

Quale procedura edilizia per il rifacimento del tetto?

Il Consiglio di Stato sulla sostituzione di una copertura che ha comportato l'ampliamento volumetrico del sottotetto

di Paola Mammarella

06.06.2023 - Il rifacimento del tetto, cioè la sostituzione della copertura con finalità di riparazione, adeguamento antisismico o efficientamento energetico, a determinate condizioni può richiedere il permesso di costruire.

Lo ha affermato il Consiglio di Stato, che con la sentenza 3263/2023 ha analizzato il caso in cui il rifacimento del tetto ha provocato un ampliamento volumetrico rilevante.

Rifacimento del tetto, il caso

Il caso riguarda il rifacimento del tetto, eseguito nel 2003 per sostituire la copertura preesistente, ormai fatiscente, con contestuali interventi di adeguamento alla normativa antisismica e sul contenimento energetico.

Per il rifacimento del tetto, la copertura è stata sostituita con una struttura portante in ferro e traversi in profilati scatolari metallici, che sostengono il manto di copertura con pannelli coibentati, di tipo prefabbricato.

La nuova struttura portante, dovendo poggiare su un cordolo in calcestruzzo perimetrale, è stata posizionata nella parte inferiore della falda, ad altezza leggermente superiore, rispetto alla preesistente. La copertura è stata eseguita con un'unica falda inclinata per conseguire la pendenza necessaria allo smaltimento delle acque meteoriche.

Di conseguenza, il nuovo locale sottotetto, risultante dal rifacimento del tetto, ha una cubatura maggiore. Tuttavia, l'incremento è contenuto entro il 20% della cubatura preesistente e l'altezza media del sottotetto misura 2,40 metri.

Il Comune ha rilevato che i lavori di rifacimento del tetto hanno dato vita ad un'opera abusiva. Il sottotetto è infatti dotato di infissi, tramezzi interni, pavimentazione e impianti tecnologici. Si tratta di caratteristiche che, secondo il Comune, rendono il sottotetto utilizzabile autonomamente e non solo come vano tecnico di pertinenza dell'edificio principale.

L'Amministrazione ha quindi ordinato la demolizione delle opere, ma il proprietario dell'immobile, nonché committente dei lavori di rifacimento del tetto, ha presentato ricorso.

Permesso di costruire per il rifacimento del tetto, le regole

I giudici hanno spiegato che, quando - come in questo caso - il rifacimento del tetto di un edificio implica un aumento della volumetria dell'immobile non classificabile come manutenzione straordinaria nè giustificabile con la creazione di un volume tecnico, l'intervento richiede il permesso di costruire.

Il CdS ha inoltre affermato che un manufatto può essere considerato come **volume tecnico** se:

- l'aumento volumetrico generato è contenuto;
- l'aumento volumetrico è inevitabile perché non esistono modalità costruttive diverse.

Diversamente, nel caso esaminato, per il rifacimento del tetto è stato realizzato un cordolo perimetrale sovrastante le murature portanti del fabbricato, con modifiche delle altezze. Si tratta, hanno affermato i giudici, di una realizzazione diversa rispetto al progetto, non riconducibile alla nozione di volume tecnico.

Il CdS ha aggiunto che il vano tecnico è una pertinenza dell'edificio principale, ma la natura pertinenziale può essere fatta valere solo se il vano:

- ha un nesso funzionale con l'immobile principale;

- ha dimensioni ridotte e non comporta un aumento del carico urbanistico.

I giudici hanno quindi concluso che per l'intervento di rifacimento del tetto in questione sarebbe stato necessario il permesso di costruire e hanno confermato l'ordine di demolizione delle opere.

Articolo tratto da *Edilportale*