



Comune di Corato

Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

Oggetto: **Direttiva Dirigenziale 2/14 – Condizioni tecniche di assentibilità sottotetti nei titoli autorizzativi**

La possibilità di realizzare vani sottotetto non computabili ai fini volumetrici risale all'anno 2002 e derivano da un parere legale espresso in data 13/06/2002 e successiva integrazione del 19/06/2002, e della Delibera Commissariale con i poteri della Giunta n° 11/G del 04/07/2002.

In forza dei predetti atti nel corso di questi anni di è proceduto a processare ed autorizzare la realizzazione di vani sottotetti con la caratteristica di non abitabilità così come previsto dal punto 1 del deliberato della Delibera commissariale 11/G del 04/07/2002.

Nel corso di questi anni la prassi interpretativa ed autorizzativa ha evidenziato la necessità di esplicitare le caratteristiche peculiari e tecniche della non abitabilità ; non ultima è intervenuta la Sentenza Consiglio di Stato, Sez. VI, 5.08.2013 n. 4086 la quale ha affermato che **“tale nozione, per la non computabilità della volumetria massima consentita, può essere applicata solo con riferimento ad opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinate a contenere impianti serventi di una costruzione principale, per esigenze tecnico-funzionali della costruzione stessa; si tratta, in particolare, di impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione che non possono essere ubicati all'interno di essa, connessi alla condotta idrica, termica, ascensore, ecc. mentre va escluso che possa parlarsi di volumi tecnici al di fuori di tale ambito, al fine di negare rilevanza giuridica ai volumi comunque esistenti nella realtà fisica; la natura tecnica del volume non può dipendere dal suo utilizzo ma solo dalla funzionalità intrinseca all'opera stessa. L'applicazione di tali criteri induce a concludere che i volumi tecnici, per essere esclusi dal calcolo della volumetria, non devono assumere le caratteristiche di un vano chiuso, utilizzabile e suscettibile di abitabilità”**.

Con nota di questo Settore del 29.04.2014, prot. n. 14057, veniva chiesto all'Amministrazione Comunale un incontro finalizzato a definire gli indirizzi operativi utili ai fini della valutazione delle pratiche edilizie, in corso di istruttoria, relative all'edificazione di sottotetti e/o alla sanatoria degli stessi, quali piani sovrastanti l'ultimo livello dei fabbricati non destinati alla residenza, in deroga ai parametri urbanistici previsti dalle norme tecniche di attuazione del vigente PRG e alla normativa nazionale;

E' stata predisposta in data 13.05.2014 proposta di apposito atto di indirizzo relativo ai parametri e termini necessari per consentire in modo univoco e certo la realizzazione di sottotetti non computabili ai fini della volumetria, allo stato attuale non ancora adottato dall'Amministrazione Comunale.

Al fine di non bloccare l'attività istruttoria delle istanze relative a interventi di realizzazione di vani sottotetto si rende necessario e quanto mai opportuno fornire agli utenti ed agli istruttori delle direttive tecniche che consentano il massimo rispetto delle indicazioni normative e giurisprudenziali.

Si ritiene pertanto, operando una sintesi fra la prassi amministrativa consolidata ed i recenti orientamenti giurisprudenziali, che al fine di considerare non abitabili i vani sottotetto debbano essere rispettati questi parametri:

- *devono essere vani unici ed indivisi non destinati ad uso abitativo ma utilizzati come vani deposito e/o di sgombero e/o locali tecnici accessori a servizio del condominio e/o delle unità immobiliari;*

- *l' accesso deve essere indipendente dall'esterno o tramite botola senza scala fissa nel caso di edificio costituito da un'unica unità abitativa; nel caso di edifici con più unità abitative solo dal vano scala in comune;*
- *Altezza media (Hmed) di metri 2,20 all'intradosso del solaio di copertura in c.a. e/o del piano tavolato nel caso di tettoie in legno ,se l'interasse dell'orditura è maggiore di 100 cm (se minore all'intradosso dell'orditura), con altezza interna massima al colmo (Hmax) pari a metri 2,60 e quella minima alla gronda (Hmin) pari a metri 1,80;*
- *in caso di piano sottotetto da realizzare in deroga all'altezza massima ed al numero dei piani consentiti per la zona omogenea,nello specifico le zone B e C, ed in relazione alla larghezza della strada, deve essere mantenuto un arretramento di 2 metri;*
- *il piano sottotetto non deve avere sporti (mensole di balcone); l'eventuale pensilina a copertura del balcone del piano sottostante, di dimensioni consentite dal R.E. deve avere il parapetto arretrato in corrispondenza del fronte del fabbricato;*
- *devono essere privi di impianti e finiture; è ammessa solo la realizzazione di un punto luce per l'illuminazione;*
- *è consentita la realizzazione dei piani sottotetti "non abitabili" nelle zone omogenee tipizzate "D" (zone per insediamenti produttivi) e "F" (zone per attrezzature pubbliche) solo ed esclusivamente in corrispondenza dei volumi e/o superfici destinate ad alloggio custode e, ove consentito ad uffici;*
- *è esclusa la realizzazione di sottotetti sui solai di copertura di verande e/o porticati*

Il Dirigente del 3° Settore Urbanistica
ing. Giovanni Colaianni