



13 0 SET. 2008

Prot. 107575

SCARICATO

Al Responsabile del VII° Settore
Comune di Poggio Mirteto
Piazza Martiri della Libertà, 40
02047 Poggio Mirteto (RI)

Oggetto: Richiesta di parere in merito al computo della volumetria per i locali sottotetto, e interpretazione dell'art. 23 bis delle N.T.A. del P.R.G. in merito al cambio di destinazione d'uso e ai volumi tecnici in zona A1 – Comune di Poggio Mirteto.

Il Comune di Poggio Mirteto ha posto, alla scrivente Direzione Regionale, tre quesiti riguardanti rispettivamente:

1. il calcolo dell'altezza per i locali collocati nel sottotetto;
2. il computo della volumetria per i locali accessori e l'interpretazione dell'art. 23 bis delle N.T.A. del P.R.G. in merito ai volumi tecnici nelle zone A1;
3. l'interpretazione dell'art. 23 bis delle N.T.A. del P.R.G. in merito al cambio di destinazione d'uso nelle zone A1.

In merito si precisa quanto segue:

Punto 1) - Con il primo quesito il Comune chiede quale criterio debba essere seguito per il calcolo dell'altezza dei locali collocati sotto le falde del tetto adibiti a stenditoio o lavanderia, posto che l'art. 100 del Regolamento Edilizio Comunale, adottato ma non approvato, prevede che il sottotetto con altezza media inferiore a 2,20 metri non è da considerare abitabile. Diversamente la Circolare della Regione Lazio del 3.12.1999 n. 45/REC prevede lo scomputo del volume dei sottotetti solo per un'altezza massima utile interna non superiore a 2,20 metri.

Il Comune chiede inoltre di conoscere in che rapporto giuridico si trovano il Regolamento Edilizio Comunale e la suddetta Circolare della Regione Lazio per gli argomenti in cui differiscono tra loro.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 09 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

In proposito va detto che la Circolare consente un'altezza massima utile interna del sottotetto non superiore a 2,20 metri purché i locali in essi contenuti non siano utilizzabili per residenze, uffici o attività produttive. Inoltre le circolari della Regione Lazio n. 148 S/P del 08.03.1993 e n. 45/REC del 03.12.1999 elencano con chiarezza quali sono le porzioni di edificio da quantificare ai fini del calcolo del volume. Non può quindi ritenersi corretta la previsione dell'articolo 100 del Regolamento Edilizio Comunale di Poggio Mirteto secondo cui l'altezza del sottotetto deve avere un'altezza media non eccedente i 2,20 ml, visto che tale previsione si pone in contrasto con la Circolare da considerare prevalente in quanto previsione più restrittiva rispetto allo strumento edilizio del Comune.

Punto 2) - Con riguardo alla possibilità di realizzare volumi tecnici ed ulteriori volumi cosiddetti accessori, giova precisare quanto segue.

La Circolare della Regione Lazio del 3.12.1999 n. 45/REC distingue tra volumi tecnici e volumi accessori, consentendo la realizzazione dei primi solo ove strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso agli impianti tecnici a servizio dell'edificio; i locali accessori sono quelli complementari all'abitazione, sebbene non abitabili, quali soffitte, depositi, magazzini, stenditoi od altro. Ai sensi della medesima Circolare, sono esclusi dal calcolo del volume realizzabile i volumi tecnici ed i locali accessori collocati entro le falde del tetto con un'altezza massima utile interna di 2,20 ml, come precisato al punto 1).

Per contro, va preso atto della circostanza che l'orientamento ormai consolidato della giurisprudenza è quello di prendere in considerazione i soli volumi tecnici ai fini dello scomputo dei medesimi dal calcolo del volume, senza menzionare i volumi accessori (cfr.: C.d.S., sez. V, sent. n. 354/2006; Cass. Pen., sez. III, sent. n. 6415/2007; TAR Lazio, sez. II, sent. n. 6016/2004; C.d.S., sez. V, sent. n. 337/2003; C.d.S., sez. V, sent. n. 483/1997; C.d.S., sez. V, sent. n. 1406/1996; C.d.S., sez. IV, sent. n. 563/1993; C.d.S., sez. V, sent. n. 1025/1992).

Sulla scorta delle citate pronunce, va ribadito che la realizzabilità di volumi tecnici va intesa restrittivamente, giusta la Circolare Ministero LL.PP. del 31.01.1973, n. 2474, a tenore della quale sono tali i “volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche”. In ogni caso, aggiunge la Circolare Ministeriale, “la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico”.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 09 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

In tal senso anche la citata Circolare regionale n. 45/REC del 3.12.1999, art. 3.7.2, che sottolinea il rapporto di strumentalità necessaria di tali volumi con l'edificio e l'impossibilità, per esigenze tecniche-funzionali, di contenerli entro l'originario corpo di fabbrica, precisando che *“la ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici devono essere motivate da ragioni tecniche indispensabili”*. Ne consegue che tali locali, oltre ad essere di dimensioni contenute giacché strettamente commisurate all'esigenza di ospitare impianti tecnici, non devono presentare caratteristiche tali da renderli oggettivamente suscettibili di uso abitativo quali finestre, abbaini e aperture simili. Occorre pertanto valutare attentamente la consistenza e la tipologia dei locali tecnici che si intendono realizzare, per verificare la eventuale presenza di quegli indici sintomatici (vani distinti, bagni, finestre, superficie, altezza o altre caratteristiche costruttive) dell'intenzione di rendere abitabili tali locali, atteso che per tali volumi va escluso in modo assoluto l'utilizzo o l'adattabilità ad uso abitativo. Invero, sempre secondo la giurisprudenza, ai fini della qualificazione di una costruzione rilevano le caratteristiche obiettive della stessa, prescindendosi dall'intento dichiarato dal privato di voler destinare l'opera ad utilizzazioni più ristrette di quelle alle quali il manufatto potenzialmente si presta.

Di conseguenza, alla luce della richiamata giurisprudenza ormai univoca, per il futuro è intenzione di questa Direzione Regionale di rivedere la Circolare, al fine di renderla conforme ai recenti e consolidati orientamenti restrittivi, nel senso di escludere dal computo del volume totale unicamente i volumi tecnici. Depongono in tal senso anche la Circolare Ministero LL.PP. n. 1501 del 14.04.69, punto 3) lett. b, a tenore della quale *“ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra con la sola esclusione dei volumi tecnici”* ed il recente Protocollo di Intesa in tema di accertamento ordinario di compatibilità paesaggistica, siglato il 18.12.2007 tra la Regione Lazio e il Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Tale proposito di revisione della Circolare ad oggi vigente è valido anche alla luce dell'utilizzo troppo spesso distorto che nel tempo si è fatto della possibilità concessa di realizzare volumi accessori nel sottotetto. Considerato che per essi la Circolare pone limiti tutt'altro che rigorosi, la medesima ha prestato il fianco ad abusi sistematici, caratterizzati dalla realizzazione di volumi definiti accessori, ma in realtà finalizzati ad una destinazione d'uso residenziale.

Pertanto, nella prospettiva di revisione della Circolare, gli unici volumi realizzabili a scomputo della volumetria saranno i volumi tecnici, ossia quelli adibiti esclusivamente alla sistemazione di impianti tecnici in rapporto di necessaria strumentalità con l'utilizzo della costruzione, non assurgendo, i volumi accessori, a categoria dotata di autonomia e rilevanza giuridica.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 09 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

Punto 3) - L'art. 23 bis delle N.T.A. di Piano, recante "Zona A1: Ristrutturazione", prevede testualmente che tale zona "è destinata prevalentemente alla residenza, agli esercizi commerciali e agli uffici in genere; sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso nella percentuale max del 30% del volume residenziale, relativa alle categorie d, e, g di cui all'art. 21". Le categorie di cui all'art. 21 delle Norme Tecniche sono gli esercizi commerciali al dettaglio (lett. d), le attività amministrative di esercizio (lett. e), gli alberghi, pensioni, hotel e ostelli (lett. g). Ciò premesso, sembra di poter concludere che l'art. 23 bis vada inteso nel senso che è consentito, nella zona A1, modificare fino al 30% del volume residenziale in volume afferente alle categorie d, e, g; i volumi non residenziali, al contrario, non ammettono cambio di destinazione d'uso in volumi residenziali. Tale interpretazione appare funzionale anche al controllo del peso urbanistico ed al mantenimento degli standards urbanistici della zona che sarebbero stravolti da una interpretazione che consentisse, senza limiti di sorta, il cambio di destinazione indiscriminato dei volumi non residenziali (in particolare, cantine, autorimesse, magazzini e quant'altro) in residenziali.

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