

Urbanistica. I Comuni devono recepire le nozioni previste dal regolamento tipo

Definizioni edilizie uniformi in tutte le Regioni ordinarie

Le Autonomie a statuto speciale possono decidere di non adeguarsi

PAGINA A CURA DI
Raffaele Lungarella

■ In tutti i Comuni delle Regioni a statuto ordinario la superficie utile di una casa, di un ufficio o di un'officina sarà considerata sempre quella di pavimento misurata al netto della superficie accessoria e di muri, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di parte e finestre. È uno dei risultati della pubblicazione sulla Gazzetta ufficiale (16 novembre 2016, n. 268) dell'intesa tra Governo, Regioni e Comuni, che ha approvato il regolamento edilizio tipo, previsto dal decreto legge Sblocca Italia (il 133/2014, articolo 17) e che ora dovrà essere recepita dagli ordinamenti locali.

Il regolamento

I Comuni dovranno redigere i loro regolamenti edilizi strutturandoli in due parti e applicando le 42 definizioni uniformi dei parametri edilizi riportate nell'intesa (vedi grafica). In una prima parte, sotto il titolo «Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia», deve essere riportato l'elenco delle norme generali sull'attività edilizia che si applicano su tutto il territorio nazionale e regionale. La seconda parte, con le «Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia», costituisce il vero e proprio regolamento edilizio.

Lo schema tipo, però, non indica i contenuti del regolamen-

to, ma una «struttura generale uniforme» in base alla quale essi devono essere ordinati. In sostanza, i Comuni devono adottare l'indice del regolamento tipo, ma, nella loro autonomia, «possono individuare requisiti tecnici integrativi e complementari».

Le definizioni

Un punto di riferimento fisso per i futuri regolamenti è costituito dalla lista delle definizioni uniformi, sulla quale trovare l'accordo non è stato facile. La migrazione dalle vecchie definizioni alle nuove sarà forse il compito più difficile per i Comuni, che hanno la responsabilità di stabi-

180 giorni

La data per il recepimento
È il termine entro cui devono allinearsi le Regioni ordinarie

lire le regole e le prescrizioni per la realizzazione dell'attività edilizia sui loro territori. Per rendersi conto della loro difficoltà è sufficiente confrontare le definizioni uniformi di alcuni parametri del regolamento tipo con quelle dei regolamenti vigenti in alcuni Comuni. In qualche caso, nel regolamento vigente è assente la stessa definizione del parametro. In quello del Comune di Milano, per esempio, non è definita la superficie utile; il regolamento di Bologna la definisce, ma è conteggiata anche la superficie di balconi, logge e scale interne, mentre a Bari non è compresa la superficie accessoria. Adeguamenti saranno necessari anche per altri parametri, quali il

volume e le distanze. A Milano, finora, il volume totale di un edificio è calcolato moltiplicando per tre la superficie lorda, mentre con la nuova definizione si dovrà considerare l'altezza lorda effettiva.

Le Regioni autonome

Le Regioni a statuto speciale e le due province autonome di Trento e Bolzano applicano i contenuti dell'intesa solo se non contrastano con i loro statuti e con le norme emanate per la loro attuazione. Sicilia, Sardegna, Friuli Venezia Giulia, Valle d'Aosta e le province del Trentino Alto Adige potranno, pertanto, continuare a dotarsi di regolamenti tipo diversi gli uni dagli altri e stabilire anche differenti gradi di libertà per i Comuni dei rispettivi territori.

Le Regioni ordinarie

Anche le 15 Regioni a statuto ordinario godono di una certa libertà di manovra. Nei 180 giorni successivi alla data di adozione dell'intesa del 20 ottobre 2016 (cioè entro il 18 aprile 2017), nel recepire il regolamento tipo e le definizioni, esse possono portare integrazioni e modifiche compatibili con le normative regionali vigenti nella materia. Senza mettere in discussione l'uniformità dell'impianto generale del regolamento tipo, all'indice possono essere apportate le specificazioni e le semplificazioni ritenute opportune. Ogni Regione, ovviamente, deciderà autonomamente cosa fare, scegliendo i capitoli sui quali intervenire.

Sulle definizioni i gradi di libertà dovrebbero essere più ristretti, ma molto dipenderà dalla lettura che si farà del testo della norma. Al riguardo è previsto,

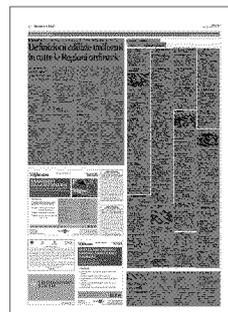
infatti, che le Regioni, alla luce delle loro specifiche normative, individuino le definizioni che incidono «sulle previsioni dimensionali contenute negli strumenti urbanistici» e anche, se lo ritengono necessario, dia-

no indicazioni tecniche di dettaglio per consentire la corretta interpretazione delle definizioni oggetto dell'intesa, nella loro prima fase di applicazione. Le nuove definizioni uniformi valgono per il futuro, senza incidere sulle dimensioni quantitative dei Prg vigenti.

L'adeguamento comunale

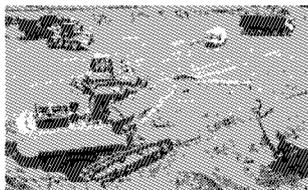
Nell'atto con il quale le Regioni adottano l'intesa Governo-Regioni-Comuni, le Regioni a statuto ordinario stabiliscono anche le modalità, gli iter amministrativi e i tempi entro cui i Comuni devono adeguare i loro regolamenti edilizi allo schema tipo, e agli allegati, con le modifiche introdotte, eventualmente, da ognuna di esse. Le deliberazioni regionali devono fornire ai Comuni anche indicazioni su come contenere le conseguenze dell'adeguamento sui procedimenti in corso, con riferimento, per esempio ai titoli abilitativi. Ai Comuni viene accordato un tempo massimo di 180 giorni per allinearsi al regolamento tipo. Nei Comuni che non lo faranno, saranno applicate le 42 definizioni uniformi e le altre disposizioni dei regolamenti deliberati dalle regioni, che prevorranno sulle previsioni dei regolamenti edilizi vigenti. I Comuni possono, però, anche applicare direttamente lo schema di regolamento tipo nelle Regioni che, nel tempo loro concesso, non lo recepiscono e non apportano modifiche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



01 | SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti

02 | SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti

03 | INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (IT)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente

04 | INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (IF)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente

05 | CARICO URBANISTICO (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso

06 | DOTAZIONI TERRITORIALI (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano

07 | SEDIME

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza

Le nozioni «nazionali»

Le 42 definizioni contenute nel regolamento edilizio tipo

08 | SUPERFICIE COPERTA (SC)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m

09 | SUPERFICIE PERMEABILE (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera

10 | INDICE DI PERMEABILITÀ (IPT/IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria)

11 | INDICE DI COPERTURA (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria

12 | SUPERFICIE TOTALE (ST)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio

13 | SUPERFICIE LORDA (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie

14 | SUPERFICIE UTILE (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre

15 | SUPERFICIE ACCESSORIA (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile

16 | SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA)

17 | SUPERFICIE CALPESTABILE

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (Su) e delle superfici accessorie (Sa) di pavimento

18 | SAGOMA

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m

19 | VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda

20 | PIANO FUORI TERRA

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio

21 | PIANO SEMINTERRATO

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio

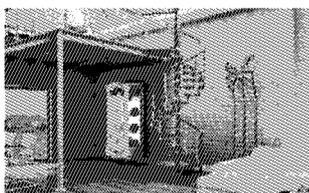
22 | PIANO INTERRATO

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio

23 | SOTTOTETTO

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante

24 | SOPPALCO



Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso

25 | NUMERO DEI PIANI

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL)

26 | 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 l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura

27 | ALTEZZA DEL FRONTE

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane

28 | ALTEZZA DELL'EDIFICIO

Altezza massima tra quella dei vari fronti

29 | ALTEZZA UTILE

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata

30 | DISTANZE

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, eccetera), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta

31 | VOLUME TECNICO

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, eccetera)

32 | EDIFICIO

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo

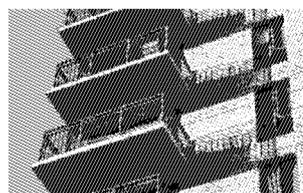
33 | EDIFICIO UNIFAMILIARE

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare

34 | PERTINENZA

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà

35 | BALCONE



Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni

36 | BALLATOIO

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

37 | LOGGIA/LOGGIATO

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni

38 | PENSILINA

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

39 | PORTICO/PORTICATO

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio

40 | TERRAZZA

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni

41 | TETTOIO

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali

42 | VERANDA

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili

FOCUS



Monitoraggio a tre livelli sull'attuazione

■ Per avere un quadro periodico sul recepimento del regolamento edilizio tipo, il Dlgs impegna il Governo, le Regioni e i

Comuni a svolgere un'attività di monitoraggio.

Le Regioni a statuto speciale sono invece esentate dal monitoraggio perché non sono tenute ad applicare questa nuova normativa. Quelle ordinarie devono farlo almeno una volta all'anno.

Operativamente se ne incaricherà un gruppo di lavoro costituito da Governo, Regioni e Anci. L'obiettivo non è

semplicemente conoscitivo. I risultati potranno fornire indicazioni su come modificare sia lo schema del regolamento tipo sia le definizioni uniformi. Nell'intesa che hanno sottoscritto per l'adozione del regolamento edilizio tipo, il Governo, le Regioni ordinarie e i Comuni si sono reciprocamente impegnati anche a continuare l'opera di

semplificazione delle norme e delle procedure da seguire per la realizzazione di case, capannoni e gli altri interventi edilizi. Si può ricorrere anche alla sottoscrizione di accordi e alla redazione di linee guida, per raggiungere l'obiettivo dell'interpretazione e applicazione uniforme delle norme su tutto il territorio nazionale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA