

Data e protocollo sono indicati
nella segnatura allegata
PG/2024/798805
Del 24/07/2024

Spett.le
Comune di XXXX

Oggetto: Chiarimenti sulle modalità di calcolo del Volume totale di un fabbricato esistente con sottotetto con altezza inferiore a m 1,80.

I. Si riscontra il quesito, pervenuto con nota prot. XXXX del XXXX, volto a chiarire quali siano le modalità corrette per il calcolo del “*Volume totale*” di un fabbricato esistente, al fine di procedere ad un intervento di demolizione e ricostruzione che, a parità di volume, rispetti la vigente definizione di Ristrutturazione Edilizia.

Si richiede in particolare se nel “*Volume totale*” dell’edificio vada computato anche il sottotetto che, presentando un’altezza variabile sempre inferiore a 1,80 m, non costituisce né Superficie Utile (SU), né Superficie Accessoria (SA).

II. Si premette, innanzitutto, che questa Struttura nel fornire chiarimenti in ordine all’interpretazione ed applicazione della disciplina regionale sul governo del territorio, non è abilitata ad entrare in alcun modo nell’esame del merito del caso specifico all’origine del quesito avanzato, limitandosi, pertanto, ad esprimere considerazioni di ordine generale circa la disciplina vigente che appare applicabile alla luce degli elementi evidenziati o desumibili dalla richiesta di parere.

Si ricorda quindi che il “*Volume totale (o Volumetria complessiva)*” di una costruzione, come da definizione n. 26 di cui all’Allegato II alla DGR n. 922 del 28/06/2017, come modificata con DGR n. 1136/2018, è il “*Volume della costruzione costituito dalla somma della **superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda***”.

La definizione del Volume Totale (VT) è quindi individuata con rinvio ad altre tre definizioni, in particolare:

- Superficie Totale (ST): “*somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell’edificio*” (definizione n. 16);

- Piano di un edificio: “spazio delimitato dall’estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento) e dall’intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo o misto” (definizione n. 27);
- Altezza lorda: “differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l’ultimo piano dell’edificio si misura dal pavimento fino all’intradosso del soffitto o della copertura” (definizione n. 34).

La Superficie totale rilevante ai fini della quantificazione del Volume totale va dunque individuata con riferimento alle superfici ricomprese nel **profilo perimetrale di tutti i Piani dell’edificio** (fuori terra, seminterrati ed interrati); la definizione di **Piano**, come specificato nelle DTU, si limita all’individuazione di uno spazio delimitato da un solaio inferiore e superiore, **senza alcun riferimento ad altezze minime o altre condizioni che attengono unicamente ai requisiti igienico-sanitari per l’abitabilità dei relativi locali**, ma non assume alcuna rilevanza nella quantificazione del Volume totale.

Anche nel caso di un locale sottotetto con altezza inferiore a 1,80 m, quale quello descritto nel quesito, occorre dunque calcolare il relativo volume e lo stesso deve essere conteggiato nella quantificazione del VT.

III. In conclusione, riferendosi al caso di specie come descritto nella richiesta di parere, il **Volume totale dell’edificio da considerarsi sarà quello costituito dalla somma della superficie totale del piano terra ad uso magazzino, per la relativa altezza lorda e della superficie totale del piano sottotetto, per la relativa altezza lorda.**

Cordiali saluti.

Dott. Giovanni Santangelo
firmato digitalmente

CDE