



CITTÀ DI DESIO

Area: Governo del Territorio
Settore: Edilizia Privata ed Urbanistica

Protocollo n. **40421**
BC/EC

DISPOSIZIONE DI SERVIZIO N. **11** DEL **12 OTT. 2017**

Oggetto: Applicazione delle norme sulle distanze per gli interventi su edifici esistenti comportanti modificazione dei tetti.

IL DIRIGENTE

- * **PREMESSO** che nel caso di interventi riguardanti tetti di fabbricati esistenti si è riscontrata una oggettiva difficoltà interpretativa per i profili di valutazione relativi alle distanze da osservare rispetto ai confini di proprietà e tra i fabbricati; in particolare, la questione è riferita al caso della modificazione dell'altezza delle pareti perimetrali, dell'altezza di colmo e/o di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde;
- * **DATO ATTO** che:
 - il Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, all'art. 9, fissa i "limiti di distanza tra i fabbricati" da osservarsi nelle diverse zone territoriali e nei diversi casi;
 - l'art. 7.9 delle Norme generali di attuazione del P.G.T. vigente indica, tra le altre cose, la modalità di misurazione delle distanze minime da osservare tra i fabbricati. Nel caso specifico la norma esplicita che tale parametro si determina *misurando la distanza su tutte le linee ortogonali al piano delle **parete** esterna di ciascuno dei fabbricati*;
 - l'art. 71 del vigente Regolamento Edilizio, nel disciplinare i *distacchi fra gli edifici e distanze minime*, indica come elemento utile agli effetti della misurazione *la proiezione orizzontale del **perimetro** del fabbricato*;



Città di Desio

C.F. 00834770158 - Partita IVA 00696660968

Piazza Giovanni Paolo II - 20832 Desio MB - Centralino: 0362 3921 - Fax Protocollo: 0362 392.211

Area Governo del Territorio - Settore Edilizia Privata ed Urbanistica

e-mail: ediliziaprivata@comune.desio.mb.it - tel. 0362 392.300/374/375 - fax 0362 392.325

* CONSIDERATO che le norme comunali devono intendersi come modalità operativa utile a tutti gli effetti, in assenza di altre e diverse indicazioni specifiche a riguardo del sistema di misurazione della distanza; ciò anche al fine anche dell'applicazione del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 recante *limiti inderogabili [...] di distanza fra i fabbricati*;

* RILEVATO che le modalità di misurazione comunali, ovvero le disposizioni del PGT e quelle del R.E., danno indicazioni univoche al riguardo, nel senso che l'una assume la *parete* e l'altra la proiezione del *perimetro* del fabbricato come elementi fisici cui riferirsi, ed entrambi i riferimenti non considerano la struttura di copertura ai fini dei distacchi; deve pertanto intendersi che la struttura di copertura non rilevi agli effetti di cui si tratta, salvo che la modificazione stessa comporti un'alterazione –in particolare un innalzamento– delle pareti perimetrali del fabbricato.

In special modo, fermo restando l'altezza preesistente degli elementi verticali perimetrali della copertura, non può considerarsi rilevante –agli effetti dei distacchi– il mero innalzamento del colmo del tetto.

Diversamente, nel caso in cui le pareti perimetrali vengano innalzate, indipendentemente dalla modificazione del colmo del tetto, l'intervento dovrà essere considerato come rilevante e pertanto da valutare in relazione alle norme sui distacchi. Infatti gli elementi verticali di delimitazione esterna devono considerarsi *parete* e *perimetro* del fabbricato e pertanto rientranti nel novero delle strutture soggette al rispetto della disciplina specifica.

Resta impregiudicata l'applicazione dell'art. 76 del vigente Regolamento Edilizio (recante disposizioni sulle strutture di copertura) che prescrive la pendenza massima nella misura del 45%; detta disposizione, infatti, consente di scongiurare artificiose modalità progettuali che portino alla realizzazione di strutture di copertura a *padiglione* che, invece, costituiscano *timpano* vero e proprio e, pertanto, *parete* del fabbricato con i conseguenti effetti;

* DATO ATTO, inoltre, che la presente disposizione di servizio non influisce sulla specifica normativa che riguarda i sottotetti, vale a dire le norme che ne regolano l'uso in conformità al Regolamento Edilizio e al Regolamento Locale di Igiene tipo, e la loro incidenza in termini di parametri rilevanti agli effetti edilizio-urbanistici a

norma del P.G.T., nonché le disposizioni regionali di cui al Capo I, del Titolo IV, della l.r.n.12/2005, concernente il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Le norme di cui al Codice Civile, che ovviamente sono altrettanto ineludibili, non sono in conflitto con la presente disposizione di servizio la quale non ignora nemmeno la giurisprudenza che al riguardo si è formata, con particolare riferimento agli elementi costruttivi rilevanti ai fini del computo delle distanze, con particolare riferimento a mensole, lesene, risalti verticali delle parti aventi funzione decorativa, canalizzazioni di gronda e loro sostegni;

- * RITENUTO, pertanto, di dover dare una precisa indicazione di carattere interpretativo, della fattispecie richiamata in premessa, ai fini della corretta attuazione dei principi contenuti nelle norme comunali, e nell'ottica di trasparenza dell'azione amministrativa;
- * VISTO l'art. 9 del vigente Regolamento Edilizio;

DISPONE

1. di stabilire che le disposizioni in materia di distanze di cui all'art. 7.9 e segg. delle Norme generali di attuazione del P.G.T. non trovano applicazione nel caso di interventi riguardanti tetti di fabbricati esistenti laddove non comportino sopraelevazione delle pareti perimetrali, ancorché la modificazione del tetto determini variazione delle linee di pendenza e aumento dell'altezza in colmo della copertura stessa;
2. di dare notizia del presente provvedimento mediante la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Desio.

Desio, 12 OTT. 2017



Il Dirigente dell' Area
Governo del Territorio
Ing. Bruno Cirant

A large, stylized handwritten signature in black ink, corresponding to the name Ing. Bruno Cirant mentioned in the text next to it.