



Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti
Area Legislativa e Conferenze di Servizi

Prot. n. 12124

Roma, li 8 OTT. 2013

Al Comune di Anguillara Sabazia
Ufficio Urbanistica-Edilizia Privata –
Patrimonio – Edilizia Residenziale Pubblica
Piazza del Comune 1,
00061 Anguillara Sabazia (RM)

OGGETTO: Parere in merito al computo del volume di un portico in area soggetta a vincolo paesaggistico

Il Comune di Anguillara Sabazia ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in ordine al computo del volume di un portico in area soggetta a vincolo paesaggistico.

Sostanzialmente il Comune chiede se possa trovare applicazione la circolare n. 45/REC del 3 dicembre 1999, in particolare per quanto attiene la definizione degli interventi e il computo degli indici edilizi così come già disciplinato dalla precedente circolare 2045/94.

Il Comune evidenzia i punti 3.8 e 5.4 della circolare n. 45/REC che si riferiscono rispettivamente alla definizione delle tettoie pensiline e portici e al computo del volume.

In particolare il punto 3.8 della citata circolare definisce il portico quale “spazio coperto dal fabbricato o con strutture indipendenti o semi dipendenti, **in ogni caso aperte su almeno due lati ed aperte per il 50% della superficie costituita dai lati**. La superficie del portico non può essere superiore al 25% della superficie immobiliare afferente”.

Il punto 5.4 della stessa circolare intitolato “volumi”, in tema di esclusione dal calcolo del computo del volume al punto d) esclude “i porticati (o pilotis) diversi da quelli di cui al punto precedente, sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno il 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizione che la superficie a pavimento sia inferiore al 25% della superficie dell’unità immobiliare afferente. I portici con una superficie a pavimento superiore al 25% della superficie dell’unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente la misura suddetta”.

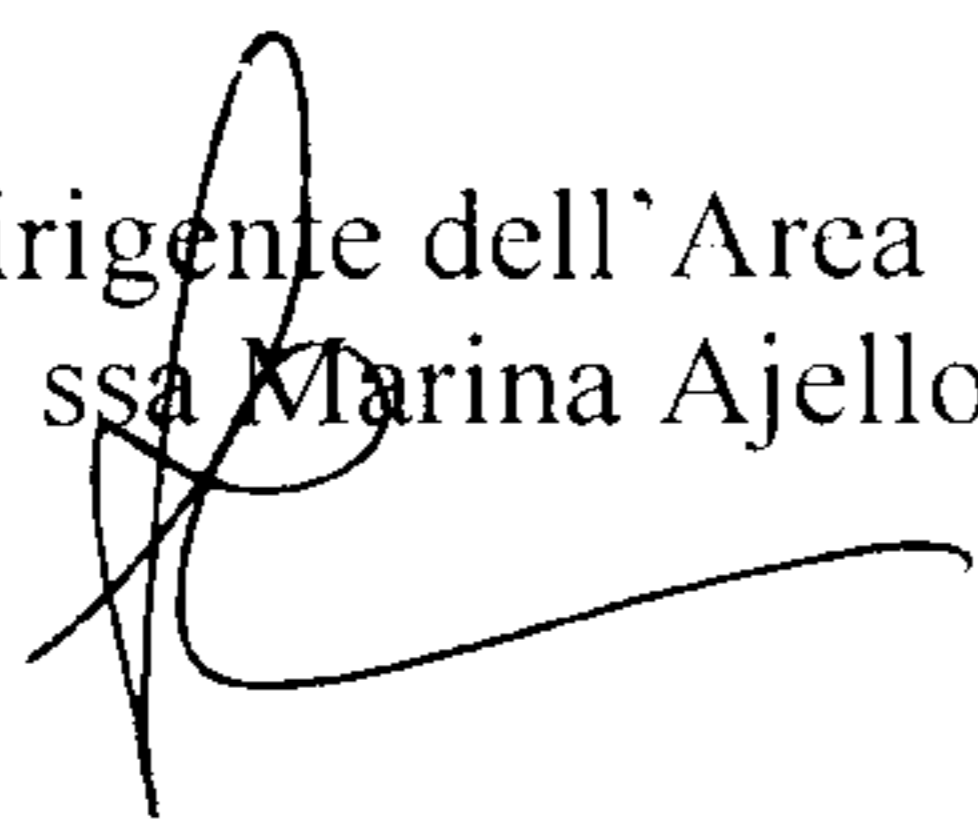
Ebbene a riguardo va detto che per quanto attiene alla definizione di portici e della esclusione degli stessi dal computo della volumetria, questa Direzione fa prevalente riferimento alla Circolare Prot.

1485/P del 8.03.1993 avente ad oggetto: "Criteri da seguire per il computo dei volumi in applicazione della l. 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni".

In tale circolare **vengono esclusi dal computo del volume i porticati con apertura su tre lati fino ad 1/4 della superficie coperta della costruzione afferente. La superficie eccedente è considerata nel conteggio della volumetria; tutti i porticati chiusi su due o più lati sono da computarsi in cubatura.** Tale definizione è stata ultimamente utilizzata dallo scrivente Ente e condivisa dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali in occasione della sottoscrizione il 18.12.2007 del primo Protocollo di Intesa in merito all'Accertamento ordinario di compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 167 del D.lgs. 42/2004 per quanto attiene alla sanatoria di opere realizzate senza preventiva autorizzazione paesaggistica in area vincolata. All'articolo 3 comma, 3 del citato protocollo di intesa si ammettono ad accertamento di compatibilità paesaggistica e quindi possono essere oggetto di sanatoria solo i **"portici collegati al fabbricato, aperti su tre lati e contenuti entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato stesso"**.

Si ritiene pertanto che tale definizione trovi applicazione in via analogica nel caso di autorizzazione di portici in area vincolata che pertanto non saranno computati nel volume complessivo solo se aperti su tre lati.

Il Dirigente dell'Area
Dott. ssa Marina Ajello



Il Direttore Regionale
Arch. ~~Manuela~~ Manetti

