



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 09 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

Prot. 44803

24 NOV. 2008

SCARICATO

Al Comune di Rignano Flaminio
Area Urbanistica ed Edilizia Privata
Piazza IV Novembre, n. 1
00068 Rignano Flaminio (RM)

Oggetto: Parere in merito alla possibilità di installare impianti di riscaldamento a servizio di locali non abitabili – Comune di Rignano Flaminio.

Il Comune di Rignano Flaminio ha chiesto il parere della scrivente Direzione Regionale in merito a quanto indicato in oggetto. Si tratta, in sostanza, di estendere l'installazione degli impianti di riscaldamento a quei locali dell'edificio non aventi destinazione d'uso residenziale e pertanto implicanti la presenza di persone solo saltuaria ed occasionale, nello specifico i sottotetti ed i magazzini seminterrati. Tale richiesta viene giustificata con l'esigenza di adeguarsi alle previsioni normative di cui alla legge n. 10/1991 in tema di contenimento dei consumi di energia termica.

Premesso che non rientra tra le competenze della scrivente Area l'individuazione delle tecniche mediante le quali ottenere l'uniformità ottimale di riscaldamento dell'involucro edilizio, il miglioramento dell'isolamento termico ed evitare dispersioni di calore, si sottolinea che la medesima legge n. 10/91, all'art. 26, fa comunque salvo il rispetto delle norme urbanistiche, che non possono pertanto essere sacrificate in nome dell'obiettivo, in ogni caso lodevole, del risparmio energetico. Inoltre, senza voler entrare in questioni strettamente tecniche, la funzione primaria, se non esclusiva, del sottotetto è proprio quella termoregolatrice, ossia di isolare e proteggere l'edificio dagli elementi tramite la creazione di una "camera d'aria"; in tale ottica la prospettata esigenza di riscaldare autonomamente il sottotetto ed il seminterrato non appare affatto in linea con i principi di conservazione, risparmio e uso razionale dell'energia termica di cui alla citata legge. Esistono poi, per ottenere il risultato di un "tetto termico", ben note soluzioni tecniche alternative altrettanto



valide, quali l'uso di pannelli termici isolanti e la coibentazione, solo per dire le più diffuse. Si richiama pertanto l'attenzione sul severo controllo della effettiva ed ineludibile necessità tecnica di riscaldare il sottotetto per garantire un adeguato riscaldamento al resto dell'edificio, negando tale possibilità in tutti gli altri casi.

Passando agli aspetti giuridici della questione, occorre ribadire che il sottotetto e gli eventuali locali seminterrati non sono e non possono essere abitabili. Sotto tale profilo, è bene sottolineare che la giurisprudenza, in particolare quella penale, è assai rigida nell'individuazione degli elementi sintomatici alla presenza dei quali è lecito presumere una volontà di trasformazione del volume meramente accessorio in volume abitabile, con conseguente mutamento di destinazione d'uso. I locali non abitabili, infatti, non devono presentare caratteristiche tali da renderli oggettivamente suscettibili di uso abitativo: normalmente la giurisprudenza annovera tra tali caratteristiche sintomatiche dell'intenzione di rendere abitabili tali locali gli impianti elettrici, idrici, termici, l'altezza media, la superficie, la presenza di vani distinti, bagni, scale di collegamento oppure l'apertura di finestre, abbaini o simili nonché altre eventuali peculiarità costruttive. Ancora, sempre secondo la giurisprudenza, ai fini della qualificazione di una costruzione rilevano le caratteristiche obiettive della stessa, ossia le oggettive attitudini funzionali acquisite, prescindendosi del tutto dall'intento dichiarato dal privato di voler destinare l'opera ad utilizzazioni più ristrette di quelle alle quali il manufatto potenzialmente si presta.

Ne deriva che, sebbene singolarmente considerato l'impianto di riscaldamento non configura di per sé automaticamente ipotesi di abusivo mutamento di destinazione d'uso del locale con funzione accessoria, tale connotato se unito ad altre indici ed elementi può costituire senz'altro sintomo dell'intento di rendere abitabile il locale, con conseguente abusivo mutamento della destinazione d'uso ed illecito aumento del volume utile.

Proprio per la rilevanza di tale indice sintomatico quale è l'impianto di riscaldamento, si sollecita il Comune ad un sempre più efficace e capillare esercizio del potere di vigilanza e di repressione cui il Comune è tenuto ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. n. 380/2001 ed in particolare degli articoli 8, comma 1, e 9 della l.r. n. 15/2008. Sotto questo aspetto, si sottolinea che l'esercizio di tale potere non è soggetto a termini di prescrizione e pertanto resta sempre possibile la contestazione dell'attività posta in essere se non rispondente ai canoni di legge.

Tali considerazioni restrittive vanno lette anche alla luce dell'utilizzo troppo spesso distorto che nel tempo si è fatto della possibilità concessa di realizzare volumi accessori in particolare nel sottotetto.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 09 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

Per essi, infatti, si sono riscontrati abusi sistematici, caratterizzati dalla endemica trasformazione dei volumi accessori non abitabili in locali adibiti ad una destinazione d'uso abitativo/residenziale.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:

<http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php?vms=3>

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Daniele Iacovone

IL DIRIGENTE DELL'AREA
Dott.ssa Marina Ajello