

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

F.A.Q. (*Frequently Asked Questions*)

3° QUESITO:

Chiarimento in merito ai sottotetti con funzione multiuso nelle zone ZTO "Agricole" art. 2.41 comma 7 del regolamento edilizio, allegato D: per la costruzione di sottotetti con funzione multiuso su edifici esistenti, legittimamente assentiti esclusivamente a destinazione residenziale non autonomamente utilizzabili è previsto il pagamento degli oneri concessori ed il contributo sul costo di costruzione, nonché il soddisfacimento degli standard urbanistici trattandosi, nello specifico, di sottotetti non abitabili avendo altezza interna media utile uguale

CHIARIMENTO 3° QUESITO:

In riferimento alla richiesta presentata in data 07/05/07 ed acquisita in pari data al n°7013 del Protocollo Generale dell'Ente ed a riscontro del quesito in essa formulato di chiarimento in merito alla possibilità di realizzare *sottotetti* con funzione *multiuso* nelle ZTO "Agricole", art. 2, comma 2.41), punto 7, dell'allegato D del Regolamento Edilizio vigente, non autonomamente utilizzabili, su edifici esistenti e legittimamente assentiti, esclusivamente a destinazione d'uso residenziale, con un'altezza media interna inferiore o uguale a ml. 2,40, ed in particolare se è previsto il pagamento degli oneri concessori (urbanizzazione e costo di costruzione), nonché il soddisfacimento degli standard urbanistici e la possibilità della loro monetizzazione, occorre effettuare una necessaria premessa.

Infatti, debita precisazione necessita circa la qualificazione della superficie del sottotetto realizzabile: infatti, ai sensi dell'art. 2, comma 2.19), punto 1 dell'allegato D al Regolamento Edilizio il sottotetto *non abitabile* rientra tra i locali di servizio alle attività fondamentali che si svolgono nell'edificio come Superficie Accessoria Lorda (SAL) e, come tale, quota parte in percentuale della Superficie Utile Lorda (SUL).

Nel caso di realizzazione di sottotetti non autonomamente utilizzabili con funzione *multiuso* su edifici esistenti in ZTO "Agricole", esclusivamente a destinazione d'uso residenziale, con un'altezza media interna inferiore o uguale a ml. 2,40, legittimamente assentiti a "*residenze per la conduzione del fondo*", uso così definito all'art. 21 delle NTA del PRG vigente e, più in generale, delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n°153, il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) non è dovuto, ai sensi dell'art. 17, 3° comma, lettera a).

Qualora, invece, i sottotetti di cui sopra vengano realizzati su edifici esistenti in ZTO "Agricole" che siano stati legittimati ad uso "*residenza privata*", il contributo di costruzione sarà dovuto: per la quantizzazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione si dovrà necessariamente tenere in considerazione che in virtù dell'art. 2, comma 2.55 "*Parti che non costituiscono superficie e volume*", punto 1 lettera g), i sottotetti praticabili, relativamente alla parte di altezza interna inferiore a ml. 1,80, non entrano nel computo della superficie utile lorda e del volume lordo complessivo ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione.

In ordine al soddisfacimento degli standard urbanistici di riqualificazione, analoga precisazione necessita qualora il sottotetto con funzione multiuso sia da realizzare su

immobili esistenti e legittimamente assentiti ad uso "*residenze per la conduzione del fondo*", così definito all'art. 21 delle NTA del PRG vigente e, più in generale, delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n°153: in tale caso il soddisfacimento degli standard urbanistici di riqualificazione non è dovuto in quanto non richiesti dall'uso U4.4., eccezione fatta per la dotazione del parcheggio privato (PP=0,30 mq/mq) che comunque dovrà essere garantito relativamente alla superficie d'incremento del sottotetto da realizzare.

Nel caso, invece, il sottotetto con funzione *multiuso* venga realizzato su edifici esistenti, legittimamente assentiti ad uso "*residenza privata*", U1.1 così definito all'art. 21 delle NTA del PRG vigente, il soddisfacimento degli standard urbanistici di riqualificazione sarà dovuto: ai sensi dell'art. 2, comma 2.68, punto 4 dell'Allegato D al Regolamento Edilizio vigente non è ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici di riqualificazione, che dovranno, quindi, necessariamente essere realizzati per la legittimazione dell'intervento edilizio.