

Oggetto: Regolamento edilizio tipo – Conferenza Unificata: intesa 20.10.2016
QUESTIONE VOLUME

Nell'Allegato A, quadro delle definizioni uniformi, si trovano definite:

Voce 19 volume totale o volumetria complessiva:

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

Voce 12 Superficie totale:

somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati compresi nel perimetro perimetrale esterno dell'edificio.

Voce 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.

Si osserva, innanzitutto, l'assenza di contestualizzazione, nel senso che le definizioni uniformi non sono poste in relazione, *expressis verbis*, principalmente con il profilo urbanistico (pur "indicativamente" espresso nelle prime 6 voci del quadro dell'Allegato A) e, quindi, con le previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici, come accade, ad esempio:

- nella regione Toscana:
 - la d.p.g.r. 11.11.2013 n. 64/r, il volume (V) dell'edificio è quello *realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti urbanistici*

ed atti comunali (cfr. art. 23, comma 2) e costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale (cfr. art. 23, comma 6), e si calcola moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale, con alcune esclusioni (cfr. art. 23, comma 4).

- nella provincia autonoma di Trento:
 - Il d.p.p. 19.05.2017, n. 8-61/Leg, il volume edilizio (V_e) è *il volume complessivo esistente o di progetto di un edificio entro e fuori terra, calcolato al netto delle rientranze degli edifici e dei balconi. Un corpo chiuso su almeno cinque lati è considerato volume edilizio (cfr. art. 3, comma 6, lett. o)), mentre il volume urbanistico (V_t) è il volume complessivo di un edificio, pari alla somma dei prodotti delle superfici utili nette dei singoli piani per le rispettive altezze utili (cfr. art. 3, comma 6, lett. r)).*

Tuttavia, nella regione Veneto, il *volume totale o volumetria complessiva* si ritiene sia il volume rilevante urbanisticamente, e cioè il volume edilizio da comparare con quello edificabile massimo assentito dallo strumento urbanistico, e determinato dal prodotto della superficie fondiaria/territoriale con l'indice di edificabilità fondiaria/territoriale.

La questione si fonda sul fatto che detto *volume totale o volumetria complessiva* ricomprende anche le "parti" interrato dell'edificio, con la conseguente riduzione del volume utile edificabile fuori terra, qual è, di norma, quello edificabile massimo assentito, per cui, qualora realizzati, gli interrati "consumerebbero" parte del volume massimo ammesso dagli strumenti urbanistici, il quale è, notoriamente, esclusivamente fuori terra.

Nel caso siffatta interpretazione trovasse fondamento, l'intesa avrebbe innovato la disciplina sia edilizia sia urbanistica, apportando, vieppiù, una novità sconvolgente sotto vari punti di vista, in primis lo scardinamento del "principio"

secondo cui il volume edificabile previsto dai PRG (massimo ammesso/ammissibile) deve essere quello del solido emergente dal piano campagna naturale.

Il computo del volume interrato come volume urbanisticamente rilevante, determinerebbe, come conseguenza:

- perdita di volume urbanistico posto a soddisfacimento dei fabbisogni edilizi (residenziali, ecc.), nel presupposto che i volumi interrati non possono essere utilizzati come “utili” o come accessori diretti, bensì come “accessori” indiretti;
- un sottodimensionamento urbanistico delle quantità edificatorie destinate al soddisfacimento dei fabbisogni;
- un (conseguente) sovradimensionamento urbanistico di dotazioni territoriali, e cioè di standard.
- una negativa ripercussione in termini economici e valoriali delle proprietà immobiliari.

Si osserva che i parametri richiamati nelle definizioni di indice di edificabilità (territoriale e fondiario), e cioè superficie e volume edificabile, non sono stati definiti, per cui è ragionevole presumere che Regioni e Comuni sono "liberi" di considerarli come meglio credono, nel senso di ritenerli o meno delle quantità "fuori terra" (dal piano campagna naturale, come ricorda costante giurisprudenza, al fine che sia ancorato ad un dato oggettivo).

Nell'intesa non si rinvengono elementi espressi a supporto di tale interpretazione, nel senso che il volume totale o volumetria complessiva non è in alcun modo collegato al volume edificabile risultante dall'indice di edificabilità (definiti alle voci n. 3 e 4).

Conseguentemente, si ritiene che la voce 19 debba essere ragionevolmente intesa per il senso fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la loro connessione (come indicato dall'art.12 delle preleggi del C.C.): indubitabile che il volume totale, per risultare totale, deve considerare ogni parte del solido in misurazione.

Tuttavia, il senso che ricorre in Veneto, e cioè, si ripete, il ritenere la voce n. 19 delle definizioni uniformi come la quantità edilizia urbanisticamente rilevante, quindi quella da confrontare con il volume edificabile (urbanisticamente), richiede necessariamente di essere indagata.

Romolo Balasso architetto

per Tecnojus e Accademia Tecnojus

© Riproduzione riservata