

Progetto "Supporto all'operatività della riforma in materia di semplificazione"

CPU J59J16000760006

Seminario

Il regolamento edilizio tipo.

Dall'intesa al recepimento regionale e comunale

La Funzione del Regolamento edilizio nella normativa regionale

a cura di Laura Casanova

Bari, 27 novembre 2017

Padiglione 152 Sala 1 - Fiera del Levante - Lungomare Starita n. 4, Bari

Regolamento edilizio nella normativa statale

Il **regolamento edilizio** è il più antico istituto giuridico di governo della città e del territorio comunale.

La **legge Urbanistica nazionale (legge 1150/1942)** ha disciplinato all'art.33 i contenuti del regolamento edilizio comunale sia per gli aspetti edilizi (comma 1), sia per gli aspetti urbanistici per i comuni sprovvisti di Piano Regolatore (comma 2), per i quali al regolamento edilizio deve essere allegato un programma di fabbricazione (comma 3).

Il **Testo Unico per l'edilizia DPR 380/2001**, abrogando l'art.33 della l.n.1150/1942, definisce il "**contenuto necessario**" del regolamento edilizio comunale (art.4, co.1) che *"deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi."*

Le leggi che disciplinano il Regolamento Edilizio in Puglia

**Legge regionale 31/05/1980 n. 56
“Tutela ed uso del territorio”**

Deliberazione di Giunta Regionale del 13 novembre 1989 n.6320 “Criteri per la formazione degli strumenti urbanistici e per il calcolo del fabbisogno residenziale e produttivo”

**Legge Regionale 9 marzo 2009 n. 3
“Norme in materia di regolamento edilizio”**

La Funzione del Regolamento edilizio nella normativa regionale

Legge Regionale 56/80 "Tutela e uso del territorio"

In Puglia la L.R. n. 56/1980, che costituisce ancora oggi la legge generale urbanistica della Regione Puglia che continua a disciplinare alcuni procedimenti di formazione ed approvazione degli strumenti urbanistici, generali e attuativi, non ancora adeguati alle nuove norme dettate dalla LR 27 luglio 2001, n.20 prevedeva che il Regolamento edilizio fosse parte integrante del PRG.

Questo comportava che l'approvazione e le modifiche al RE dovessero essere sottoposte alla medesima procedura prevista dalla LR 56/80 per l'approvazione del PRG e per le sue varianti.

La Funzione del Regolamento edilizio nella normativa regionale

Legge Regionale 56/80 "Tutela e uso del territorio"

L'art.15 della LR 56/80 prevedeva che il Regolamento edilizio disciplinasse, in conformità alle leggi vigenti, le seguenti materie:

- formazione, attribuzione e funzionamento delle Commissioni urbanistica e/o edilizia comunale; dette Commissioni devono comprendere almeno un ingegnere ed un architetto, esperti in disciplina urbanistico-edilizia, scelti su segnalazione dei competenti ordini professionali; nei comuni con aree sottoposte a tutela paesaggistico-ambientale la Commissione deve comprendere anche un tecnico laureato esperto in tali settori, scelto su segnalazione degli stessi ordini professionali;
- procedimento per il rilascio della concessione;
- procedimento per il rilascio della autorizzazione;
- compilazione e caratteristiche tecniche degli atti e progetti da sottoporre all'esame delle Commissioni Urbanistica e/o Edilizia;
- criteri per le determinazioni degli indici e parametri delle opere, edifici e spazi interni;
- caratteri esterni degli edifici e materiali da costruzione, in riferimento all'ambiente;
- **norme igienico-sanitarie per le opere, gli edifici e le aree esterne;**
- **regole da osservare nella costruzione per garantire la pubblica incolumità;**
- **vigilanza sull'esecuzione dei lavori;**
- **uso e manutenzione del suolo, delle opere, degli edifici, spazi e servizi pubblici]**

La Funzione del Regolamento edilizio nella normativa regionale

Legge Regionale 9 marzo 2009, n. 3 "Norme in materia di regolamento edilizio"

La L.R. 9 marzo 2009, n. 3 "Norme in materia di regolamento edilizio" ha previsto l'abrogazione dell'articolo 15 della legge regionale 56/80 e riconosce la definitiva attribuzione alla potestà regolamentare comunale dell'adozione del Regolamento Edilizio.

In particolare, l'art. 1 (Regolamento edilizio. Competenza all'adozione e contenuto) prevede che *"I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali emanato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, disciplinano l'attività edilizia, con le prescrizioni e i limiti previsti dalla presente legge e dalle norme di settore nazionali e regionali. A tal fine, i comuni si dotano di un regolamento edilizio che, in armonia con le previsioni di cui al comma 2 dell'articolo 4 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia emanato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, disciplina le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi."* e specifica al co.4 che:

"Non possono essere previste nel regolamento edilizio norme di carattere urbanistico."

Regolamento edilizio e norme regionali a confronto

Legge Regionale 9 marzo 2009, n. 3 "Norme in materia di regolamento edilizio"

Inoltre, secondo questa legge regionale il Regolamento edilizio deve:

- prevedere l'istituzione della commissione edilizia comunale, regolamentandone l'attività;
- prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

L'art. 2 della L.R.3/2009 consente **che la Giunta regionale**, previa concertazione con le rappresentanze dei comuni e delle parti sociali, può **approvare uno schema-tipo di regolamento edilizio**, al quale i comuni possono adeguare il proprio regolamento locale. Inoltre la norma prevede che per garantire "esigenze di uniformità, ovvero per consentire un'omogenea disciplina dell'attività edilizia in specifici settori o con specifiche modalità, ovvero per conseguire specifici obiettivi di pubblico interesse, *la Regione può dettare norme che vengono dichiarate espressamente integrative dei regolamenti edilizi comunali e che sostituiscono automaticamente eventuali previsioni di contenuto difforme.*". In tal modo la Regione può intervenire sul contenuto di dettaglio dei regolamenti Edilizi con norme di carattere cogente, capaci di imporsi sulla difforme o assente normazione locale nell'ambito del Regolamento edilizio.

Regolamento edilizio e norme regionali a confronto

Legge Regionale 9 marzo 2009, n. 3 "Norme in materia di regolamento edilizio"

L'art.3 definisce il procedimento di approvazione del Regolamento edilizio, prevedendo che venga approvato **alla stregua di un normale regolamento comunale secondo le disposizioni di cui all'art.7 del D.Lgs.267/2000 (e quindi dal Consiglio Comunale), garantendo la massima partecipazione pubblica attraverso la pubblicazione della bozza, ricevimento delle osservazioni e controdeduzioni con le modalità stabilite dallo stesso consiglio comunale. Resta obbligatorio** il parere preventivo e vincolante dell'azienda sanitaria locale (ASL) in ordine ai contenuti igienico-sanitari del regolamento edilizio.

Il procedimento si conclude con la deliberazione di approvazione del regolamento da parte del Consiglio Comunale, prevedendo la trasmissione alla Regione, unitamente al regolamento edilizio in formato cartaceo e digitale.

Le leggi regionali che richiamano il Regolamento edilizio

Con riferimento alle normative regionali vigenti (e predisposte prima dell'Intesa) che richiamano il "Regolamento edilizio" occorre segnalare:

- **la legge 10 giugno 2008 n.13 "Norme per l'abitare sostenibile"** che all'art.11 co. 7 prevede che: *"I regolamenti edilizi comunali definiscono le modalità di installazione di impianti tecnologici per il risparmio energetico e le zone del territorio comunale per le quali tali interventi sono considerati attività libere, ossia non soggette a D.I.A."*
- **il Regolamento Regionale 18 aprile 2012 n.8 "Norme e misure per il riutilizzo delle acque reflue depurate DI.gs. n.152/2006, art. 99, comma 2. Legge Regione Puglia n. 27 del 21/2008, art.1, comma 1, lettera b"** che all'art.9, co.2 prevede che *"Per l'alimentazione degli scarichi igienici negli edifici ad uso civile di nuova costruzione, in coerenza con le finalità della [Legge Regionale n.13/2008](#), i Regolamenti edilizi comunali, in assenza di risorsa recuperata alternativa e laddove tecnicamente possibile, prevedono l'adozione di opportuni sistemi di recupero e riutilizzo delle acque di scarico di lavatrici, vasche da bagno, lavandini e docce (le cosiddette acque grigie)";*

Le leggi regionali che richiamano il Regolamento edilizio

• **la legge 23 gennaio 2013 n.1 "Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica"** che all'art.13 co.4 e 5 prevede: "*4. I Comuni inseriscono nei regolamenti edilizi norme per la realizzazione di spazi comuni e attrezzati negli edifici adibiti a residenza e attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche per il deposito di biciclette.*

5. Negli edifici di edilizia residenziale pubblica è fatto obbligo di consentire il deposito attrezzato di biciclette in cortili o spazi comuni.";

• **il Regolamento Regionale 9 ottobre 2013 n.8 "Regolamento di attuazione della legge regionale 14 dicembre 2012, n. 44 (Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica), concernente piani e programmi urbanistici comunali"** che all'art.3 co.3 stabilisce "*Ai sensi della [legge regionale 9 marzo 2009, n. 3](#) (Norme in materia di regolamento edilizio), i nuovi regolamenti edilizi e le relative modifiche (nonché le modifiche agli strumenti urbanistici vigenti che riguardano esclusivamente il regolamento edilizio ivi contenuto) non rientrano nell'ambito di applicazione della VAS, in quanto non possono contenere norme di carattere urbanistico (come stabilito al comma 4, articolo 1 della predetta legge)."*

L'intesa

Il **Decreto Sblocca Italia** (dl n. 133/2014 poi convertito con la Legge 11 novembre 2014 n. 164) ha previsto **l'adozione di un regolamento edilizio tipo unico (RET) a livello nazionale**.

Ai sensi dell'art. 4, comma 1-sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, come inserito dall'art.17-bis, comma 1, della legge 11 novembre 2014, n. 164, *"Il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di **uno scherno di regolamento edilizio-tipo**, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti. "*

Secondo la medesima norma **il regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, è adottato dai comuni nei termini fissati dai suddetti accordi, comunque entro i termini previsti dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni**

L'intesa

Intesa, ai sensi dell'art.8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n.131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni del 20 ottobre 2016, recante l'approvazione del Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'art. 4, comma 1-sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 del 20m ottobre 2016
(pubblicata sulla G.U. Serie Generale n.268 del 16 novembre 2016)

L'Intesa comprende i seguenti allegati:

ALLEGATO 1: Schema del regolamento edilizio tipo, che a sua volta si compone dei seguenti:

ALLEGATO A: Quadro delle 42 definizioni uniformi ;

ALLEGATO B: Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e sulle trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia;

ALLEGATO 2: Raccomandazione della Conferenza unificata in materia di definizione di superficie accessoria

L'intesa

Intesa, ai sensi dell'art.8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n.131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni del 20 ottobre 2016, recante l'approvazione del Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'art. 4, comma 1-sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380

(pubblicata sulla G.U. Serie Generale n.268 del 16 novembre 2016)

L'Intesa comprende i seguenti allegati:

ALLEGATO 1: Schema del regolamento edilizio tipo, che a sua volta si compone dei seguenti:

ALLEGATO A: Quadro delle 42 definizioni uniformi ;

ALLEGATO B: Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e sulle trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia;

ALLEGATO 2: Raccomandazione della Conferenza unificata in materia di definizione di superficie accessoria

L'intesa: il ruolo delle Regioni

Il Ruolo delle Regioni

Entro centottanta giorni dall'adozione dell'intesa (decorrenti dal 20 Ottobre 2016), le regioni ordinarie avrebbero dovuto provvedere con propri atti:

- al **recepimento** dello **schema di regolamento edilizio tipo**;
- al **recepimento** delle **definizioni uniformi**;
- **all'integrazione e modificazione**, in conformità alla normativa regionale vigente, **della raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia**
- nel rispetto della struttura generale uniforme dello schema di regolamento edilizio tipo approvato, **specificare e/o semplificare l'indice**;
- **ad individuare, alla luce della normativa regionale vigente, le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali contenute negli strumenti urbanistici e, ove necessario, in via transitoria, a dettare indicazioni tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione di tali definizioni uniformi in fase di prima applicazione.**

Regolamento edilizio e norme regionali a confronto

**Gli adempimenti posti in essere dalla Regione Puglia
rispetto all'Intesa**

Deliberazione di Giunta Regionale del 11 aprile 2017 n. 554

Deliberazione di Giunta Regionale del 04 maggio 2017, n. 648

Legge Regionale n. 11 del 18/05/2017 "Regolamento edilizio-tipo"

Legge 17 novembre 2017 n.141 "Legge regionale "Modifiche agli articoli 2 e 3 della l.r. 18 maggio 2017. n. 11 (Regolamento Edilizio - Tipo)"

Regolamento edilizio e norme regionali a confronto

Deliberazione di Giunta Regionale Puglia n. 554 del 11/4/2017

(Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 49 del 26-4-2017)

Con questa deliberazione la regione Puglia ha disposto:

- **il recepimento dello schema di regolamento edilizio tipo di cui all'Allegato 1)**, in esecuzione dell'Intesa con le integrazioni e modifiche specificate in narrativa (Allegato 1 del provvedimento). In particolare, la voce "sentieri" dell'indice di cui all'allegato 1, capo III "Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente", è stata sostituita con la voce "tratturi";
- **il recepimento dei due allegati allo schema di regolamento edilizio tipo recanti le "Definizioni uniformi" e la "Ricognizione delle disposizioni statali incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia"** (Allegati A e B del provvedimento);
- **approvato la "Ricognizione delle disposizioni regionali incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia delle disposizioni regionali in materia edilizia"** di cui all'Allegato C) quale parte costitutiva e integrante del provvedimento;
- stabilito che i Comuni avrebbero dovuto adeguare i propri regolamenti edilizi entro centottanta giorni a decorrere dalla pubblicazione della deliberazione sul sito internet regionale.

Deliberazione del 04 maggio 2017, n. 648
(Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - n. 55 del 12-5-2017)

Con questa deliberazione la regione Puglia ha previsto:

- una **disciplina transitoria** prevedendo che sia consentito presentare pratiche edilizie conformi alle norme comunali vigenti entro il 25.luglio 2017;
- gli **interventi edilizi muniti di titolo edilizio efficace alla data del 23 ottobre 2017 potranno comunque essere realizzati in conformità al titolo medesimo**;
- che il **recepimento delle definizioni uniformi non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti**, che continuano ad essere regolate dal piano comunale vigente ovvero adottato alla data di sottoscrizione della presente intesa. (art.2 comma 4 dell'Intesa);
- una specificazione tecnica di dettaglio sulla definizione uniforme **Superficie Accessoria (SA)" definita alla voce 15**

Deliberazione del 04 maggio 2017, n. 648

(Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - n. 55 del 12-5-2017)

Specificazione sulla "Superficie Accessoria (SA)" definita alla voce 15, in merito alla misura del suo contributo al calcolo dei volumi, anche se posizionate ai piani interrati o seminterrati:

Le Superfici Accessorie, come definite alla voce 15, aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione, non comportanti ulteriore carico urbanistico, ove completamente interrate, non concorrono nel calcolo del Volume totale dell'edificio. Non sono da computare nel Volume totale dell'edificio le superfici accessorie elencate alla voce 15, poste del tutto o in parte fuori terra, purché aperte per almeno la metà del loro perimetro esterno o su due lati in caso di porticato di collegamento, compresi gli spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli.

La Funzione del Regolamento edilizio nella normativa regionale

Legge Regionale n. 11 del 18/05/2017 "Regolamento edilizio-tipo"

e

Legge Regionale 17 novembre 2017 n.141

Con la **legge regionale n. 11 del 18/05/2017 "Regolamento edilizio-tipo"** sono stati regolati il procedimento e i tempi di adeguamento dei regolamenti edilizi comunali al regolamento edilizio tipo e ai relativi allegati recanti le definizioni uniformi, così come recepiti con deliberazione della Giunta regionale, contenuti nell'intesa della Conferenza unificata del 20 ottobre 2016 (Intesa ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le regioni e i comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380).

La suddetta norma è stata modificata con la **legge 17 novembre 2017 n.141 "Legge regionale "Modifiche agli articoli 2 e 3 della l.r. 18 maggio 2017. n. 11 (Regolamento Edilizio -Tipo)"** che, oltre a prorogare il termine del recepimento del RET da parte dei comuni per la scadenza del termine previsto dalla LR 11/2017, ha attribuito al consiglio comunale l'approvazione del RET piuttosto che al dirigente della struttura e a definire ulteriormente la fase transitoria del recepimento del RET

Problemi di recepimento dello schema di RET nazionale

I Comuni devono adeguare nei termini previsti per legge i propri regolamenti comunali allo **schema di regolamento edilizio tipo** che è diviso in due parti:

➤ nella **Prima Parte**, denominata "**Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia**" è richiamata e non riprodotta la disciplina generale sovraordinata dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;

➤ nella **Seconda Parte**, denominata "**Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia**" è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la **semplificazione nella consultazione** e **l'uniformità di impianto** della disciplina edilizia, deve essere ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale.

Problemi di recepimento dello schema di RET nazionale

Il comma 4 dell'art. 2 dell'Intesa ha stabilito che **il recepimento delle definizioni uniformi non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti**, che continuano ad essere regolate dal piano comunale vigente ovvero adottato alla data di sottoscrizione della medesima Intesa.

PROBLEMA

come raccordare i previgenti e i nuovi indici dimensionali degli strumenti di pianificazione vigenti nei Comuni?

Occorre particolare attenzione alle norme transitorie relative agli indici e parametri dimensionali necessari per dimensionare i carichi urbanistici degli strumenti e regolamenti comunali, in quanto potrebbero sorgere discordanze tra definizioni simili. Pertanto ciascun Comune, sulla base delle specificazioni fornite dalla regione, dovrà individuare, ove risulti necessario, un criterio di conversione degli indici/parametri contenuti nella strumentazione urbanistica rispetto alle definizioni uniformi per garantire che il recepimento delle definizioni uniformi non incida sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti.

Le 42 definizioni uniformi

1 - 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.

La definizione di questo parametro è spesso contenuta nei piani urbanistici generali (PdF/PRG/PUG) ed esecutivi. Si tratta dell'area totale comprensiva delle aree destinate all'edificazione (o edificate) e delle aree di uso pubblico o aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie (comprese le strade).

E' generalmente espressa in metri quadri.

Le 42 definizioni uniformi

2 - Superficie Fondiaria (SF)

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

La definizione di questo parametro è spesso contenuta nei piani urbanistici generali (PdF/PRG/PUG) ed esecutivi.

Per superficie fondiaria si intende la superficie del lotto edificabile o all'appezzamento agricolo da asservire alla costruzione al netto delle aree di uso pubblico e per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La superficie fondiaria comprende l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.

E' generalmente espressa in metri quadri.

Le 42 definizioni uniformi

3 - Indice di Edificabilità territoriale (IT)

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

L'indice di edificabilità territoriale è definito dall'art. 7 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 che detta gli indici massimi, differenziandoli in base alla [zona omogenea](#) (A, B, C, D ed E). Tale indice può essere espresso in metri cubi per metro quadrato di superficie territoriale (quantità massima di volumi realizzati e/o realizzabili entro una determinata ST) o in metri quadrati di superficie edificata o edificabile per metro quadrato di superficie territoriale (quantità massima di superficie edificata e/o edificabile entro una determinata ST), come fissata dalle specifiche prescrizioni di piano urbanistico generale o esecutivo.

Definizione richiamata nell'art.23 e nell'allegato L della LR 12 febbraio 1979 n.6 "Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale n. 10 del 28 gennaio 1977".

Le 42 definizioni uniformi

4 - Indice di edificabilità fondiaria (IF)

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

Tale indice può essere espresso in metri cubi per metro quadrato di superficie fondiaria (quantità massima di volumi realizzati e/o realizzabili entro una determinata SF) o in metri quadrati di superficie edificata o edificabile per metro quadrato di superficie fondiaria (quantità massima di superficie edificata e/o edificabile entro una determinata SF), come fissata dalle specifiche prescrizioni di piano urbanistico generale o esecutivo.

Definizione richiamata nell'art.23 e nell'allegato L della LR 12 febbraio 1979 n.6 "Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale n. 10 del 28 gennaio 1977"

Le 42 definizioni uniformi

5 - 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.

Per comprendere tale definizione si richiama la **sentenza della Corte di Cassazione, Sezioni Unite Penali, 20 marzo 2003, sentenza n. 12878** secondo cui:- omissis – *"Questa nozione deriva dall'osservazione che ogni insediamento umano è costituito da un elemento cosiddetto primario (abitazioni, uffici, opifici, negozi) e da uno secondario di servizio (opere pubbliche in genere, uffici pubblici, parchi, strade, fognature, elettrificazione, servizio idrico, condutture di erogazione del gas) che deve essere proporzionato all'insediamento primario ossia al numero degli abitanti insediati ed alle caratteristiche dell'attività da costoro svolte. Quindi, il carico urbanistico è l'effetto che viene prodotto dall'insediamento primario come domanda di strutture ed opere collettive, in dipendenza del numero delle persone insediate su di un determinato territorio.*

Le 42 definizioni uniformi

6 - 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.

La definizione di dotazioni territoriali si pone in termini più ampi ed articolati rispetto alla concezione tradizionale (standards definiti dagli artt. 3,4,5 e 6 del D.M. n. 1444/1986), in quanto la norma valorizza ogni opera utile per la sostenibilità dell'intervento sotto il profilo ambientale, paesaggistico, socio-economico e territoriale. Tale diverso approccio senza dubbio si basa sulla necessità di incentivare gli interventi di recupero e di riqualificazione dell'esistente, spesso in ambiti già infrastrutturati, limitando piuttosto gli interventi di "espansione residenziale" in cui risulta necessario garantire le dotazioni unicamente "quantitative" di cui agli artt. 3,4,5 e 6 del D.M. n. 1444/1986.

Ne consegue che risulta necessario definire meglio la definizione di "dotazione territoriale", rispetto all'impostazione classica e "quantitativa" del 1968, soprattutto con riferimento alle "opere per la sostenibilità".

Le 42 definizioni uniformi

7 - Sedime

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

8 - 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.

Sia questa definizione che la 16 (superficie complessiva) hanno lo stesso acronimo.

9 - 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).

Le 42 definizioni uniformi

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.

Le 42 definizioni uniformi

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 ricomprende:

- 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*
- 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 escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile***

Le 42 definizioni uniformi

Specificazione (DGR 648/2017) per la definizione di superficie accessoria

Le Superfici Accessorie, come definite alla voce 15, aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione, non comportanti ulteriore carico urbanistico, ove completamente interrate, non concorrono nel calcolo del Volume totale dell'edificio. Non sono da computare nel Volume totale dell'edificio le superfici accessorie elencate alla voce 15, poste del tutto o in parte fuori terra, purché aperte per almeno la metà del loro perimetro esterno o su due lati in caso di porticato di collegamento, compresi gli spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli

Le 42 definizioni uniformi

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 planovolumetrica 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.

Le 42 definizioni uniformi

19 - Volume totale o Volumetria complessiva

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

Specificazione applicativa (DGR n.648/2017)

Non sono da computare nel Volume totale dell'edificio le superfici accessorie elencate alla voce 5, poste del tutto o in parte fuori terra, purché aperte per almeno la metà del loro perimetro esterno, compresi gli spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli.

Le 42 definizioni uniformi

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.

Questa definizione contrasta con quelle della LR 33/2007 secondo cui i porticati sono "le superfici aperte, a piano terra o piano rialzato, delimitate da colonne portanti, la cui estensione complessiva è non inferiore ai due terzi della superficie coperta."

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.

Questa definizione contrasta con quella di piano seminterrato ai sensi dell'art.2, co.1 lett.c) della LR 33/2007 secondo cui: "seminterrati: i piani la cui superficie laterale si presenta controterra per una percentuale inferiore ai due terzi della superficie laterale totale.". Quindi nella norma regionale prevale l'involuppo della superficie laterale del piano piuttosto che le quote di pavimento o soffitto del piano.

Le 42 definizioni uniformi

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.

Questa definizione contrasta con quella di piano interrato ai sensi dell'art.2, co.1 lett.d) della LR 33/2007 secondo cui: "*d) interrati: i piani la cui superficie laterale si presenta controterra per una percentuale superiore ai due terzi della superficie laterale totale.*".

Quindi nella norma regionale prevale l'involuppo della superficie laterale del piano piuttosto che le quote di pavimento o soffitto del piano.

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.

Le 42 definizioni uniformi

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 e 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.

Non viene specificato il caso di come calcolare l'altezza degli edifici su terreno n pendenza

Le 42 definizioni uniformi

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, ecc.), 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, ecc.).

Le 42 definizioni uniformi

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 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.

Le 42 definizioni uniformi

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.

Le 42 definizioni uniformi

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 - Tettoia

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.



Grazie per l'attenzione