



DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA'
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Comune di Fiano Romano
Servizio Urbanistica, Ambiente, Fondi comunitari e nazionali
protocollo@pec.comune.fianoromano.rm.it

OGGETTO: Parere in merito alla definizione di sottotetto di cui all'art. 2 della legge regionale 16 aprile 2009, n. 13 - Comune di Fiano Romano.

Il Comune di Fiano Romano ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla definizione di sottotetto di cui all'art. 2 della legge regionale 16 aprile 2009, n. 13.

In particolare il quesito riguarda la possibilità di applicare la l.r. 13/2009, e quindi recuperare a fini residenziali, manufatti destinati a locali accessori di abitazioni mono-bi-trifamiliari, situati al piano terra, adiacenti all'abitazione e che presentano una copertura a falda.

Chiede il Comune se a tali locali accessori, con destinazione a magazzino, garage o deposito, sia possibile di applicare la l.r. 13/2009 anche alla luce di quanto detto nel parere reso dalla Scrivente Direzione al Comune di Strangolagalli prot. 533488/2011 del 14.02.2013, in cui si è ritenuto ammissibile il recupero di volumi di natura accessoria o tecnica.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dai comuni sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati dai comuni.

L'art. 2 della l.r. 13/2009 stabilisce che "si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio o di sue parti, compresi nella sagoma di copertura, che, all'atto del rilascio del relativo titolo abilitativo, non siano stati computati come volumi residenziali ovvero turistico ricettivi. Sono compresi, altresì, nella definizione di sottotetto i volumi sottostanti la copertura a falda degli edifici, anche se già computati nel volume residenziale, ovvero turistico ricettivi, qualora siano suscettibili di una suddivisione mediante la realizzazione di un solaio intermedio che assicuri il rispetto delle altezze minime previste dai regolamenti edilizi comunali nonché delle caratteristiche geometriche e delle altezze minime stabilite dall'articolo 3".

È pertanto evidente dalla piana lettura della citata disposizione, pur riportata dal Comune, che non sia in alcun modo ammissibile ai sensi della l.r. 13/2009 il recupero di volumi che, essendo situati al piano terra, non sovrastano altri volumi dell'edificio, che siano preesistenti o ricavati a seguito dell'intervento.



Infatti, come peraltro già chiaramente espresso nel parere reso al Comune di Sperlonga, prot. 122442/2012 del 06.02.2013, anch'esso pubblicato e facilmente reperibile in quanto immediatamente successivo a quello al Comune di Strangolagalli riportato nel quesito, alla luce della definizione recata dall'art. 2 della l.r. 13/2009 rientra nella nozione di volume recuperabile come sottotetto esclusivamente il volume che sovrasta l'ultimo piano di un edificio o di sue parti, ovvero quello che possa essere ricavato tramite la suddivisione di un volume esistente, residenziale o turistico recettivo, mediante la realizzazione di un solaio intermedio.

In entrambe tali ipotesi delineate dall'art. 2 della l.r. 13/2009, quindi, il sottotetto si connota quale volume che si aggiunge verticalmente ad altro volume sottostante, o in quanto già esistente o in quanto ricavabile per effetto di suddivisione mediante un solaio.

Nel caso in questione, invece, i manufatti con destinazione accessoria, seppure adiacenti ai corpi di fabbrica, dotati di copertura a falda e ricompresi nella sagoma di copertura, non si collocano al di sopra di nessun altro volume in quanto costituiscono un volume con sviluppo su un unico livello da cielo a terra e pertanto non costituiscono in alcun modo sottotetti.

Del resto, diversamente ritenendo, tutti i locali e/o volumi adiacenti o annessi al piano terra ai corpi di fabbrica principali e dotati di copertura a tetto potrebbero rientrare nella nozione di sottotetto, il che è ovviamente da escludere in quanto estraneo, oltre che alla definizione normativa, anche al buon senso.

Gli ulteriori requisiti di legge per cui il volume deve essere annesso o attiguo all'edificio, dotato di copertura a falda, ricompreso nella sagoma di copertura e non computato come volume residenziale o turistico ricettivo infatti, non possono prescindere da quello, fondamentale, della sua collocazione in posizione sovrastante rispetto agli altri volumi dell'edificio.

Quanto infine al parere che il Comune riporta nel quesito interpretandolo in senso favorevole alla possibilità di recuperare il volume in questione come sottotetto, va evidenziato che con tale parere reso al Comune di Strangolagalli si è semplicemente chiarita la nozione di volume oggetto di recupero ai sensi della l.r. 13/2009 quanto alla natura accessoria o tecnica, senza riferimenti alla sua collocazione fisica. Pertanto il citato che nulla ha a che vedere con il quesito in oggetto ed è inappropriatamente citato quale precedente che farebbe propendere per riconoscere ai volumi in questione natura di sottotetti.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri.

Il funzionario
(dr. Stefano Levante)

Il Dirigente dell'Area
(dr.ssa Marina Ajello)

Il Direttore
(arch. Mariela Manetti)