

## VERBALE

DELLA RIUNIONE CONGIUNTA DELLE COMMISSIONI COMUNALI "URBANISTICA" ED "EDILIZIA" TENUTASI IL **29/07/2010** PER L'ESAME DI: NORME E PARAMETRI DEL NUOVO P.R.G.C. - PROBLEMATICHE INERENTE LA CORRETTA INDIVIDUAZIONE E DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI ESCLUSE DALLA "S.u.l. – SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE" E DEGLI EDIFICI ACCESSORI AMMESSI "IN FRANCHIGIA".

Le riunite Commissioni, presenti i Sigg.

- ZOPPI Arch. Massimo - Sindaco – Ass. LL.PP. componente C.U.
  - ALBERTINI Arch. Vittoria - Assessore Urbanistica componente C.U.
  - GIAVINA Arch. Pier Mario - Componente C.U.
  - CRISTINA Geom. Angelo Mariano - Componente C.U.
  - TRIBERTI Geom. Pierluigi - Componente C.U.
  
  - POLLI Arch. Cristina - Presidente C.E.
  - BARONE Arch. Attilio - Componente C.E.
  - MARASCO Geom. Angelo – Componente C.E.
  - D'ELIA Geol. Francesco - Componente C.E.
  - RABAIOLI Geom. Marcello - Componente C.E.
  
  - CORBELLI Arch. Claudia - Responsabile del Servizio Tecnico con funzioni di segretario verbalizzante
- preso atto che, a distanza di oltre tre anni da quando in precedente seduta congiunta le Commissioni Urbanistica ed Edilizia avevano fornito chiarimenti in merito ai suddetti argomenti (verbale del 31/01/2007), sono emerse ulteriori problematiche sia in sede di esame da parte della C.E. di varie istanze di P.d.C., sia durante sopralluoghi di verifica effettuati dall'ufficio tecnico;
- considerato che le riscontrate situazioni rendono indispensabile un'interpretazione più restrittiva delle norme, che non consenta soluzioni progettuali in cui locali non computati volumetricamente perché non costituenti S.u.l ovvero "in franchigia" possano facilmente essere destinati all'uso abitativo costituendo di fatto superficie utile;
- ritenuto pertanto di definire una linea aggiornata di indirizzo interpretativo per una corretta ed univoca individuazione delle superfici escluse dal computo della S.u.l. e dei criteri costruttivi della "nuova costruzione in franchigia", da fornire al Servizio Tecnico Comunale per parteciparla ai progettisti;

### ESPRIME IL SEGUENTE AVVISO

1. I locali cantina non compresi nella "Sul", coerentemente con il significato letterale del vocabolo, sono esclusivamente quelli interrati o seminterrati non emergenti dal suolo in misura maggiore di quella indicata all'art. 17 – comma 2 – del R.E.  
Eventuali locali cantina non interrati o seminterrati come sopra sono alternativi e non aggiuntivi agli edifici accessori "in franchigia" con uguali misure e caratteristiche costruttive.  
Sono assimilati per analogia ai locali cantina, ai fini dell'esclusione dal computo della Sul, le superfici dei locali pertinenziali alla residenza, interrati o seminterrati come sopra, adibiti a "sgombero", "magazzino", "deposito". Sono invece da conteggiare nella

Sul i locali pertinenziali alla residenza posti al piano interrato o seminterrato come sopra, adibiti a “tavernetta”, “lavanderia”, “bagno”, “sala per giochi” ed i relativi disimpegni di accesso.

2. Per **soffitte e locali di sottotetto non abitabili o agibili** non compresi nella “Sul” si intendono, di norma, spazi di sottotetto originati da falde di copertura aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza massima all’imposta, misurata dal piano di calpestio al filo “sottotravetto”, di cm 40
- pendenza massima del 40%
- altezza massima al colmo, misurata dal piano di calpestio al filo “sottotravetto”, di cm 240
- aperture esclusivamente di tipo a lucernario (c.d. “velux”) di dimensioni non superiori a mq 0,50 e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/25 della superficie del pavimento; eventuali aperture in facciata di limitate dimensioni, con esclusione di portefinestre, potranno essere valutate in relazione a necessità compositive dei prospetti;

Le superfici relative a soffitte e locali di sottotetto con altezza all’imposta delle falde di copertura maggiore di quella sopra indicata si intendono comprese nella “Sul” ed inoltre costituisce comunque “Sul” la superficie delle porzioni di sottotetto alle quali, per effetto di eventuali altezze al colmo superiori a cm 240 dovute alla lunghezza della falda, corrisponde un’altezza media pari o superiore a cm 240.

3. La locuzione “edifici esistenti” riportata agli artt. 22 e 23 N.d.A. dell’adottato P.R.G.C. nella parte in cui tratta della nuova costruzione “in franchigia” è da intendersi “nuovi edifici principali”; analogamente si deve intendere per la stessa locuzione riportata agli artt. 24-25, qualora trattasi di nuove unità immobiliari residenziali ancora da realizzarsi;

4. Per gli “**edifici accessori**” ammessi in franchigia dalle N.T.A. del nuovo P.R.G.C. si precisa quanto segue:

#### AUTORIMESSE

- le autorimesse, considerato che ne è attuabile la razionale collocazione con riguardo alla precisazione di cui al precedente punto 3, possono essere realizzate, oltre che in continuità all’edificio principale o staccate, ecc., anche al piano terra dell’edificio principale stesso, ferma restando ogni altra condizione e indicazione riportata ai suddetti artt. 22-23-24-25 delle N.d.A. di P.R.G.C.

#### DEPOSITI DI ATTREZZI O DI MATERIALI, ECC.

- tali edifici accessori, in relazione alle specifiche funzioni previste dalle N.T.A., sono consentiti **esclusivamente** per gli edifici residenziali uni e bi-familiari, nella misura di uno per ogni unità immobiliare, di superficie netta massima di mq 8;
- in caso di edifici plurifamiliari, è consentita la realizzazione di un solo deposito accessorio comune, di superficie netta massima di mq 8;
- tali edifici devono di norma essere costituiti da separato corpo di fabbrica con autonoma struttura e propria distinta funzione rispetto all’edificio principale;
- essendo normativamente prevista la realizzazione degli edifici accessori in questione con gli stessi criteri dettati per le autorimesse (consentiti quindi solo al piano terra) è ammesso, oltre che l’edificarli senza caratteri di continuità con la

costruzione principale, di realizzarli al piano terra dell'edificio principale purchè la prevista altezza massima di m 2.50 sia "strutturale" e non conseguita mediante controsoffittature e comunque a condizione che i depositi non siano contigui a vani abitabili;

- è altresì ammesso di realizzarli in continuità all'edificio principale quale "corpo aggiunto" di altezza "strutturale" come sopra comunque contenuta nella massima di m 2.50 normativamente prescritta e sempre a condizione che i depositi non siano contigui a vani abitabili;
- la locuzione "laboratori per esigenze familiari" riportata nelle norme si intende stralciata in quanto frequentemente fraintesa e "strumentalizzata";

5. I vani scala, se relativi a collegamenti verticali interni a singole unità immobiliari, si intendono non compresi nel computo della Sul limitatamente all'effettiva superficie di occupazione, in pianta, delle rampe scale, e comunque in misura non superiore a mq 6.

Baveno, 29 luglio 2010

I Componenti della Commissione Urbanistica

f.to: ZOPPI Massimo  
ALBERTINI Arch. Vittoria  
GIAVINA Arch. Pier Mario  
CRISTINA Geom. Angelo Mariano  
TRIBERTI Geom. Pierluigi

I Componenti della Commissione Edilizia

f.to POLLI Arch. Cristina  
BARONE Arch. Attilio  
MARASCO Geom. Angelo  
D'ELIA Geol. Francesco  
RABAIOLI Geom. Marcello

Il Segretario verbalizzante

f.to CORBELLI Arch. Claudia