prevede, a sua volta, che sono consentiti interventi che realizzino "nuovi volumi", con 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 per assicurare i parametri di altezza stabiliti dall'art. 63.

Nei casi di deroga all'altezza massima, l'altezza minima abitabile non può essere superiore a 1,50 metri.

Tuttavia «all'interno dei centri storici e dei nuclei di antica formazione (NAF) 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».

I nuclei di antica formazione (NAF) sono parti del territorio costituite da tessuti urbani che presentano caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche riconoscibili dalla stratificazione dei processi della loro formazione.

La richiamata disposizione, interpretata in senso restrittivo, (cioè nel senso che per rispetto del limite di altezza massima deve intendersi il divieto di modifica della sagoma dell'edificio), costituisce un ulteriore limite al recupero dei sottotetti che si aggiunge alle difficoltà già presenti, di natura civilistica, connesse alla eventuale presenza di regolamenti condominiali contrattuali contenenti divieti; ai limiti di modificare le parti comuni, di cui agli artt. 1102, 1120, comma 4. e 1122 cod. civ. ecc.

Il concetto di altezza massima degli edifici nei centri storici e nei NAF

Il nòcciolo della questione sta nel comprendere cosa si intenda per rispetto dei limiti di

altezza massima degli edifici. In proposito, il TAR Milano, Sez. II, nelle due sentenze (n. 3120/2014 e n. 46/2018), offre un'interpretazione piuttosto rigorosa del concetto di limite di altezza massima dell'edificio, nel senso che l'altezza esistente non può coincidere con l'altezza massima raggiunta dall'edificio nella sua parte più elevata, ma deve coincidere con l'altezza della costruzione nelle sue singole parti. Conseguentemente il recupero di un sottotetto in zona centro o in zona nuclei di antica formazione – mediante realizzazione di una nuova copertura "alla francese" – che si è risolta in una sopraelevazione del colmo esistente fino all'apice dell'edificio, non può essere considerata legittima, perché non rispetta il limite dell'altezza massima.

In altri termini, in zona centro storico o NAF, la sagoma dell'edificio e lo sviluppo altimetrico originario, non possono essere modificati per incrementare il volume (mediante: modifica degli spioventi; mediante "sfarfallamento delle falde" verso l'alto; mediante realizzazione di un tetto alla francese o a pagoda o altro).

La vicenda definita dalla sentenza del TAR Milano 11 gennaio 2018, n. 46

In tale contesto si inquadra la vicenda affrontata di recente dal TAR Milano, nella causa definita dalla sentenza 11 gennaio 2018, n. 46.

Nel caso affrontato dal Tribunale amministrativo lombardo, taluni condòmini hanno presentato opposizione – con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, ritualmente trasposto in sede giurisdizionale a seguito di opposizione del comune di Milano – chiedendo l'annullamento del provvedimento emesso in data 4 ottobre 2013 dal dirigente del servizio interventi edilizi minori del comune di Milano, con cui è stato definito il procedimento avviato dai ricorrenti con la richiesta di verifica preliminare, ai sensi dell'art. 111 del regolamento edilizio comunale (vigente all'epoca), per un intervento edilizio riguardante un immobile in Milano zona centro.

Nella relazione tecnico-illustrativa, allegata alla richiesta di parere preliminare, in particolare, è stato prospettato che «la proprietà desidererebbe recuperare ai fini abitativi le porzioni del sottotetto esistente realizzando 5 unità immobiliari a destinazione residenziale organizzate a pianta libera. La S.L.P, recuperata ai fini abitativi è pari a 288.69 mq corrispondenti a un volume virtuale pari a mc 866.07. Il progetto prevede di uniformare le due falde disallineate». Il recupero passerebbe attraverso la realizzazione di una «copertura "alla francese", diminuendo, di poco, la quota di colmo della copertura esistente» e di "nuove aperture" che «saranno realizzate in asse con quelle esistenti. Inoltre, l'introduzione del parapetto in muratura, ritmato dalla presenza dei parapetti in ferro battuto in corrispondenza delle porte finestre, sottolinea il ritmo della composizione della facciata scandito, appunto, dalle aperture». La richiesta di parere dei condòmini si è conclusa con l'inciso, per il quale «la nuova copertura nella sua uniformità di disegno non cambierà la sensazione che si avverte osservando oggi l'edificio che appare, nonostante gli arretramenti del sopralzo del 1908, fortemente unitario».

L'amministrazione comunale ha dichiarato l'intervento inammissibile, puntualizzando che «l'immobile risulta ricompreso nel PGT vigente all'interno del NAF (nucleo di antica formazione) e classificato come immobile con valore estetico-culturale-ambientale, ai sensi dell'art. 12.2.1, lett. d, del Piano delle regole, con interventi disciplinati dall'art. 13.2, lett. c, del medesimo». Sul punto, la P.A. ha fatto espresso riferimento alla disciplina di cui all'art. 9, comma 1, della L.R. 4/2012 – di modifica del

comma 1 dell'art. 64 della L.R. 12/2005 – per il quale, all'interno dei centri storici e dei nuclei di antica formazione, deve essere assicurato il rispetto dei limiti di altezza massima posti dallo strumento urbanistico e disponendo che, in assenza di tali limiti, l'altezza massima deve intendersi pari all'esistente. Per il comune, quindi, il progetto presentato è illegittimo per contrasto con l'art. 64, comma 1, della L.R. 12/2005, posto che «nell'ambito interessato dagli interventi le norme non dispongono limiti alle altezze degli edifici e che pertanto le altezze dell'edificio non possono essere modificate, dovendosi mantenere l'altezza esistente».

L'oggetto e i motivi del ricorso

A fondamento dell'impugnazione promossa dai condòmini, sono stati dedotti i seguenti motivi:

1. eccesso di potere per travisamento dei presupposti di fatto; difetto di istruttoria e di motivazione; violazione degli artt. 63-64 della L.R. 12/2005. In particolare, i ricorrenti hanno dedotto che, contrariamente a quanto sostenuto dal comune di Milano, il programmato intervento non comporterebbe il superamento dell'altezza esistente, in quanto, «come emerge dalla documentazione agli atti comunali, (...) il fabbricato di via Donizetti è caratterizzato dalla presenza di alcuni locali sottotetto già abitabili (per dimensioni e per caratteristiche risalenti...), interessati dalla complessiva sistemazione richiesta con il parere preliminare del 31/05/2013. Ne discende che il recupero dei restanti locali sottotetto, non comportando alcun aumento dell'altezza massima del fabbricato di che trattasi, in quanto previsto nel rispetto di quella già "esistente" (...), determinata dai suddetti locali sottotetto abitabili, sarebbe chiaramente ammissibile»;
2. violazione dell'art. 64 della L.R. 12/2005; eccesso di potere per irragionevolezza e contraddittorietà. A sostegno della tesi proposta, i ricorrenti hanno puntualizzato di non condividere l'interpretazione del comune dell'art. 64, comma 1, ultimo periodo, della L.R. 12/2005, posto che, con il termine "altezza", il legislatore non ha inteso riferirsi alla "sagoma" dell'edificio. Tale interpretazione è infatti contraria al tenore letterale della norma in esame, laddove la locuzione "altezza massima (...) esistente", al singolare, identifica l'unica altezza massima dello stabile, cioè il colmo della relativa copertura (e non le diverse altezze di ogni suo singolo punto, ovvero la sagoma). Del resto – continua la parte impugnante – ove il legislatore regionale avesse inteso indicare un altro genere di limite, per esempio, quello della "sagoma", avrebbe dovuto e potuto chiaramente esplicitarlo. E ancora: l'intervento avrebbe previsto una modifica della pendenza delle falde, nel rispetto dell'altezza massima esistente. Tanto più che l'impatto visivo sarebbe rimasto inalterato, anzi – come rilevato dalla Commissione per il paesaggio, nel parere espresso – la proposta sarebbe stata accolta, trattandosi di intervento «compatibile e migliorativo della parte terminale dell'edificio, risolvendo alcune disomogeneità del raccordo delle falde esistenti».

La posizione dell'Amministrazione comunale

In giudizio, il comune di Milano – dopo avere distinto gli ambiti del tessuto urbano milanese (tra i quali i nuclei di antica formazione "NAF", nel cui novero ricade l'immobile controverso) – ha evidenziato che «gli interventi ammessi in questo ambito, previsti dalla lett. c dell'art. 13.2 delle NTA del Piano delle regole, sono di manutenzione ordina-

ria, manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia in tale caso con mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospiciente lo spazio pubblico». Senonché «l'intervento proposto dal condominio (...) concerneva appunto il passaggio di categoria dell'intervento da quella prevista dall'art. 13, comma 2, lett. c), alla lett. d), nonché (...) la deroga alla disposizione dell'art. 64, comma 1, L.R. 12/05». Per il comune, infatti, la disciplina di cui all'art. 64, comma 1, della L.R. 12/2005 «è volta a impedire, all'interno dei NAF, la modifica dei caratteri storici degli edifici, consentendo il recupero dei sottotetti solo attraverso interventi che modifichino le altezze lasciando integro il fabbricato nel suo sviluppo altimetrico originario».

La posizione del Tribunale amministrativo

Il Tribunale amministrativo – dando ragione all'amministrazione comunale – ha respinto il ricorso dei condòmini, puntualizzando che non può sostenersi che l'intervento non determini il superamento dell'altezza massima dell'edificio condominiale.

Infatti la prevista sostituzione dell'attuale copertura con una nuova copertura "alla francese", finalizzata a uniformare "due falde disallineate", contrasta con il divieto posto dall'art. 64. In particolare, non può essere condiviso – sotto il profilo ricostruttivo della disciplina speciale – che «l'altezza dell'edificio, definita come disposto dall'art. 4.8 del PGT vigente, sia da calcolare in riferimento all'intradosso della soletta del piano sottotetto abitabile».

Per il TAR infatti – che sul punto richiama la precedente pronuncia n. 3120 del 19 dicembre 2014, resa in una fattispecie simile, caratterizzata dall'innalzamento della falda del sottotetto fino a una quota inferiore rispetto alla porzione (asseritamente) abitabile e riguardante un progetto di recupero che era stato addirittura ritenuto autorizzabile dal punto di vista paesaggistico – la modifica dell'andamento altimetrico dell'edificio è sempre vietata in zona centro storico o NAF.

In proposito – continua il TAR Milano nella sentenza 46 del 2018 – non può invocarsi l'applicazione dell'art. 4 delle norme di attuazione del piano delle regole, quale indice di rispetto del parametro ("altezza esistente"), previsto dall'art. 64, comma 1, della L.R. 12/2005. Nell'occasione, la Sezione ha osservato come, in linea di principio, ai fini dell'interpretazione della disciplina regionale, non sia applicabile la nozione di altezza risultante dagli elaborati di piano del comune di Milano, trattandosi di definizioni che sono state dettate con specifico riferimento alle disposizioni di un PGT che non prevede l'indicazione di un'altezza massima. Ne discende che – contrariamente a quanto dedotto con il primo motivo – la portata precettiva dell'art. 64 della L.R. 12/2005 (per il quale, «in assenza di limiti, l'altezza massima deve intendersi pari all'esistente») non può essere ricavata sulla scorta delle definizioni, contenute nel piano delle regole del comune di Milano, ma deve essere ricostruita in via autonoma.

Dati i riferimenti di fondo, nella citata pronuncia si è prospettato che tale previsione si presti a due possibili opzioni interpretative.

La prima può intendersi nel senso che l'altezza esistente debba essere riferita alla quota più alta raggiunta dall'edificio in cui si colloca il sottotetto da recuperare.

La seconda può essere interpretata come volta a vietare qualunque modificazione dell'altezza dell'edificio nelle sue singole parti.

Accedendo alla prima interpretazione – sostanzialmente corrispondente alla tesi dei condòmini – si addiverrebbe alla conclusione che, laddove singole parti di uno stesso

getto di recupero che
ritenuto autorizzabile
aggistico – la modifica
etrico dell'edificio è
centro storico o NAF.
ıua il TAR Milano nel-
8 – non può invocarsi
; delle norme di attua-
:egole, quale indice di
) ("altezza esistente"),
comma 1, della L.R.
e, la Sezione ha osser-
di principio, ai fini
lla disciplina regiona-
la nozione di altezza
ati di piano del comu-
.osi di definizioni che
. specifico riferimento
PGT che non prevede
ezza massima. Ne di-
.amente a quanto de-
ıtivo – la portata pre-
.a L.R. 12/2005 (per il
limiti, l'altezza massi-
ari all'esistente») non
lla scorta delle defini-
ɔiano delle regole del
. deve essere ricostrui-

:ondo, nella citata pro-
) che tale previsione si
pzioni interpretative.
lersi nel senso che l'al-
:ssere riferita alla quo-
ıll'edificio in cui si col-
uperare.
ere interpretata come
ınque modificazione
:io nelle sue singole

ma interpretazione –
;pondente alla tesi dei
:rrebbe alla conclusio-
ıle parti di uno stesso

edificio presentino altezze diverse, le porzioni di sottotetto di quota inferiore potrebbero essere elevate fino a raggiungere l'altezza della porzione di quota maggiore.

Accogliendo invece la seconda opzione interpretativa (cioè quella dell'amministrazione comunale), dovrebbe concludersi che qualunque modificazione dell'altezza del sottotetto da recuperare sia vietata.

Il Tribunale amministrativo ha chiarito che la locuzione "altezza massima esistente" è riferita al colmo della copertura. Già il tenore letterale della disposizione induce a ritenere che l'altezza esistente non possa coincidere con l'altezza massima raggiunta dall'edificio nella sua parte più elevata, bensì con l'altezza della costruzione nelle sue singole parti, dovendosi considerare, quale canone dirimente sul piano interpretativo, che la *ratio* della disposizione normativa regionale risieda nella finalità di assicurare, in mancanza di specifiche disposizioni degli strumenti urbanistici, la conservazione dell'esistente, a presidio della possibile alterazione del profilo architettonico nelle zone di particolare pregio architettonico (NAF), non regolate da previsioni comunali che fissino, per tali ambiti, precise regole in merito alle altezze da rispettare.

Sulla scorta di quanto rilevato, deve concludersi che il raccordo (mediante la realizzazione di una nuova copertura "alla francese"), che si è risolto in una sopraelevazione del colmo esistente fino all'apice dell'edificio, giungendo a pareggiare l'altezza dei sottotetti presuntivamente abitabili, è vietato.