



COMUNE
di
CAPANNORI



Piazza Aldo Moro, 1 - 55012 Capannori (LU) – Italia

(www.comune.capannori.lu.it)

ORIGINALE

6 - SERVIZI ALLA CITTA'

REGISTRO GENERALE DELLE DETERMINAZIONI

DETERMINAZIONE N° 272 DEL 02/03/2016

OGGETTO: Interpretazione del Regolamento Edilizio relativa alla realizzazione delle pertinenze e dei locali per impianti tecnologici e volumi tecnici

IL DIRIGENTE
MODENA STEFANO / ArubaPEC S.p.A.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ACCERTAMENTI/IMPEGNI

Creditore/Debitore	Importo	Codice gestionale	CUP	Capitolo/Anno	Scadenza Obbligazione

RIMESSO IN COPIA A

ORIGINALE

Determinazione n° 272 del 02/03/2016

OGGETTO: Interpretazione del Regolamento Edilizio relativa alla realizzazione delle pertinenze e dei locali per impianti tecnologici e volumi tecnici

6 - SERVIZI ALLA CITTA'

IL DIRIGENTE

PRESO ATTO di alcune difficoltà interpretative dell'ufficio riguardo la disciplina contenuta nelle strumentazioni urbanistiche vigenti.

VISTO il Regolamento Edilizio adeguato ed aggiornato alla L.R. 10/11/2014 n. 65 e al Regolamento di G.R. n. 11 novembre 2013, n. 64/R, con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 27/01/2016;

CONSIDERATO che il Dirigente al fine di uniformare l'applicazione delle norme ha in passato emanato diverse determinazioni interpretative:

- n. 648 del 18 maggio 2007 di approvazione di 9 “ Interpretazioni: Regolamento Edilizio – Regolamento Urbanistico;
- n. 1876 /2011 del 29/12/2011 relativa all'approvazione delle interpretazioni n. 10 e 11 al Regolamento Edilizio – Regolamento Urbanistico;
- n. 931 del 09/07/2012 relativa all'approvazione delle interpretazioni 12, 13, 14, 15 e 16 che forniva principalmente chiarimenti in merito alla realizzazione delle pertinenze e dei volumi tecnici;

DATO ATTO che le interpretazioni al Regolamento Edilizio hanno lo scopo di uniformare e regolamentare l'attività istruttoria dell'Ufficio per facilitare e garantire omogeneità di azione su tutti i casi che possono essere riscontrati nei procedimenti edilizi.

VISTE le definizioni contenute in testi di legge e nella giurisprudenza, ritenute utili per fornire le necessarie interpretazioni ai contenuti normativi in esame;

CONSIDERATO che le interpretazioni in oggetto non sono deroghe alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti ma semplici spiegazioni, commenti, esposizioni di casi analoghi già esaminati e ritenuti accettabili e legittimi all'interno di precedenti istruttorie dell'ufficio.

RITENUTO che l'unificazione delle interpretazioni sia utile supporto, oltre che all'ufficio, a tutti i tecnici liberi professionisti abilitati all'asseveramento degli interventi edilizi sottoposti a

Segnalazione Certificata di Inizio Attività – SCIA , Comunicazioni di Inizio Lavori - CILA e Permesso di Costruire ai sensi della Legge Regionale Toscana 10/11/2014 n. 65.
VISTA la Legge Regionale Toscana n. 10/11/2014 n. 65

VISTO il Regolamento di G.R. n. 11 novembre 2013, n. 64/R

VISTO il Piano Strutturale vigente di questo comune.

VISTO il Regolamento Urbanistico vigente di questo comune.

VISTO il D.Lgs. n. 267/00: Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, art. n.107.

VISTO il Regolamento sull'Ordinamento Generale Uffici e dei Servizi di questo comune, art. n.7

Tutto quanto premesso

DETERMINA

l'approvazione delle seguenti interpretazioni/disposizioni sulla normativa del Regolamento Edilizio,

INTERPRETAZIONE/DISPOSIZIONE N. 17 :

PERTINENZE

Richiamate le interpretazioni n. 13 e 15 della D.D. n. 931 del 09/07/2011 relativa alla realizzazione delle pertinenze e volumi tecnici nella sagoma del fabbricato;

Richiamato l'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 69 del 27/11/2015, che prevede il dimensionamento delle pertinenze in rapporto percentuale alla Superficie Utile Lorda del fabbricato principale;

Visto l'art. 25 del regolamento Edilizio, che definisce le pertinenze con tutte quelle strutture prive di autonomia funzionale rispetto all'edificio principale, che non siano autonomamente utilizzabili o fruibili, che vengono poste in durevole rapporto di subordinazione con gli edifici per servire al miglior uso di questi, purché siano separabili senza alterazioni dell'essenza e della funzione del tutto.

Richiamata la giurisprudenza :

Per il concetto di pertinenza, occorre far riferimento ai criteri definitivi della suddetta nozione così come elaborati dalla giurisprudenza, e richiamati nella sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, del 02.02.2012 n. 615:

- la nozione edilizia di pertinenzialità ha connotati significativamente diversi da quelli civilistici, assumendo in essa rilievo decisivo non tanto il dato del legame materiale tra pertinenza ed immobile principale, quanto il dato giuridico, e cioè che la prima risulti priva di autonoma destinazione e di autonomo valore di mercato e che esaurisca la propria destinazione d'uso nel rapporto funzionale con l'edificio principale, così da non incidere sul carico urbanistico (Consiglio di Stato, sez. IV, 18.10.2010, n. 7549);

- sul piano urbanistico le pertinenze sono una categoria di interventi individuata non attraverso la nozione civilistica di cui all'art. 817 c.c. ma in ragione della modesta rilevanza economica e del limitato peso per il territorio (v. Consiglio di Stato, sez. IV

13.01.2010, n. 41; TAR Brescia, sez. I 13.10.2008, n. 1259; TAR Brescia, sez. I, 22.09.2010, n. 3555);

- una pertinenza, per poter essere definita tale, deve avere una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale e non essere parte integrante o costitutiva di altro fabbricato. Deve, inoltre, essere preordinata ad un' oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un autonomo valore di mercato, non valutabile in termini di cubatura o comunque dotata di un volume minimo tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede. Ciò che più rileva è il rapporto con la costruzione preesistente che deve essere, quindi, non di integrazione ma asservimento, per cui deve renderne più agevole e funzionale l'uso, ma non divenire parte essenziale dello stesso (TAR Marche Ancona, sez. I, 20.04.2010, n. 182).

"La strumentalità rispetto all'immobile principale deve essere in ogni caso oggettiva, e non può desumersi, a differenza di quanto consente la nozione civilistica di pertinenza, esclusivamente dalla destinazione soggettivamente data dal proprietario o dal possessore. L'opera pertinenziale inoltre, non deve essere parte integrante o costitutiva di altro fabbricato, sicché non può considerarsi tale l'ampliamento di un edificio che, per la relazione di congiunzione fisica con esso, ne costituisca parte..." (cfr. ex multis Cass. pen. sez. 3 n. 2017 del 25.10.2007-Giangrasso)

La natura pertinenziale di un manufatto non può essere astrattamente desunta, esclusivamente dalla destinazione o dalle caratteristiche costruttive, ma deve risultare dalla oggettiva compresenza dei requisiti menzionati (Cass. Sez.3, n. 25669 del 30/05/2012, Zeno e altro) (Corte di Cassazione, Sez. III penale, sentenza 07.12.2012 n. 47646)

Considerato che alcune pertinenze elencate all'art. 25 del R.E. come le autorimesse, i ripostigli, i locali per impianti tecnologici ecc... per effetto dell'art. 10 del Regolamento 64/R, così come recepito dal Regolamento Edilizio Comunale, non costituiscono S.U.L.;

Valutato che tale presupposto possa creare dubbi applicati ed in particolare se queste possano rientrare nell'involucro edilizio del fabbricato in costruzione o in ampliamento, senza essere quantificabili nei limiti urbanistici previsti dal R.U.

Ribadito che per effetto della definizione dell'articolo 25 del R.E. e come dalla giurisprudenza sopra richiamata, le stesse non possono trovare collocazione all'interno dell'involucro edilizio dell'edificio principale a quale sono accessorie.

DETERMINAZIONE CONFERMATIVA:

Alla luce di quanto sopra si conferma che le pertinenze per poter essere definite tali devono essere :

- opere che abbiano comunque una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale e non siano parte integrante o costitutiva di altro fabbricato, ancorché le stesse non costituiscano parametro utile alla determinazione della S.U.L.;
- poste fuori dell'involucro edilizio del fabbricato a cui sono asservite, ad eccezione delle autorimesse dimensionate ai sensi dell'art. 9 delle L. 122/89, che possono essere realizzate nel sottosuolo degli immobili, ovvero nei locali siti al piano terreno degli stessi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti.

- preordinate ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserite al servizio dello stesso onde renderne più agevole e funzionale l'uso;
- sfornite di un autonomo valore di mercato e non devono essere valutabili in termini di cubatura o comunque dotate di un volume minimo tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una loro destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accedono;

Il manufatto pertinenziale, oltre ad essere accessorio ad un edificio preesistente edificato legittimamente, deve necessariamente presentare la caratteristica della ridotta dimensione in rapporto al fabbricato principale, che si ricorda nel territorio rurale non può superare la percentuale del 20% (art. 79 comma 2 lettera c. della 10/11/2014 n. 65), e non deve essere in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e con quelli adottati.

È dunque evidente che la natura pertinenziale di un manufatto non può essere astrattamente desunta, esclusivamente dalla destinazione o dalle caratteristiche costruttive, ma deve risultare dalla oggettiva compresenza dei requisiti menzionati

INTERPRETAZIONE/DISPOSIZIONE N. 18 : LOCALI PER IMPIANTI TECNOLOGICI E VOLUMI TECNICI

Definizioni art. 35 del R.E. e allegato A) del Regolamento 64/R - 2013 :

Manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.

I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio. Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche, vani caldaia, locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie, extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine, cisterne e serbatoi idrici, abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura, serre solari, contenitori di macchinari e impianti per attività produttive.

Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfotipologico o strutturale.

I volumi tecnici dovranno essere progettati con una soluzione unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con gli ambienti circostanti e se ne dovrà dimostrare l'impossibilità di realizzarli all'interno del manufatto.

I volumi tecnici non sono soggetti alla distanza minima dai fabbricati di cui sono a corredo, mentre devono rispettare le distanze dagli altri fabbricati e dai confini, con l'obbligo del mantenimento della destinazione.

Definizione art 25 del R.E.

locali per impianti tecnici con altezza massima (Hmax) inferiore a 2,40 ml. ; locali con altezze interne nette superiori a 2,40 la superficie consentita non potrà superare i 6 mq. utili per alloggio, le maggiori superfici saranno computate nell'ambito della volumetria ammissibile prevista dal Regolamento Urbanistico/ Piano Operativo;

Normativa di riferimento

Circolare del Ministero dei Lavori pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973

Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici

[...]

i volumi tecnici debbono:

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

«Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, 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 tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche».

A titolo esemplificativo sono da considerare volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di 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.

Giurisprudenza

Inoltre la giurisprudenza ha più volte affermato che :

- la volumetria tecnica deve avere una necessaria proporzionalità tra il volume e le effettive esigenze dell'abitazione;*
- non deve essere suscettibile di autonomia funzionale per usi diversi da quelli dichiarati.*

Ai fini dell'identificazione della nozione di volume tecnico, come tale escluso dal calcolo della volumetria, occorre fare riferimento a tre ordini di parametri: il primo, positivo, di tipo funzionale, dovendo avere un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione; il secondo e il terzo negativi ricollegati, rispettivamente, all'impossibilità di soluzioni progettuali diverse (nel senso che tali costruzioni non devono essere ubicate all'interno della parte abitativa) e ad un rapporto di necessaria proporzionalità che deve sussistere fra i volumi e le esigenze edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinate a contenere gli impianti serventi di una costruzione principale.

Peraltro, con l'importante precisazione, secondo cui: *“L'applicazione di tali criteri induce a concludere che i volumi tecnici degli edifici, per essere esclusi dal calcolo della volumetria, non devono assumere le caratteristiche di vano chiuso, utilizzabile e suscettibile di abitabilità”*. (TAR Campania–Napoli, Sez. VI, 06/02/2014, n. 785) (TAR Puglia Lecce, Sez. III, 15.01.2005 n. 143; TAR Puglia-Bari sentenza n. 2843/2004).

Nel caso in cui un intervento edilizio sia di altezza e volume tale da poter essere destinato a locale abitabile, ancorché designato in progetto come volume tecnico, deve essere computato a ogni effetto, sia ai fini della cubatura autorizzabile, sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza.

Secondo quanto chiarito da giurisprudenza, difatti, per volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, devono intendersi i locali completamente privi di un'autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinati a contenere impianti serventi di una costruzione principale, per esigenze tecnico-funzionali della costruzione stessa (Consiglio Stato, sez. IV, 04.05.2010 , n. 2565; TAR Sicilia-Palermo Sez. I - sentenza 09.07.2007, n. 1749; TAR Lombardia-Milano, Sez. II, 04.04.2002 n. 1337) e, in particolare, quei volumi strettamente necessari

a contenere ed a consentire l'ubicazione di quegli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort degli edifici, che non possano, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti, essere inglobati entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche (TAR Puglia-Lecce, Sez. III - sentenza 15.01.2005 n. 143; TAR Puglia-Bari sentenza n. 2843/2004. TAR Campania-Napoli, Sez. VIII, sentenza 02.07.2015 n. 3490

DETERMINAZIONE CONFERMATIVA:

Per le definizioni sopra riportate, si conferma e si precisa che i volumi tecnici ed i locali tecnologici devono avere le seguenti caratteristiche:

- la volumetria tecnica deve avere una necessaria proporzionalità tra il volume e le effettive esigenze dell'abitazione;
- i locali/vani per impianti tecnologici non devono essere suscettibili di autonomia funzionale anche potenziale per usi diversi da quelli dichiarati, in quanto destinati a contenere gli impianti serventi di una costruzione principale.
- devono avere un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione;

non devono assumere le caratteristiche di vano utilizzabile e suscettibile di abitabilità (altezza utile, aperture idonee ecc...) in caso contrario, se realizzate all'interno dell'involucro edilizio del fabbricato , partecipano al computo delle volumetrie ammissibili, imposte dalle norme urbanistiche.

Capannori, 02/03/2016

IL DIRIGENTE
MODENA STEFANO / ArubaPEC S.p.A.