



# COMUNE DI VIONE

PROVINCIA DI BRESCIA

\*\*\*\*\*

**SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA IGIENE E AMBIENTE - TERRITORIO**

## REALIZZAZIONE DEI PIANI SOTTOTETTO NON ABITABILI NEGLI EDIFICI RESIDENZIALI RELAZIONE

Il Comune di Vione, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 24/06/2022, ha definitivamente approvato la seconda variante al P.G.T. relativa al Documento di Piano, al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, i cui atti hanno acquistato efficacia dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 09/11/2022; tale variante ha comportato, all'art. 110 delle Norme Tecniche di Attuazione, la ridefinizione dei parametri geometrici per la realizzazione dei piani sottotetto negli interventi di:

- nuova costruzione;
- demolizione e ricostruzione con sagoma e/o sedime diverso.

La norma è intesa a consentire il recupero abitativo dei sottotetti decorso il periodo previsto dall'art. 63 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., evitando l'inutile demolizione della copertura al fine di effettuare il necessario soprizzo, come spesso accadeva nella situazione preesistente.

Essa si pone anche l'obiettivo di incentivare la messa in atto degli interventi di isolamento termico o le attrezzature finalizzate al risparmio energetico (pannelli solari e fotovoltaici) posizionate sulla copertura.

La modifica normativa consente di realizzare i piani sottotetto con altezza netta, misurata tra il pavimento e l'intradosso della struttura portante di copertura del tetto in corrispondenza del profilo interno delle pareti perimetrali, non superiore a m 1,50, e pendenza delle falde non inferiore al 30%; tale previsione rende possibile la valutazione del progetto presentato nella sua forma definitiva in rapporto con gli edifici circostanti e nel quadro del paesaggio urbano, senza attendersi traslazioni o modifiche della copertura nel breve periodo.

La norma prevede altresì che tali piani sottotetto, i quali potranno essere considerati superficie accessoria, potranno essere concessi a condizione che venga sottoscritto uno specifico atto unilaterale d'obbligo verso il Comune, secondo uno schema da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale, di impegno al mantenimento della destinazione d'uso accessoria del piano sottotetto fino al termine entro cui matura la possibilità di recupero ai fini abitativi del medesimo ai sensi degli artt. 63 e seguenti della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Per dare attuazione a tale normativa del vigente P.G.T. e consentire pertanto la realizzazione dei piani sottotetto con le caratteristiche previste, è necessario indicare i contenuti dell'atto unilaterale d'obbligo che il richiedente dovrà stipulare a favore del Comune.

Contestualmente, allo scopo di fornire degli indirizzi utili per la redazione dei progetti oltre un valido supporto all'attività istruttoria da parte del SUE, nonché nell'eventuale valutazione da parte della Commissione per il Paesaggio, si riportano alcune specifiche dei parametri e della loro modalità di misurazione, frutto anche dell'esperienza maturata dal SUE nella risoluzione di casi specifici presentatisi in passato.

Tali definizioni possono essere assunte come approfondimento e specificazione alla norma generale del P.G.T. che, in quanto tale, richiede di essere dettagliata quando applicata ai singoli casi pratici; esse si pongono come direttiva per i progettisti e per l'Ufficio che deve svolgere l'istruttoria dei progetti presentati.

Vione, li 18 febbraio 2025



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
EDILIZIA PRIVATA IGIENE E  
AMBIENTE - TERRITORIO  
*Geom. Michele Beltracchi*



# COMUNE DI VIONE

PROVINCIA DI BRESCIA

\*\*\*\*\*

**SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA IGIENE E AMBIENTE - TERRITORIO**

## CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DEI PIANI SOTTOTETTO NON ABITABILI NEGLI EDIFICI RESIDENZIALI

### LA NORMATIVA REGIONALE

Regione Lombardia, con la Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., consente, per gli edifici destinati a residenza per almeno il 25% 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 alla data del 31 dicembre 2005, ovvero di Denunce di Inizio Attività presentate entro il 01 dicembre 2005, di recuperare a solo scopo residenziale gli spazi ubicati nel sottotetto, anche mediante sopraelevazione delle falde di copertura, apertura di abbaini, lucernari ecc.

Per gli edifici realizzati sulla base di Permessi di Costruire rilasciati successivamente al 31 dicembre 2005, ovvero di Denunce di Inizio Attività presentate successivamente al 01 dicembre 2005, il recupero è ammesso, sempre per gli edifici destinati a residenza per almeno il 25% della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) complessiva, decorsi tre anni dalla data di conseguimento dell'agibilità.

Nel comma 1 dell'art. 63 della L.R. n. 12/2005 la Regione indica, come obiettivo, quello di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

Per incentivare e premiare al tempo stesso chi mette in atto tecnologie costruttive che migliorano ulteriormente i parametri di trasmittanza degli elementi costruttivi rispetto ai valori minimi previsti per Legge, la Regione ha anche consentito di computare i volumi urbanistici dei fabbricati al netto degli elementi strutturali.

Il quadro normativo nazionale e regionale sul risparmio energetico ha posto limiti restrittivi ai valori di trasmittanza degli elementi dell'edificio e ciò, unitamente al costante aumento dei costi dell'energia, ha aumentato la sensibilità sull'argomento da parte dei proprietari, degli acquirenti di fabbricati e dei costruttori, spingendo a ricercare e migliorare le prestazioni delle varie parti dell'edificio.

### LA NORMATIVA COMUNALE

In questo quadro legislativo il Comune di Vione, in sintonia con la normativa regionale, per contenere i consumi di nuovo territorio nonché quelli energetici, ha approvato la seconda variante al P.G.T. relativa al Documento di Piano, al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, finalizzata, tra i vari obiettivi, a consentire di realizzare nei piani sottotetto dei nuovi fabbricati, nonché di quelli soggetti a demolizione e ricostruzione con sagoma e/o sedime diverso, spazi non abitabili ad uso accessorio e non conteggiati ai fini del volume urbanistico, definendo al contempo le caratteristiche di detti spazi.

In particolare l'art. 110 (Piani sottotetto) delle Norme Tecniche di Attuazione prevede: *“1. Negli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione con sagoma e/o sedime diverso, la realizzazione dei piani sottotetto è ammessa a condizione che i sottotetti siano abitabili e, pertanto, vengano conteggiati nella Superficie Lorda (SL) di progetto; ... omissis ... 2. In alternativa, sempre nell'ambito degli interventi di cui al comma 1, i piani sottotetto dovranno essere considerati superficie accessoria, previa sottoscrizione di uno specifico atto unilaterale d'obbligo verso il Comune, secondo lo schema approvato dall'Amministrazione Comunale, di impegno al mantenimento della destinazione d'uso accessoria del piano sottotetto fino al termine entro cui matura la possibilità di recupero ai fini abitativi del medesimo ai sensi dell'art. 63 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e, contemporaneamente, possedere le seguenti caratteristiche: - altezza netta tra il pavimento e l'intradosso della struttura portante di copertura del tetto, in corrispondenza del profilo interno delle pareti perimetrali, non superiore a m 1,50; - rapporto aerilluminante inferiore a 1/50; - pendenza delle falde del tetto non inferiore al 30%. I piani sottotetto di cui al presente articolo potranno essere realizzati in deroga al numero dei piani fuori terra massimo consentito”*

### GLI OBIETTIVI

Per incentivare la realizzazione della copertura dei fabbricati con adeguata tecnologia, di tecniche costruttive avanzate con l'utilizzo di materiali di qualità con alto spessore ed elevato potere isolante e la posa di pannelli



# COMUNE DI VIONE

PROVINCIA DI BRESCIA

\*\*\*\*\*

## SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA IGIENE E AMBIENTE - TERRITORIO

solari o fotovoltaici, è necessario favorire la realizzazione degli edifici con la copertura nella sua conformazione definitiva.

In tal modo si contribuisce al risparmio energetico, si evitano dispersioni di calore nei mesi invernali e si consente la futura trasformazione abitativa senza spreco di risorse economiche, la produzione di materiali di scarto provenienti dall'attività di demolizione e ricostruzione del tetto quali legname, guaine impermeabilizzanti, isolanti, lattronerie, manti impermeabili, ecc., materiali difficilmente recuperabili e pertanto da smaltire.

Inoltre nel contesto urbano, nel rapporto con il costruito e nel quadro del paesaggio, è possibile valutare il progetto in fase di istruttoria della pratica edilizia nella sua forma definitiva, senza attendersi traslazioni o modifiche della copertura nel breve periodo.

### LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI SPAZI DEL SOTTOTETTO

L'art. 110 delle Norme Tecniche di Attuazione sintetizza le caratteristiche costruttive e geometriche che devono possedere tali piani sottotetto non abitabili e, pertanto, non conteggiati nel volume urbanistico, consentendo al contempo la loro futura trasformazione abitativa in applicazione della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., con esecuzione di opere edilizie mirate che non prevedano la demolizione della copertura e delle pareti perimetrali del fabbricato.

Per fornire indicazioni per la stesura del progetto, per supportare l'attività istruttoria da parte del SUE e l'eventuale l'esame da parte della Commissione per il Paesaggio, è conveniente fornire alcune specificazioni dei parametri geometrici e delle relative modalità di misurazione riferiti a casi specifici, fatto salvo che, a seguito dell'esame di casi pratici, potrà essere necessario integrare le seguenti definizioni con ulteriori chiarimenti:

1. l'altezza interna media relativa alle singole falde principali che compongono la copertura, calcolata come media tra le altezze minima e massima, non può superare il valore di m 2,10; è fatta salva la possibilità di realizzare un'altezza maggiore ai fini di un miglior inserimento paesaggistico dell'edificio, previo parere della Commissione per il Paesaggio;
2. l'altezza interna si misura all'intradosso dei travetti della copertura con esclusione della dimensione dei travetti fino ad un massimo di 20 cm; nel caso in cui l'orditura secondaria (travetti) superasse i 20 cm di altezza, l'altezza interna sarà misurata all'estradosso dei travetti (assito);
3. l'altezza interna si misura a partire dalla quota del pavimento finito del piano sottotetto, quota che deve essere indicata sugli elaborati allegati alla pratica edilizia e che non può eccedere di 20 cm la quota di estradosso (rustico) delle strutture portanti del solaio di calpestio del sottotetto;
4. le falde che compongono le parti principali della copertura devono avere pendenza non inferiore al 30%;
5. il rapporto aeroilluminante del piano sottotetto non deve superare il valore di 1/50; deroghe a tale valore sono ammesse unicamente per inserire nelle falde sistemi di accesso alla copertura con dimensioni comunque non superiori al minimo prescritto dal Regolamento Edilizio;
6. non è ammessa la realizzazione di partizioni interne finalizzate a delimitare lo spazio del piano sottotetto, fatto salvo per le strutture portanti dell'edificio;
7. è consentita la realizzazione di balconi o terrazzi nel piano sottotetto dotati di porta d'accesso; dette aperture, quand'anche dotate di chiusura con anta cieca, contribuiscono al calcolo del rapporto aeroilluminante massimo consentito;
8. è consentita la realizzazione di scale di accesso al piano sottotetto;
9. nel caso di strutture della copertura con tipologia a capriata, purché sia dimostrata la funzione strutturale della catena, è consentito conteggiare l'altezza ed il volume all'intradosso della trave che costituisce la catena con la limitazione che la distanza tra l'intradosso dell'incrocio dei travetti (punto reale o geometrico) che compongono le falde e l'intradosso della trave che compone la catena non può eccedere i 50 cm; nel caso si superi tale valore si considera il volume calcolato secondo la sagoma delimitata dall'intradosso dei travetti della falda di copertura;
10. è ammessa la realizzazione di abbaini inseriti nelle falde del tetto a condizione che abbiano dimensioni contenute, non costituiscano essi stessi falde principali del fabbricato e siano finalizzati a realizzare tipologie costruttive caratteristiche del contesto o del fabbricato in cui sono inseriti; le eventuali aperture degli abbaini concorrono alla formazione del rapporto aeroilluminante ammesso per lo spazio sottostante;



# COMUNE DI VIONE

PROVINCIA DI BRESCIA

\*\*\*\*\*

**SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA IGIENE E AMBIENTE - TERRITORIO**

11. la realizzazione dei piani sottotetto è ammessa unicamente a servizio di edifici o di unità immobiliari a destinazione residenziale.

## **I CONTENUTI DELL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

La realizzazione dei piani sottotetto privi dei requisiti di abitabilità e non conteggiati volumetricamente viene assoggettata al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato. Il richiedente che intenda avvalersi della facoltà concessa, alternativa alla costruzione di piani sottotetto abitabili e computati nel volume urbanistico, dovrà presentare formale richiesta di sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo verso il Comune.

Tale atto deve avere i seguenti contenuti:

- impegno alla realizzazione del piano sottotetto con i parametri geometrici, di accessibilità, di aeroilluminazione ecc. indicati nel presente documento e nel progetto valutato;
- impegno al mantenimento del piano sottotetto quale locale accessorio a servizio della residenza fino all'eventuale trasformazione abitativa da attuarsi ai sensi degli artt. 63 e seguenti della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- versamento, per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, dell'importo dovuto per il contributo sul costo di costruzione per la superficie accessoria (snr) del piano sottotetto, secondo i parametri vigenti al momento del rilascio del permesso;
- versamento, contestualmente al pagamento del contributo di costruzione dovuto per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, della somma di € 100,00 per metro cubo di volume geometrico lordo del sottotetto, calcolato includendo i muri perimetrali. Tale importo è corrisposto al Comune quale contributo finalizzato a favorire la realizzazione, da parte del Comune, di interventi di riqualificazione del tessuto urbano ed ambientale che il Comune dovrà sostenere per potenziare e migliorare la dotazione globale di aree, di attrezzature pubbliche o dei servizi comunali (urbanizzazioni primarie e secondarie, standard urbanistici) indotti nel breve periodo dall'incremento dei carichi di utenza originati dalle trasformazioni abitative del piano sottotetto, attuate dopo il triennio ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- pagamento, al momento dell'eventuale trasformazione abitativa del piano sottotetto da attuarsi in futuro ai sensi degli artt. 63 e seguenti della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e previa presentazione di istanza di Permesso di Costruire o di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, dei contributi dovuti come previsto dal "Capo I - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- impegno a realizzare, fin dalla fase di costruzione del fabbricato, idonee opere di isolamento termico della copertura e delle pareti perimetrali del piano sottotetto, in previsione di una possibile futura trasformazione abitativa di detto spazio.