



COMUNE DI TORREMAGGIORE

PROVINCIA DI FOGGIA

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA

Prot. 20064 / 2008.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO

Vista la legge n. 127 del 15/5/1997 ;

Vista la richiesta in data 18 dicembre 2008 dei Sig.ri Brillante Alessandro e Brillante Franco entrambi residenti in Torremaggiore (FG) alla via Mentana n. 165, inerente l'area edificabile censita in catasto al foglio 52 p.lle 1506 sub. 1,2,3,4,5 e 6, intesa ad ottenere il certificato di Destinazione Urbanistica della predetta area;

Premessa:

Accertato che detta area ricadeva nell'ex piano di lottizzazione, ormai decaduto per decorrenza decennale, della coop. Edilizia "Settebello", comparto "5" blocco "A" regolarmente approvato con Delibera Consiliare n.° 20 del 10.02.1975 -esecutiva ai sensi di legge-, con indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq. 5,00.

Considerato che dalla verifica degli atti archiviati presso questo Comune è risultato che il citato P.d.L. non prevedeva lo sfruttamento completo della cubatura consentita dall'allora vigente strumento urbanistico generale (Programma di Fabbricazione) che disciplinava tale area come zona omogenea B. Essendo quindi decaduto lo strumento attuativo ed essendo l'area interessata disciplinata urbanisticamente come zona omogenea B, è applicabile la normativa del vigente P.R.G. comunale, che così recita: *"Qualora le aree incluse in progetti plano-volumetrici (con esclusione di quelle espressamente destinate ad attrezzature collettive) che hanno riportato il prescritto nulla-osta non venissero, per qualsiasi motivo, edificate, esse saranno considerate zone di completamento e, come tali saranno sottoposte alla corrispondente normativa."*

Considerato pertanto che sul predetto lotto di proprietà dei sigg. Brillante Alessandro e Franco, avendo una superficie complessiva di mq. 670,00, coperta per mq. 187,00 da un fabbricato residenziale preesistente, e la restante parte di mq. 483,00 da un'area scoperta destinata ad area libera di pertinenza della residenza realizzata, che ha una volumetria totale di mc. 1.619,42;

Poiché in base alla normativa attualmente vigente per le zone omogenee "B" è consentito un Indice di Fabbricabilità Fondiaria pari a mc./mq. = 5,00 scaturisce una volumetria teoricamente realizzabile sul lotto in parola di mc. 3.350,00 dalla quale detraendo la cubatura realizzata di mc. 1.619,42 rapportata alla quota proporzionale di proprietà, rispetto alla volumetria totale dell'intero cassone edilizio interessato, resta in teoria una volumetria residuale realizzabile di mc. 1.730,58 (mc. 3.350,00-1.619,42), salvo accertamenti in ordine alla legittimità tecnico-amministrativa del rilascio del prescritto Permesso di Costruire di tale volumetria aggiuntiva, sull'area non coperta da fabbricati, perche destinata nel P.d.L. di che trattasi, ad area scoperta di pertinenza del fabbricato residenziale dei sopraccitati sigg. Brillante.

osta non venissero, per qualsiasi motivo, edificate, esse saranno considerate zone di completamento e, come tali saranno sottoposte alla corrispondente normativa”.

- Restano valide le “norme comuni a tutte le zone residenziali” di cui all’art. 2.6 delle stesse Norme Tecniche.””

Si rilascia il presente certificato in *carta legale* per gli usi consentiti dalla legge.

dalla Residenza Municipale, li 28.01.2009

IL DIRIGENTE L’UFFICIO TECNICO

Geom. Antonio VOCALE

COMUNE DI TORREMAGGIORE

Provincia di Foggia

Deliberazione N° 131 del 25/11/98
 Protocollo N° del //

Verbale della deliberazione del

CONSIGLIO COMUNALE

O G G E T T O

INTERPRETAZIONE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.:
 ARTT.1.5 e 2.6 RELATIVI AI SOTTOTETTI DI BENI IMMOBILI.-

L'anno Millenovecentonovantotto addì venticinque del mese di Novembre alle ore 10:00 nell'Aula Consiliare, premesse le formalità di legge, si è riunito in sessione STRAORDINARIA-URGENTE in seduta PUBBLICA di PRIMA convocazione il Consiglio Comunale.

	Pres.		Pres.
SOLDANO AVV. PASQUALE	SI	CROCE PAOLO	NO
TAMBURRELLI MICHELE	SI	TANZI NICOLA	SI
FAIENZA MICHELE	NO	MARINELLI ENNIO	NO
D'AMICO GABRIELLA	SI	PICCOLANTONIO FELICE	SI
COSTANTINO GIUSEPPE	SI	CELESTE FONTINO	NO
FARINO STEFANIA	SI	LIBERATORE PIETRO	SI
BORRELLI TERESA	SI	CARRABBA LORELLA	NO
PERILLA RITA	SI	MELCHIORRE MICHELE	SI
BALSAMO NAZZARIO	SI	PARISANO FERNANDO	SI
DI CAPUA MATTEO	SI	PALMA ILIO	NO
MAROLLA DOTT. MATTEO - SINDACO	- SI		

ASSEGNATI N.21

IN CARICA N.21

PRESENTI N.15 ASSENTI N.6

Partecipa all'adunanza il sig. DOTT.VINCENZO MORLACCO nella sua qualità di SEGRETARIO GENERALE.

Constatato legale il numero degli intervenuti il Signor

SOLDANO AVV. PASQUALE nella sua qualità di PRESIDENTE CONSIGLIO COMUNALE assume la Presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita l'assemblea a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Deliberazione N° 131 del 25/11/98

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su relazione dell'Assessore Sabino DI PUMPO;

Intervengono i seguenti consiglieri:

DI CAPUA MATTEO esprime dubbi sulla necessità dell'atto poichè ritiene sufficiente il riferimento alla legge;

PARISANO FERNANDO puntualizza l'atto in ordine agli aspetti tecnici, in particolare relativamente ai volumi tecnici, che resta un "accessorio dell'immobile";

COSTANTINO GIUSEPPE puntualizza la finalità dell'atto: consentire la realizzazione di opere igienico-sanitarie;

Assessore DI PUMPO precisa che nei sottotetti non è possibile portare possibili nei volumi tecnici.

PREMESSO:

- che da più parti è stata sollevata la necessità di risolvere in modo univoco il dubbio interpretativo connesso all'applicazione del non chiaro enunciato dell'art.2.6 delle N.T.A. del Prg in relazione alla definizione di "volume tecnico" espressa, dalle medesime norme, nel secondo comma dell'art.1.5;
- che la Sezione Urbanistica ha prodotto una relazione-proposta che chiarisca l'applicazione degli articoli 1.5 e 2.6, per le parti relative ai "volumi tecnici" ed ai "tetti";
- che tale proposta, allegata al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale, è ampiamente condivisibile;

VISTE le vigenti Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.;

VISTO il parere di regolarità tecnica, espresso dal Dirigente del Settore Tecnico ai sensi della Legge 142/90;

DATO ATTO che il parere di regolarità contabile non è stato manifestato in quanto il presente atto non ha alcun contenuto di natura contabile;

VISTO l'art.32 della Legge n.142/90;

VISTO l'esito della votazione, resa per alzata di mano, presenti e votanti n.15 membri:

Votazione favorevole all'unanimità

D E L I B E R A

Per le motivazioni espresse in narrativa e che qui si intendono integralmente trascritte:

1)- di fare propria la proposta formulata dal Responsabile della Sezione Urbanistica, che allegata al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale;

2)- di confermare che l'applicazione degli artt.1.5 e 2.6 delle vigenti N.T.A. del PRG è da intendersi nel senso che:

2.1 Il sottotetto, ricavato tra l'ultimo solaio piano ed il tetto degli immobili, che non abbia le caratteristiche previste dagli artt. 36 e 37 del vigente Regolamento Edilizio Comunale è da intendersi come "accessorio non abitabile" dell'unità immobiliare cui è annesso;

2.2. Il sottotetto, nella definizione data al punto 1, non rientra tra gli elementi definiti come "volume tecnico" dal secondo comma dell'art.1.5 delle N.T.A. del P.R.G.;

2.3 Non essendo indicate nelle N.T.A. del P.R.G. limitazioni circa l'utilizzo del sottotetto è ammissibile che esso sia praticabile ed accessibile per l'intera superficie costruita;

2.4 In ragione dell'utilizzo del sottotetto come "accessorio non abitabile" non costituisce "potenziale residenziale" il fatto che siano realizzate finiture e/o dotazioni di impianti (ad es.pavimentazione, intonacatura, presenza di presa idrica e scarico, impianto di riscaldamento e di illuminazione, ecc.) che siano congruenti con le funzioni cui esso è destinato;

2.5 E' ammissibile che, ove le caratteristiche geometriche del sottotetto lo consentano, limitatamente alla superficie indicata dalle norme all'art.2.6 e nel rispetto delle leggi in materia, nel sottotetto siano allocati i "volumi tecnici" così come definiti dall'art.1.5 delle medesime N.T.A.

COMUNE DI TORREMAGIORE

PROVINCIA DI FOGGIA

SETTORE TECNICO - SEZIONE URBANISTICA



PROPOSTA DI INTERPRETAZIONE DELLA LETTERA "B" DELL'ART. 2.6 DELLE N.T.A. DEL P.R.G.

Più volte è emerso nell'esame delle pratiche edilizie, e nei procedimenti ad esse collegati, un conflitto interpretativo legato al non chiaro enunciato dell'art. 2.6 delle N.T.A. del Prg in relazione alla definizione di "volume tecnico" espressa, dalle medesime norme, nel secondo comma dell'art. 1.5.

Difatti le "norme" nell'art 1.5 assimilano l'unità "tetto" alla definizione di "volume tecnico", nel mentre l'ultimo periodo della lettera "b" dell'art. 2.6 distingue tra le caratteristiche geometriche ammissibili per il volume tecnico e le, ovviamente diverse, caratteristiche dell'unità "tetto".

Costantemente si è ritenuto necessario che, ove le costruzioni prevedono una copertura a tetto, fossero rispettati entrambi i presupposti normativi e cioè che il tetto rispondesse alle caratteristiche geometriche dettate dalla norma (imposta della falda e pendenza massima) e che l'utilizzazione del sottotetto avvenisse entro i limiti previsti per i "volumi tecnici", con ciò ammettendo che la praticabilità del sottotetto, assimilata a quella dell'accessorio tecnico, fosse consentita entro i limiti previsti per i volumi tecnici.

Orbene è evidente che le due tipologie di accessori, tetto e volume tecnico, sono distinte, in quanto assolvono a funzioni del tutto diverse.

Il volume tecnico, nel significato oramai consolidato, è quella parte di edificio che ospita impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dell'immobile e che non possono essere ospitati all'interno della parte abitativa. Invero, ed in modo del tutto eccezionale, le "norme", prendendo spunto da consuetudini ed usi locali, consentono – paragonandoli alla accezione di volume tecnico – che siano realizzabili anche lavatoi e stenditoi e che questi, di conseguenza, non concorrono al calcolo della volumetria e delle altezze massime consentite.

Il tetto è, invece, un caratteristico elemento di soluzione del problema dell'isolamento termico e della impermeabilizzazione degli immobili.

Con la costruzione del tetto, che non può non essere conforme a quanto disposto dalle norme, si realizza, necessariamente, un vano – che assolve prin-

principalmente alla funzione di volano dell'isolamento termico – comunemente denominato "sottotetto" (o nel linguaggio corrente "soffitta").

Se, come detto, la struttura tetto non è da assimilare al concetto di volume tecnico, non lo è, tantomeno, il sottotetto, quando quest'ultimo, non essendo destinato a funzione abitativa, è esclusivamente connesso alla geometria della costruzione del tetto.

Quello che più interessa chiarire è che, ove il sottotetto assolva esclusivamente alla funzione di cassa d'aria tra l'ultimo solaio piano dell'immobile ed il solaio configurato a falde (tetto), non è rilevante, sotto l'aspetto urbanistico, che l'intera sua superficie sia accessibile e praticabile, ciò in relazione alle normali funzioni di manutenzione e monitoraggio dello stato dell'immobile, ancorché non possa essere utilizzata come superficie abitabile.

Più volte si è anche sollevata – soprattutto da parte degli organi di vigilanza - la questione circa l'ammissibile grado di finitura del sottotetto senza che questo prefiguri una utilizzazione diversa da quella cui tipicamente è destinato. La vexata questio non è di facile soluzione in quanto concorrono "valutazioni" che, oltre che essere strettamente connesse alla casistica estremamente differenziata, spesso sono da relazionare al grado complessivo di finitura dell'intero immobile e comunque a considerazioni "discrezionali". Le mutate condizioni economiche, la domanda costante di un'edilizia con un buon livello costruttivo, i nuovi standard igienici, l'abitudine a una corretta pulizia della casa, ecc. sono tutti elementi che concorrono a modificare costantemente la stima del "grado ammissibile" di finitura del sottotetto senza che questo, necessariamente, sia eletto a "vano abitabile". Per cui se in passato – prevalentemente per la necessità del contenimento dei costi – il sottotetto non era, ad esempio, intonacato e pavimentato, è sempre più frequente che, in relazione ai nuovi bisogni abitativi, si cerchi di "rifinire" anche questo spazio.

Il presumibile "potenziale residenziale", valutato sulla base degli indicatori sopra descritti, ed altri (presenza di impianto di illuminazione e/o di impianto idrico e/o di impianto di riscaldamento, ecc.), è a mio parere non sanzionabile.

Semmai potrà essere contestata, ove accertata, la diversa "utilizzazione" (da non confondere con l'accezione di "destinazione d'uso") in relazione soprattutto alle norme di carattere igienico-sanitarie ove fosse constatato un utilizzo (in essere) che prevede la presenza non occasionale di persone, o nel caso in cui la superficie di sottotetto da "accessorio non abitabile" si configuri come "pertinenza" dell'immobile o, ancora, ove fosse trasformato in autonoma unità immobiliare.

E' altresì evidente che in ogni caso il sottotetto per poter essere considerato "accessorio non abitabile" e quindi non computato nel numero dei piani, nella volumetria e nell'altezza massima consentiti non dovrà avere le caratteristiche "oggettive" previste dagli artt.36 e 37 del Regolamento Edilizio.

Pertanto – dato atto che non esistono limitazioni normative affinché il sottotetto sia accessibile e praticabile per le normali funzioni, cui esso è per definizione destinato, nell'intera sua superficie – è sostenibile che il grado di finiture ammissibili sono quelle che consentono una idonea pulizia del locale, la necessaria illuminazione naturale ed artificiale che permetta di accedervi in modo sicuro ed efficace, l'eventuale riscaldamento che permetta di limitare e contenere il salto termico tra i vani sottostanti e l'esterno, la presenza di eventuali punti di presa idrici e relativi scarichi per consentire la pulizia stessa del locale ed in ogni caso tutto ciò che è finalizzato ad una destinazione, sebbene non abitativa, congruente con il corretto e civile utilizzo dell'intera struttura residenziale.

Nulla, tra l'altro, sembra ostare al fatto che – ove le caratteristiche del sottotetto lo consentano – parte di questo locale sia destinato ad accogliere le funzioni tipiche del volume tecnico (extra corsa degli ascensori, torrino scale, centraline degli impianti di climatizzazione, vasi di espansione di fluidi caldi, ecc. e per quanto disposto espressamente dalle norme tecniche anche stenditoi e lavatoi), facendo evidentemente salve tutte le normative tecniche e sanitarie in materia e con le limitazioni, in ordine alla superficie massima utilizzabile per queste attrezzature, indicate nell'art.2.6 delle N.T.A.

Per quanto sin qui detto si propone che il Consiglio Comunale chiarisca che:

1. Il sottotetto, ricavato tra l'ultimo solaio piano ed il tetto degli immobili, che non abbia le caratteristiche previste dagli artt.li 36 e 37 del vigente Regolamento Edilizio è da intendersi come "accessorio non abitabile" dell'unità immobiliare cui è annesso;
2. Il sottotetto, nella definizione data al punto 1, non rientra tra gli elementi definiti come "volume tecnico" dal secondo comma dell'art. 1.5 delle N.T.A. del P.R.G.;
3. Non essendo indicate nelle N.T.A. del P.R.G. limitazioni circa l'utilizzo del sottotetto è ammissibile che esso sia praticabile ed accessibile per l'intera superficie costruita;
4. In ragione dell'utilizzo del sottotetto come "accessorio non abitabile" non costituisce "potenziale residenziale" il fatto che siano realizzate finiture e/o dotazioni di impianti (ad es.: pavimentazione, intonacatura, presenza di punto di presa idrico e scarico, impianto di riscaldamento e di illuminazione, ecc.) che siano congruenti con le funzioni cui esso è destinato;
5. È ammissibile che, ove le caratteristiche geometriche del sottotetto lo consentano, limitatamente alla superficie indicata dalle norme all'art. 2.6 e nel rispetto delle leggi in materia, nel sottotetto siano allocati i "volumi tecnici" così come definiti dall'art. 1.5 delle medesime N.T.A.

Torremaggiore, 16 novembre '98

Il Responsabile della Sez. Urbanistica

Arch. Antonio Galella



COMUNE DI TORREMAGGIORE

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Seduta n. 208 del 18-11-98

VISTO: Si esprime parere favorevole
~~non favorevole~~

all'approvazione del presente progetto:

.....

.....

.....

IL SEGRETARIO

Enrico Agnes

IL COMMISSARIO DELEGATO

Luigi Venti

Deliberazione N° 131 del 25/11/98

Letto, Confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
F.to SOLDANO AVV. PASQUALE

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to DOTT.VINCENZO MORLACCO

=====

Per copia conforme all'originale

IL SEGRETARIO GENERALE

=====

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su conforme relazione del Messo Comunale, il sottoscritto Segretario certifica che copia della presente deliberazione e' pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio di questo Comune dal 30/11/98 e vi rimarra' per la durata di 015 giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO GENERALE

Torremaggiore, 30/11/98

=====

La presente deliberazione e' esecutiva per:

- < ~~A~~ > Per decorrenza termini ai sensi del 2' comma dell'art. 47 della Legge 8 giugno 1990 n. 142 (dieci giorni).
- < B > Ai sensi del 5' comma dell'art. 45 della Legge n. 142/90 (atto meramente esecutivo).
- < C > Ai sensi dell'art. 46, comma 1' e 4' della Legge n. 142/90 (decorrenza venti giorni).
- < D > Ai sensi del 5' comma dell'art. 46 della Legge n. 142/90. Verbale Coreco _____ del _____.

IL SEGRETARIO GENERALE

Torremaggiore li. 10-12-98

=====

Copia conforme all'originale ad uso Amministrativo.

IL SEGRETARIO GENERALE

Torremaggiore li. 11-01-99

→ TEC
San