

Prot. n. 79040  
del 9 febbraio 2012

**OGGETTO:** Calcolo volumetria edificio esistente – Richiesta di parere.

**Il Comune** chiede “se per il calcolo della volumetria di un edificio esistente si debba far riferimento alla normativa oggi vigente o alla normativa in vigore al momento della realizzazione dell’edificio in esame” ritenendo, alla luce del disposto dell’art. 104, comma 1 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Marche, che “nel caso di edificio ricadente in zona soggetta a piano attuativo approvato prima del settembre 1990 e ancora vigente, il calcolo della volumetria andrebbe effettuato in base alla normativa vigente al momento della sua realizzazione” mentre nel caso di edificio ricadente in altre zone del vigente PRG “debba trovare applicazione la normativa ad oggi vigente”.

Ciò premesso, sulla questione si esprime il seguente parere.

Il volume di un edificio è quello indicato nel titolo abilitativo (licenza edilizia, concessione edilizia, autorizzazione edilizia, permesso di costruire o DIA ) in base al quale è stato realizzato o da questo risultante. Tale volume appartiene al proprietario dell’edificio e non gli può essere sottratto in base a nuove norme nel frattempo intervenute (cfr. art. 15, comma 4, del DPR n. 380/2001, già art. 31, penultimo comma, della legge n. 1150/1942), a meno che il proprietario non vi rinunci volontariamente o non sia assoggettato ad espropriazione, con il pagamento del dovuto indennizzo, ai sensi del DPR 8 giugno 2001, n. 327 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Infatti “gli strumenti urbanistici, in quanto atti di pianificazione dello sviluppo urbanistico, sono essenzialmente rivolti a disciplinare la futura attività di trasformazione del territorio, sicché, salvo che non sia diversamente disposto, i limiti e le condizioni cui subordinano l’attività edilizia non riguardano le opere già eseguite in conformità alla disciplina previgente che, pur se risultano difformi dalle nuove prescrizioni, conservano la loro precedente e legittima destinazione, con la conseguenza che resta ferma anche la possibilità di effettuare gli interventi necessari per integrarne o mantenerne la funzionalità” (Cons.Stato, sez. V, 19 febbraio 1997 n. 176, in Rass.Cons.Stato 1997, I, 227).

Dal fatto che le disposizioni degli strumenti urbanistici (come quelle dei regolamenti edilizi) non hanno effetto retroattivo, tranne le specifiche previsioni in contrario in esse contenute, deriva anche che “le destinazioni di zona previste dal piano regolatore generale e dal piano di esecuzione interessano le costruzioni da autorizzare e non quelle esistenti alla data di entrata in vigore del piano; pertanto, riguardo ai lotti già edificati o già interessati da licenza o concessione di costruzione, le indicazioni di destinazione contenute nel piano esecutivo non sono prescrizioni urbanistiche, ma semplici descrizioni, per le quali non ha senso porre la questione di conformità o difformità con la disciplina urbanistica” (Cons.Stato, sez. IV, 1 aprile 1997 n. 303, in Giur. bollettino legisl. tecnica 1997, 4273).

Può però accadere che una sopravvenuta normativa urbanistico-edilizia consenta di comprendere nel computo del volume di un edificio parti di questo in precedenza non considerate come tali, come è avvenuto, ad esempio, per i “porticati” non di uso pubblico con l’ art. 13, comma 1, lett. c), terzo periodo, secondo alinea e lett. d) del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Marche.

In tal caso “la sopravvenuta norma del regolamento edilizio comunale, che attribuisce dignità di volume al portico che in base al regolamento edilizio vigente al momento della sua realizzazione non era valutato tale, trova applicazione nei confronti del manufatto preesistente nel senso che esso, pur se considerato volume, conserva il carattere di opera legittima anche se, sulla base della nuova

qualificazione, si realizzi, in relazione al terreno su cui insiste, sfondamento degli indici volumetrici previsti per la zona; tuttavia, la nuova qualificazione in termini volumetrici comporta che il portico venga computato, ai fini della verifica del rispetto degli indici di fabbricabilità, in caso di nuova ed ulteriore edificazione sul terreno sul quale esso insiste” (TAR Basilicata, 23 aprile 1997 n. 114, in T.A.R. 1997, I, 2778). Su tale questione si allega anche copia di un parere espresso dal Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale in data [30/07/1992, prot. 270](#), tutt’ora attuale.

Per gli edifici costruiti in epoca remota privi di licenza edilizia (quelli realizzati nei centri abitati prima dell’entrata in vigore della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, e quelli costruiti nelle zone agricole prima dell’entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765, cd. “legge ponte”), il volume va calcolato in base alle norme vigenti alla data in cui viene richiesto un titolo abilitativo per poterli ampliare o modificare, trovino esse la propria fonte nello strumento urbanistico generale o in uno strumento urbanistico attuativo, rimanendo sempre fermo il diritto del proprietario di poterli assoggettare ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia nel rispetto della loro destinazione d’uso e volumetria.

Diverso è invece il discorso da fare per quanto concerne il calcolo della volumetria attinente ad un’area edificabile. In tal caso si deve fare riferimento alle norme vigenti nel momento in cui viene richiesto un titolo abilitativo per poter eseguire su di esse ulteriori interventi edilizi.

Infatti “un’area edificatoria già utilizzata a fini edilizi è suscettibile di ulteriore edificazione solo quando la costruzione già realizzata non esaurisca la volumetria e la copertura consentita dalla normativa vigente al momento dell’ulteriore richiesta di concessione edilizia; pertanto, richiesta una nuova concessione edilizia, il sindaco deve computare la cubatura e la superficie del fabbricato preesistente e determinare se residui una ulteriore volumetria e superficie assentibile in relazione all’intera estensione dell’area (superficie scoperta più superficie impegnata dalla costruzione preesistente)” (TAR Sicilia, Sez. I, Catania, [16 maggio 1994 n. 937](#), in T.A.R. 1994, I, 2905) e, “in caso di sopravvenuta variazione degli indici edificatori, si deve sempre far riferimento all’indice attuale” (Cons.Stato, Sez. V, [17 maggio 1996 n. 564](#), in Foro Amm. 1996, 1534).

Sono naturalmente fatte salve le espresse eccezioni a tale principio. Una di queste è costituita da quanto disposto dall’art. 104, comma 1, del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Marche ( come modificato dall’art. 3 del successivo Regolamento 14 novembre 1990, n. 28) citato nella richiesta di parere.