

SETTORE TERRITORIO Servizio Edilizia

Disposizione di servizio

Belluno, 23 agosto 2005

OGGETTO: Chiarimenti sull'applicazione dell'art. 9 quater - Volumi tecnici - del Regolamento Edilizio Comunale nel testo vigente ed efficace dal 1° agosto 2005 (Variante Urbanistica ai sensi dell'art. 50, comma 4, lett. L) della L.R. n° 61/85 e successive modifiche ed integrazioni – Adozione con deliberazione consiliare n° 14 del 25.02.2005 – Approvazione con deliberazione consiliare n° 36 del 31.05.2005).

Nelle more della predisposizione del prontuario dell'edilizia di cui all'art. 1, comma 5 del REC, al fine di garantire la trasparenza dell'azione amministrativa nonché l'uniforme applicazione delle norme del Regolamento Edilizio si ritiene necessario effettuare alcuni chiarimenti sull'applicazione dell'art. 9 quater del Regolamento stesso, nel testo efficace dal 1° agosto 2005, il quale recita:

“ La realizzazione di volumi tecnici, come definiti dalla normativa legislativa e regolamentare di settore e dagli strumenti urbanistici, è subordinata all'espletamento delle procedure relative ai titoli abilitativi edilizi, definite dalla citata normativa, nonché alla conformità ai suddetti strumenti urbanistici, ad esclusione del parametro relativo al volume realizzabile, e al rispetto delle altre normative aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (es. normativa in materia ambientale, igienico-sanitaria, strutturale) ”.

Nell'applicazione del suddetto articolo, in assenza di una specifica definizione dei volumi tecnici nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G., ma comunque nel rispetto delle norme dettate per i gradi di protezione, occorre fare riferimento alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 2474 del 03.01.1973, nonché alla giurisprudenza in materia.

Il significato di “volumi tecnici” illustrato nella succitata Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici è il seguente:

“... i volumi tecnici debbono:

- 1) avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il confort abitativo degli edifici;*
- 2) essere determinati dall'impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.*

Ciò premesso, il Consiglio Superiore propone la seguente definizione:

“ Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'eccesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche ”.

A titolo esemplificativo il Consiglio Superiore fa presente che sono da considerare volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi d'espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Precisa, infine, il Consiglio Superiore che la definizione surriferita dell'espressione può trovare applicazione soltanto nei casi in cui i volumi tecnici non siano diversamente definiti o disciplinati dalle norme urbanistico-edilizie vigenti nel Comune".

Sono volumi tecnici quelli esclusivamente adibiti alla sistemazione di impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione e che non possono essere ubicati all'interno della parte abitata: ne consegue che non sono tali i locali complementari all'abitazione, quali le soffitte, gli stenditoi chiusi o quelli di sgombro, dispense, lavanderie, che devono essere computati ai fini della volumetria consentita (In tal senso T.A.R. Liguria, Sez. I, 17 maggio 2005, n° 675; T.A.R. Puglia – sede di Lecce, sez. III, 15 gennaio 2005, n° 143; T.A.R. Lazio, sez. II, 21 giugno 2004, n° 6016; Cons. St., sez. IV, 16 marzo 1998, n° 443; Cons. St., sez. V, 2 marzo 1994, n° 120; Cons. St., V, 31 marzo 1987, n° 218)

Possono pertanto essere definiti volumi tecnici solamente quei volumi strettamente necessari a contenere e da consentire l'eccesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono trovare sistemazione entro il corpo dell'edificio e che sono comunque strumentali con l'utilizzo della costruzione.

E' da precisare inoltre che, anche se un vano risulta come volume tecnico negli elaborati scritti e grafici del progetto edilizio, ma viene realizzato con un'altezza ed un volume ben maggiori rispetto a questa peculiare funzione, assumendo le caratteristiche di vano chiuso, utilizzabile e suscettibile di abitabilità, siffatto vano dovrà essere computato ad ogni effetto ai fini della cubatura autorizzabile.

Non può essere ricompresa nella nozione di volume tecnico l'opera edilizia che presenti una sproporzione tra il fabbricato preesistente e la parte destinata ad impianti tecnologici o a funzioni di protezione termica

Un intervento edilizio per essere qualificato come volume tecnico non deve essere suscettibile di uso abitativo, tenuto conto della superficie, dell'altezza media nonché dell'apertura di balconi e finestre sicchè, essendo i volumi tecnici quelli destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno, non sono tali le soffitte, gli stenditoi chiusi e quelli di sgombero, così come non è da considerare tale il piano di copertura, impropriamente definito sottotetto, ma costituente in realtà una mansarda in quanto dotato di rilevante altezza media rispetto al piano di gronda (Cons. St., sez. V, 13 maggio 1997, n° 483; Cons. St., sez. V, 14 gennaio 1991, n° 44; TAR Campania, 20 giugno 2002, n° 3632).

Non costituiscono volumi tecnici il sottotetto praticabile e il locale cantinato (Cons. St., sez. V, 8 settembre 1983, n° 367); non è volume tecnico un vano scala diretto a collegare l'appartamento con la terrazza praticabile, in quanto si tratta di volume complementare a quello abitabile (Cons. St., V, 26 luglio 1984, n° 578). Non è volume tecnico il garage (Cons.St., sez. V, 22 gennaio 1987, n° 23). Non è volume tecnico la veranda chiusa, che aumenta lo spazio abitabile (T.A.R. Toscana, sez. III, 19 marzo 1999, n° 43).

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 (Cons. St., Sez. V, 23 novembre 1996, n° 1406).

Si dispone che la presente disposizione di servizio sia resa pubblica, ai sensi dell'art. 1, comma 6 del REC, anche tramite pubblicazione nel sito internet [http:// edilizia.comune.belluno.it](http://edilizia.comune.belluno.it).

GC

f.to Il Dirigente
Ing. Flavio Burigo