

Città Metropolitana di Roma Capitale
Distaccamento Territoriale di Bracciano
poliziagiudiziaria@pec.cittametropolitanaroma.gov.it

e, p.c. Area Vigilanza Urbanistico-Edilizia

S e d e

Oggetto: parere in merito alla possibilità di considerare il c.d. “*piano pilotis*” volumetria accessoria o pertinenziale ai fini dell’applicazione dell’art. 5, comma 1, lett. a), della l.r. 21/2009 (c.d. “piano casa”)

Con nota prot. CMRC-2019-0086903, la Città Metropolitana di Roma Capitale, Distaccamento Territoriale di Bracciano, ha chiesto il parere di questa Direzione regionale in merito alla possibilità di considerare il c.d. *piano pilotis* volumetria accessoria o pertinenziale ai fini dell’applicazione dell’art. 5, comma 1, lett. a), della l.r. 11 agosto 2009, n. 21; in caso di risposta affermativa a tale quesito viene chiesto un parere, su uno specifico progetto, circa la correttezza del metodo di calcolo del volume del *piano pilotis*.

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 trattate. Occorre anche sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dagli enti o amministrazioni richiedenti sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

In merito, si ritiene quanto segue.

L’art. 5, comma 1, lett. a), della l.r. 21/2009, ammette, in deroga alla strumentazione urbanistico-edilizia, “*interventi di recupero a fini residenziali dei volumi accessori, pertinenziali, nonché delle unità immobiliari ad altri usi destinati, degli edifici di cui all’art. 2, comma 1*”. La legge non contiene una definizione specifica di volumi accessori e pertinenziali valevole per il solo “piano casa”; di conseguenza, dovrà farsi riferimento ai criteri normativi ed interpretativi generali. E, infatti, la circolare esplicativa (D.G.R. n. 184/2012, punto 12) rimanda ai principi elaborati dalla giurisprudenza in tema di pertinenza urbanistica.

Tuttavia, nel caso di specie occorre preliminarmente verificare la configurabilità stessa in termini di volumetria del c.d. “piano pilotis”; solo in tale ipotesi, infatti, avrebbe senso accertarne la pertinenzialità o l’accessorietà rispetto all’edificio principale.

La giurisprudenza chiarisce che: “*Il cd. piano “in pilotis” o piloty è lo spazio a livello del suolo su cui insiste un edificio realizzato su piloni, ... che comprende gli elementi di sostegno di un fabbricato, i quali, tipo palafitta (come indica il termine francese utilizzato), sono collocati per isolarlo completamente dal*

suolo” (C.d.S., sez. VI, 7 gennaio 2019, n. 150). Quanto alla sua rilevanza in termini urbanistici, è stato precisato, pur con qualche oscillazione, che: “Esso, dunque, fintanto che resta aperto su tutti i lati e destinato a parcheggio, sebbene non qualificabile come un volume tecnico, non concorre a formare la volumetria dell'edificio, rilevando in tal senso soltanto solo allorché venga chiuso per essere utilizzato ad altri fini” (TAR Sardegna, sez. II, 3 febbraio 2016 n. 98; cfr. C.d.S., Sez. VI, 4 settembre 2015, n. 4124). In sostanza, la chiusura genera una volumetria prima inesistente.

A ben vedere, tale orientamento giurisprudenziale coincide con quello concernente il porticato aperto su tre lati, che presenta evidenti analogie col *piano pilotis*, che non è considerato volumetria finché non venga chiuso (cfr. C.d.S., sez. V, 24 luglio 2014, n. 3952); anche in questo caso è solo la chiusura a produrre “la realizzazione di un nuovo locale autonomamente utilizzabile, con conseguente incremento della preesistente volumetria” (C.d.S., sez. VI, 5/8/2013 n. 4089; cfr.; sez. V, 8/4/1999, n. 394; 26/10/1998 n. 1554; sez. V, 5 maggio 2016, n. 1822; sez. VI, n. 40889/2013). Pertanto, se il porticato aperto su tre lati di per sé non produce volumetria, a maggior ragione non può essere considerato volume urbanistico lo spazio occupato dal *piano pilotis* aperto su tutti e quattro i lati.

Infine, si rileva che il *piano pilotis* non rientra in alcuna delle 42 definizioni uniformi del Regolamento Edilizio Tipo (RET), a conferma del fatto che non rileva in termini di volumetria o superficie (a differenza del porticato, che è considerato superficie accessoria, voce n. 15).

L'inconfigurabilità del *piano pilotis* in termini di volumetria rende incongrua la verifica della sua natura pertinenziale, costituendo piuttosto esso un elemento strutturale dell'edificio. In proposito, si evidenzia che, comunque, per essere considerata pertinenza urbanistica l'opera non deve essere parte integrante o costitutiva di altro fabbricato (cfr. *ex plurimis* Cass. Sez. III n. 40031 del 4 novembre 2011; n. 20349 del 28 maggio 2010).

Le conclusioni sopra riportate rendono superflua la verifica della correttezza del metodo di calcolo seguito nel caso specifico segnalato, sul quale, peraltro, questa Direzione non si esprimerebbe in ogni caso per le motivazioni espresse in premessa.

In conclusione, si ritiene che il piano pilotis delimitato dalla proiezione a terra della sagoma dell'edificio sovrastante costituisca una modalità costruttiva dell'edificio che non genera volumetria; ad esso, pertanto, non risulta in ogni caso applicabile l'art. 5, comma 1, lett. a), della l.r. 21/2009, che riguarda i soli volumi accessori o pertinenziali.

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 responsabile

(dr. Gabriele Del Pinto)

Firma autografa sostituita a mezzo stampa

Ex art. 3, comma 2, del d.lgs. 39/93

Il Dirigente

(dr. Pierluigi Gazzani)

Firma autografa sostituita a mezzo stampa

Ex art. 3, comma 2, del d.lgs. 39/93

Il Direttore

(arch. Manuela Manetti)