

## Urbanistica

# Consiglio di Stato: con aumento di volume anche per rifare il tetto è necessario il permesso

di Ivana Consolo

05 Giugno 2023

La nuova copertura è stata posta a un'altezza maggiore determinando un incremento degli spazi non considerato volume tecnico

Il rifacimento del tetto, può sembrare un intervento edilizio "innocuo"; difatti, si parte spesso dal presupposto che si va ad intervenire su di un qualcosa che già esisteva e che, anche se dovesse poi risultare differente in taluni suoi elementi strutturali, le variazioni saranno comunque riconducibili ad opere che non necessitano di essere assentite.

Ma occorre fare sempre molta attenzione, perché la realtà può essere decisamente differente. Ne sa qualcosa la privata cittadina protagonista della vicenda che fa da sfondo al provvedimento che andremo a commentare. Trattasi della [sentenza n. 3263](#) emessa dal Consiglio di Stato nel mese di marzo, da cui si possono trarre criteri utili a scongiurare ordinanze di demolizione poco piacevoli.

### Il caso

A originare la vicenda è la proprietaria di un immobile ricompreso in un fabbricato bifamiliare realizzato alla fine degli anni settanta. L'edificio presentava una copertura a tre falde, di cui la superiore costituita da travi e traversine di legno, e poggiante su di un muro centrale. A distanza di quasi trent'anni dalla costruzione dell'edificio, la copertura versava ormai in uno stato di estrema faticenza; se ne rendeva dunque necessaria la sostituzione, anche allo scopo di adeguarla alla normativa sul risparmio energetico, nonché a quella antisismica. La proprietaria procedeva così al rifacimento del tetto del fabbricato, che veniva sostituito con una struttura portante in ferro e traversi in profilati scatolari metallici, che sostenevano il manto di copertura realizzato con pannelli coibentati di tipo prefabbricato.

La nuova struttura portante, poggiava su di un cordolo in calcestruzzo perimetrale, ed era inevitabilmente stata posizionata ad un'altezza leggermente superiore rispetto alla preesistente. Ne conseguiva la presenza di nuovo locale sottotetto, che aveva una cubatura maggiore rispetto al vano che c'era in precedenza. Tutti gli interventi edilizi sin qui illustrati, erano stati realizzati in assenza di permesso di costruire; ciò richiamava l'attenzione del Comune che, ritenuta abusiva la condotta della privata cittadina, interveniva con un'ordinanza di demolizione. La proprietaria dell'immobile decideva quindi di rivolgersi al Tar territorialmente competente che, esaminata la vicenda, respingeva il ricorso.

Si arrivava così ad investire del caso il Consiglio di Stato, al cui vaglio viene sottoposto un ricorso che muove le seguenti censure:

– il Tar aveva ritenuto che il nuovo sottotetto fosse abitabile, anche se l'altezza media del locale era di pochi metri quadrati. Dalla perizia di parte asseverata depositata in atti, risultava precisamente che l'altezza media fosse di soli metri 2,30, e che il vano fosse stato suddiviso ed allacciato ai servizi sottostanti al solo fine di realizzare delle pertinenze abitative per l'appartamento sottostante (lavanderia, stenditoio, stireria, deposito di derrate alimentari, etc.)

– il Tar non aveva preso nella giusta considerazione il rilievo secondo cui il provvedimento impugnato fosse privo di motivazione. Ad avviso della ricorrente, il Tribunale avrebbe dovuto esplicitare in maniera chiara e puntuale l'iter logico seguito dall'amministrazione comunale relativamente alle ragioni di fatto e di diritto che avevano determinato l'adozione dell'ordinanza di demolizione. A questo punto, vediamo come i giudici di Palazzo Spada dirimono la controversia fra Comune e proprietaria dell'edificio.

### **Volume tecnico e pertinenza: la decisione**

Secondo il Consiglio di Stato, la sostituzione del tetto di copertura con un'altra modalità costruttiva, necessita di permesso di costruire quando, il conseguente aumento della volumetria dell'immobile, non può essere considerato alla stregua del cosiddetto volume tecnico. Ma cosa si intende per volume tecnico? Esso ricorre quando non è possibile adoperare modalità di costruzione tali da non implicare aumenti di volumetria, o comunque incrementi volumetrici del tutto contenuti. In altri termini, il richiamo al concetto di volume tecnico, non può giustificare qualsiasi incremento di volumetria connesso all'adozione di diverse modalità di realizzazione della copertura dell'immobile rispetto a quella del progetto originario. Nel caso di specie, la realizzazione del nuovo tetto mediante l'innalzamento di un cordolo perimetrale sovrastante le murature portanti del fabbricato, ha determinato una modifica delle altezze originarie.

È stata fatta una scelta costruttiva ben precisa, che è stata operata tra varie possibilità esistenti e messe a progetto; il che significa che non ci si può appellare alla nozione di volume tecnico, dal momento che esisteva la concreta possibilità di optare per una modalità costruttiva che non determinasse un aumento di volumetria. Quanto alle argomentazioni difensive che puntano sulla natura pertinenziale del vano sottotetto, anch'esse appaiono prive di pregio.