



CITTA' DI RAGUSA

www.comune.ragusa.gov.it

Governo del Territorio – Centro Storico - Urbanistica ed Edilizia Privata

Servizio 7 – Attività Edilizia assentita col Permesso di Costruire

Piazza San Giovanni, Palazzo ex INA 3° piano – 97100 Ragusa

tel. 0932 676.515 – Fax 0932 623802

E-mail: edilizia_privata@comune.ragusa.gov.it

Prot. N. 130868

Ragusa, 7 8 NOV. 2019

OGGETTO: Direttive in ordine alla progettazione di mansarde e sottotetti.

In sede di progettazione dei sottotetti e mansarde non abitabili, intesi come "*volumi tecnici*" e non considerabili conseguentemente ai fini della volumetria massima autorizzabile, sono emerse in questi anni non poche difficoltà applicative del complesso di norme contenute negli art. 5 delle NTA e 41 del REC vigenti che riguardano per l'appunto la definizione di "*volumi tecnici*" in generale e, nello specifico, la definizione e i criteri costruttivi dei sottotetti e mansarde.

Si rende, pertanto, necessario emanare una direttiva atta a facilitarne l'applicazione, anche in relazione a taluni rilievi tecnici sollevati in merito da più professionisti e alle oggettive difficoltà di valutazione e verifica, da parte degli Uffici interessati, delle progettate opere ai fini di attestarne la piena rispondenza normativa.

Va, anzitutto precisato l'ambito di applicazione delle discusse norme introdotte con l'approvazione del PRG vigente. Per precisare ciò è necessario tenere conto del combinato disposto degli artt. 5 delle NTA e 41 del REC del richiamato strumento urbanistico.

Il primo definisce "*Volumi tecnici*"..... i sottotetti non praticabili perché occupati esclusivamente dall'orditura di sostegno delle coperture. Gli stessi per la parte non abitabile, ai sensi delle presenti norme e del Regolamento edilizio, non sono da includersi nella somma delle superfici di tutti i piani fuori terra (Superficie edificata lorda).

Il secondo dà, invece, una più articolata (e ambigua) definizione delle mansarde, sottotetti e volumi tecnici. Infatti l'art. 41 alla voce "*Mansarde*" così li definisce:

- Le Mansarde e i sottotetti quando sono di altezza e volume tali da essere utilizzate come locali abitabili anche se nel progetto vengono designati come "volumi tecnici" debbono essere computate ad ogni effetto sia ai fini della cubatura autorizzabile, sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza sia infine come vero piano in più.
- Le mansarde ed i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili non sono inclusi nel volume del fabbricato quando l'altezza non supera m. 2,00 con falde con inclinazione inferiore a 30% e destinati a depositi e servizi accessori.

Sempre lo stesso art. 41, alla voce "*Servizi ed accessori*" stabilisce che i sottotetti in genere, se raggiungibili da scale, per la parte non abitabile, ossia con altezza media non superiore a m. 2,00 con falde che hanno inclinazione inferiore a 35% destinati a deposito, servizi accessori tecnici, magazzini, vanno esclusi dal calcolo della superficie utile.

L'art. 41 medesimo, inoltre, alla voce "*Volumi tecnici*" così recita:

- per volumi tecnici, esclusi dal calcolo volumetrico, devono intendersi quelli che per funzione e dimensioni si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali per l'utilizzo della stessa, senza assumere carattere di vani chiusi utilizzabili come tali, o perfino abitabili.

Nel caso di volumi ricavati nel sottotetto, questi costituiscono volume tecnico nell'ipotesi in cui siano realizzabili esclusivamente in funzione di una migliore protezione e coibentazione dei locali sottostanti. Nel computo dei volumi tecnici esclusi dal calcolo volumetrico vanno inclusi i locali per servizi e accessori così come definiti dalle presenti norme.

Altro aspetto da approfondire riguarda le difficoltà applicative del regime dei sottotetti di cui alle norme citate, stante la evidente contraddizione che si rileva laddove da un canto l'assenza di precisi e puntuali criteri di dimensionamento dei sottotetti (intesi come volumi tecnici esclusi sia dal computo del volume del fabbricato, sia dal numero max ammesso dei piani fuori terra e sia ai fini della determinazione dell'altezza massima) "ammetta" che anche i locali privi dei requisiti di abitabilità possano avere di fatto le caratteristiche proprie dei locali abitativi attraverso la previsione di accessibilità e utilizzazione autonoma, ripartizione interna in vani distinti, dotazione di servizi igienici e lavanderie, aperture e finestre varie, altezza dei locali, presenza di balconi, etc... (elementi che sono idonei a suffragare la convinzione che la reale intenzione sia quella di destinare, sin da subito, tali locali alla funzione abitativa); da un'altro canto, in base ad una precisa legge regionale (art. 18 L.R. n. 4/2003 e art. 5, comma 1, lett. d della L.R. n. 16/2016) è consentito, anzi "stimolato" il recupero abitativo di tutti i sottotetti non ancora divenuti abitabili ma che sono appunto "idonei" a diventarlo, attraverso un regime di deroghe che prevede in effetti l'utilizzo di tutti gli elementi caratteristici dell'abitazione, e la cui abitabilità deve essere valutata in concreto.

Fino ad oggi, la prassi corrente è stata quella di considerare come volume tecnico, il sottotetto che avesse un'altezza media non superiore a m 2,00 e pendenza delle falde non superiore al 35%. In relazione a queste sole due misure di riferimento, vista l'assenza di specifiche operative circa i criteri di definizione delle altezze, sono stati approvati ed autorizzati, a discrezione dell'allora Commissione edilizia comunale e degli Uffici competenti, sottotetti che (nel solo rispetto dell'altezza media di m. 2,00 e pendenza delle falde non superiore al 35%) avevano altezze variabili alla linea di gronda da m. 1,00 a m. 1,45 e al colmo da m. 3,00 a m. 2,55; Ma non solo: Venivano anche approvati ed autorizzati modalità di accesso autonomo, suddivisione interna in più vani distinti (tutti aventi la destinazione d'uso di deposito e/o sgombero, lavanderia, w.c., stileria e simili) ognuno dei quali dotato di finestre e presenza di ampi balconi.

Nel corso degli anni è sorta questione circa la qualificazione dei sottotetti come "volumi tecnici" non rilevanti ai fini della volumetria di un edificio, stante che la concomitante assenza di precisi e puntuali

criteri di dimensionamento e l'ambiguità del quadro normativo appena delineato, ha comportato palesi disagi nel verificare se un sottotetto e/o mansarda rispetta a pieno le prescrizioni regolamentari.

Vengono, difatti, progettati e presentati sottotetti che per caratteristiche tipologiche e dimensionali non sono propriamente riconducibili ad un "volume tecnico" ma un vero e proprio piano in elevazione e che, in virtù, di una definizione deficitaria, risultano difficilmente qualificabili e oggetto di contestazione sul piano amministrativo!

Richiamati, a tal fine, utili e pertinenti pronunciamenti della giurisprudenza amministrativa in materia, secondo i quali, per ragioni logiche prima che giuridiche, non può certamente essere trattato come volume tecnico un piano di copertura, impropriamente definito sottotetto, ma costituente in realtà una mansarda, che si caratterizza per una rilevante altezza media interna (ben superiore a quella sufficiente a svolgere una mera funzione isolante dal punto di vista termico), nonché per un notevole ingombro complessivo, incidente in modo significativo sui luoghi esterni. Né tali connotazioni possono essere eliminate dall'eventuale occlusione, mediante tamponatura, dell'ingresso e delle altre aperture, rimanendo in piedi il carattere di locale autonomo suscettibile di potenziale e oggettiva utilizzabilità abitativa, come dimostrato comunque dalla possibilità di (un futuro) accesso, garantita dalla presenza di una scala interna e/o esterna (cfr. T.A.R. Campania, Napoli, Sez. VIII, 30 marzo 2015 n. 1869).

I sottotetti qualificabili come "volumi tecnici", non rilevanti ai fini della volumetria di un immobile, sono infatti soltanto quelli destinati agli impianti, necessari per l'utilizzo dell'abitazione, i quali non possono essere ubicati al suo interno (cfr. Cons. Stato, Sez. VI, 17 giugno 2014 n. 3038 Cass. civ., Sez. II, 3 febbraio 2011 n. 2566; T.A.R. Campania, Salerno, 3 agosto 2006 n. 1119; T.A.R. Campania, Napoli, 3 febbraio 2006 n. 1506).

Secondo appropriata e riconosciuta regola tecnica, la giurisprudenza amministrativa ritiene ormai che i sottotetti debbano 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 di stabilire se quel determinato sottotetto possa realmente rientrare nella nozione di volume tecnico. Inoltre è rilevante anche l'intento dei proprietari, con la conseguenza che se il sottotetto viene realizzato con le caratteristiche proprie dell'abitazione, non può qualificarsi come volume tecnico. Al riguardo, con le sentenze n. 2826/2014 e n. 2467/2014, il Consiglio di Stato ha precisato che un volume realizzato a copertura di un fabbricato o ha le caratteristiche oggettive di un sottotetto non abitabile, trattandosi in questo caso di un minimo volume tecnico richiesto per la copertura dell'edificio, o si tratta di una mansarda, anche potenziale, in quanto dotata di rilevante altezza media rispetto al piano di gronda.

Ritenuto pertanto necessario intervenire, al fine di compendiare sia le indicazioni del Regolamento Edilizio Comunale che l'orientamento giurisprudenziale prevalente,



SI EMANA LA SEGUENTE DIRETTIVA

1. Le mansarde ed i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili non sono inclusi nel volume del fabbricato quando l'altezza media non supera i m. 2,00 con falde con inclinazione inferiore a 35% e destinati a depositi e servizi accessori e che rispettino i sottoelencati criteri e specifiche operative:
 - a. L'altezza alla gronda (*ved. lett. c*), misurata tra il piano di pavimento finito dell'ultimo solaio e l'intradosso della copertura o del soffitto, non deve essere superiore a mt. 1,20;
Nel caso di copertura a tetto in legno, l'altezza utile va misurata dal piano di pavimento finito all'intradosso del tavolato o pannello di finitura, qualora le travi principali o portanti del tetto medesimo siano posizionate per ragioni strutturali, ad un interasse superiore a cm. 85; Se le travi principali o portanti sono posizionate invece ad un interasse inferiore, l'altezza va riferita all'intradosso delle travi principali;
 - b. L'altezza al colmo (*ved. lett. d*), misurata tra il piano di pavimento finito dell'ultimo solaio e l'intradosso della copertura finita o del soffitto, non deve essere superiore a mt. 3,00. Nel caso di coperture in legno valgono i criteri di cui al punto a.
 - c. La linea di gronda, intesa come linea di intersezione fra il fronte o parete esterna della costruzione e l'estradosso della falda, deve trovarsi sempre sul fronte prospiciente la pubblica via o piazza, a meno che documentate impossibilità tecniche non lo consentano.
 - d. La linea di colmo è intesa come linea di intersezione fra il fronte o parete esterna della costruzione e l'estradosso più alto della falda di copertura.
 - e. Non è consentita la suddivisione dello spazio interno in diversi vani, ma è ammessa la sola realizzazione di un piccolo locale adibito a lavanderia/W.C o lavatoio.
 - f. Le aperture e/o finestre devono essere limitate a garantire un livello minimo di aerilluminazione, coerente con l'utilizzo non abitativo e accessorio del sottotetto, A tal fine, si stabilisce che le superfici finestrate non devono avere un'ampiezza superiore al rapporto di 1/10 della superficie di pavimento.
 - g. L'eventuale presenza di balconi deve essere coerente con l'utilizzo non abitativo del sottotetto, ovvero devono essere contenuti nei limiti eventualmente indispensabili purché costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta con il resto dell'edificio.
 - h. E' ammessa la realizzazione di terrazzini cd "a tasca" nelle rispetto delle dimensioni e caratteristiche già stabilite dall'art. 67 del R.E.C.
 - i. L'accessibilità al sottotetto potrà avvenire sia da una scala interna collegata alla sottostante unità principale e sia anche da una sola scala esterna, fermo restando che il sottotetto dovrà rimanere accessorio dell'unità principale.

Si precisa anche che tale direttiva non si applica a tutti gli interventi già autorizzati ed in corso di realizzazione, e che l'eventuale applicazione ai solai e ai muri esterni dei c.d. "pacchetti termici" in grado di legittimare le deroghe di cui all' art. 1 della L.R. n. 4/2005 e all' art. 14, commi 6 e 7 del D. Lgs. n. 102/2014, deve essere debitamente indicata negli elaborati di progetto e nella relazione tecnica, stante che le richiamate norme implicano una valutazione di tipo tecnico-discrezionale da



parte degli uffici in ordine al carattere necessario della soluzione prescelta, e quindi della verifica di tale presupposto.

Resta inteso che, in ogni caso, deve essere sempre assicurato il rispetto dell'altezza massima del fabbricato (così come definita dall'art. 5 delle NTA) fissata per ogni singola zona omogenea dello strumento urbanistico vigente, al netto dell'eventuale applicazione dei su riferiti pacchetti termici.

Nessuna questione per gli aspetti che riguardano la parte strutturale, stante che i relativi adempimenti sono già determinati per legge (n. 64/74 e DPR n. 380/01) e la cui competenza è demandata agli Uffici del Genio Civile.

Nelle more dell'adozione di apposite varianti alle norme tecniche di attuazione e regolamentari del PRG vigente (strumenti datati e oramai superati dall'entrata in vigore di nuove e più pertinenti norme che regolano l'attività edilizia privata) e in attuazione del dettato costituzionale del "*buon andamento della pubblica amministrazione*" (art. 91, Cost.) si dispone che la presente direttiva sia pubblicata integralmente nel sito internet di questo Ente e inviata a tutti gli ordini professionali e associazioni di categorie per la piena conoscenza e conseguente applicazione.

Il Responsabile di Servizio
Geom. Giancarlo Licitra



Il Dirigente
Ing. Ignazio Alberghina



Visto
L'Assessore all'Urbanistica
Ing. Giovanni Giuffrida

