



21 febbraio 2011

Stampa l'articolo | Chiudi

## La soffitta non è un volume tecnico

**Il Consiglio di Stato torna a occuparsi con la decisione n. 812 del 7 febbraio 2011 dei sottotetti e di quegli elementi** – strutturali e funzionali – in presenza dei quali si deve escludere che il sottotetto sia un volume tecnico. Uno di quei volumi, cioè, che non rientrano nel conteggio dell'indice edificatorio, in quanto non comportano un aumento del carico urbanistico.

**Il caso esaminato riguarda il diniego di condono per lavori relativi alla copertura del terrazzo di un fabbricato tramite chiusura di mura perimetrali preesistenti e sovrastanti l'immobile (parapetti) e la creazione, in tal modo, di un piano coperto, che era indicato dagli interessati come volume tecnico.** La sentenza ha ritenuto che la tipologia delle opere eseguite dimostrava il chiaro intento dei proprietari di destinare a fini abitativi il manufatto e ha quindi escluso che il vano sottotetto potesse qualificarsi come volume tecnico.

La pronuncia ricorda che tali volumi sono solo le porzioni accessorie dell'edificio destinate a contenere esclusivamente gli impianti necessari per l'utilizzo della abitazione e non possono essere ubicati al suo interno. Non sono pertanto volumi tecnici – e vanno computati ai fini della volumetria consentita – le soffitte, gli stenditoi chiusi e i locali di sgombero. Come pure non può ritenersi volume tecnico «un piano di copertura, definito impropriamente sottotetto, se costituente in realtà una mansarda, in quanto dotato di rilevante altezza media rispetto al piano di gronda».

La decisione si addentra poi in una puntuale disamina del concetto di "sottotetto". Osserva la sentenza che, in concreto, i sottotetti devono essere diversificati a seconda della loro altezza, della praticabilità del solaio, delle modalità di accesso e dell'esistenza o meno di finestre. Essi, pertanto, si dovranno distinguere in mansarda o camera a tetto (che costituisce un locale abitabile), in soffitta (cioè un vano inabitabile, ma utilizzabile soltanto come deposito, stenditoio o altro) oppure in camera d'aria sprovvista di solaio idoneo a sopportare il peso di persone o cose e destinato essenzialmente a preservare l'ultimo piano dell'edificio dal caldo, dal freddo e dall'umidità. Solo la concreta individuazione tipologica del manufatto consente al giudice di stabilire se quel determinato sottotetto possa realmente rientrare nella nozione di volume tecnico.

In tal senso il Consiglio di Stato ha affermato «che la realizzazione di un locale sottotetto con vani distinti e comunicanti con il piano sottostante mediante una scala interna è indice rivelatore dell'intento di rendere abitabile detto locale, non potendosi considerare volumi tecnici i vani in esso ricavati».

D. Ant.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

21 febbraio 2011