

Oggetto: Regolamento edilizio tipo – Conferenza Unificata: intesa 20.10.2016
ANALISI DI ALCUNE DEFINIZIONI

Indubbio ritenere che le definizioni uniformi dell'allegato A contemplino, come asserisce l'Allegato 1 dell'intesa (cfr. punti 4, lettera a) e 5), *parametri urbanistici ed edilizi*, nel senso di grandezze e concetti da porre alla base di valutazioni e/o misurazioni.

Nessun particolare problema interpretativo sembra sussistere sulle definizioni di *superficie territoriale* (voce 1) e *superficie fondiaria* (voce 2).

Per quanto concerne alcune altre definizioni riportate nel quadro, si osserva:

1. Indice di edificabilità, territoriale e fondiaria (voci n. 2 e 3):

- definizione data: *Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie (territoriale o fondiaria), comprensiva dell'edificato esistente.*
- osservazioni:
 - i parametri *superficie edificabile* e *volume edificabile* sono dati dal prodotto della superfici di riferimento (territoriale/fondiaria) per il corrispondente indice (territoriale/fondario);
 - l'indice di edificabilità corrisponde alla densità edilizia di cui al D.M. n. 1444/1968;
 - dovrebbe essere chiarito se la quantità in parola deve essere quella "fuori terra" oppure quella "complessiva/totale" comprendenti anche le parti "interrate";
 - di conseguenza andrebbero definiti:

- cosa si deve intendere per "fuori terra" con relativi riferimenti di quota (es. livello natura del terreno o quota campagna, oppure il piano dato da livellette determinate da medie aritmetiche o ponderali delle relative quote nel caso di lotti/aree in pendenza).
- cosa va inteso per superficie/volumetria "complessiva/totale", e quindi quali elementi risultano compresi e quali, invece, quelli esclusi.

2. **Superficie coperta** (voce n. 8):

- definizione data: *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.*
- osservazioni:
 - il fatto che si escludano dal computo della superficie quella relativa agli *aggetti e sporti* inferiori ad una data misura, porta a ritenere che il *profilo perimetrale esterno* della costruzione fuori terra comprenda, di norma, anche detti *aggetti e sporti*.
 - tuttavia, non è dato conoscere se l'esclusione debba riguardare o meno la sola parte eccedente alla misura indicata, oppure se, invece, l'intera superficie in caso del suo superamento.

3. **Superficie totale** (voce n. 12)

- definizione data: *Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.*
- osservazioni:
 - la definizione va completata, per la sua comprensione, con altre voci del quadro dove risultano definiti alcuni elementi richiamati, ovvero:
 - *Piano fuori terra* (voce n. 20);
 - *Piano seminterrato* (voce n. 21);
 - *Piano interrato* (voce n. 22).

- tuttavia, in dette definizioni mancherebbe quella base e fondamentale, e cioè quella di “*piano*” (è un livello? Oppure uno spazio? Bidimensionale o tridimensionale?);
- in effetti, considerando che le definizioni n. 20, 21 e 22 fanno riferimento al livello di calpestio o al pavimento o al soffitto, come esplicitato anche nella voce n. 25, *numero dei piani* (è il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda), la definizione non consente di capire se nel concetto di *piano* rientra:
 - il *sottotetto* (voce n. 23), essendo definito come *spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante*, essendo definito come uno *spazio* non sarebbe, almeno nominalmente un *piano*, nozione, questa, riservata al "livello" sottostante; Tuttavia, in combinato disposto con la voce n. 15, *superficie accessoria*, il sottotetto potrebbe essere:
 - non accessibile e non praticabile;
 - non accessibile e praticabile;
 - accessibile e praticabile, senza accesso diretto da una unità immobiliare, con parti aventi altezza pari a superiori a m 1,80 senza presentare requisiti per i locali abitabili;
 - accessibile e praticabile, con accesso diretto da una unità immobiliare, con parti aventi altezza pari o superiore a m 1,80, senza presentare requisiti per i locali abitabili;
 - accessibile e praticabile, con accesso diretto da una unità immobiliare, avente requisiti per i locali abitabili;

- accessibile e praticabile, senza accesso diretto da una unità immobiliare, avente i requisiti per i locali abitabili.
- il *soppalco* (voce n. 24), definito come *partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso*; si noti che si fa riferimento ad uno spazio chiuso e non al piano!;
- la definizione della *superficie totale*, fa riferimento alle superfici dei piani compresi nel *profilo perimetrale esterno dell'edificio*, per cui non è dato di capire se nel piano, e quindi nella sua superficie, debbano essere computati o meno gli aggetti e sporti o altri elementi edilizi, quali:
 - il *balcone* (voce n. 35);
 - il *ballatoio* (voce n. 36);
 - la *loggia/Loggiato* (voce n. 37);
 - la *pensilina* (voce n. 38);
 - il *portico/porticato* (voce n. 39);
 - la *terrazza* (voce n. 40);
 - la *veranda* (voce n. 42).

4. **Superficie lorda** (voce n. 13):

- definizione data: *Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.*
- osservazioni:
 - diversamente dalla *superficie totale*, quella lorda non esplicita i tipi di piano (fuori terra, seminterrato ed interrato), tanto da ingenerare l'interrogativo se ciò assume un significato, e cioè se il differente riferimento a "tutti i piani" tra le due voci si rifletta anche sulla considerazione di essi;
 - ad ogni modo, la voce ripropone la questione di cosa si debba intendere per "piano", e in cosa questo possa differire dallo

“spazio chiuso”, e se nelle superficie di detti piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio siano da ricomprendere aggetti e sporti ed altri elementi come osservato nel punto precedente;

- l'aspetto maggiormente critico, sotto il profilo tecnico, è costituito dalla sottrazione di una superficie al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre (e cioè la *superficie accessoria* definita alla voce n. 15) da una superficie “lorda” (comprendente detti elementi più le murature perimetrali esterne); il fatto che si prescriva di detrarre la superficie accessoria sembra poter dedurre che la superficie lorda sia quella utile, per cui è ragionevole ritenere che il lemma si riferisca alla superficie utile lorda;
- tuttavia, il fatto di detrarre dalla superficie (utile) lorda la superficie (accessoria) netta, significa che nella superficie (utile) lorda sono comprese anche le superficie delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre della superficie accessoria (sic!!!);
- la definizione di *superficie lorda* pone ulteriori questioni, basti pensare, a titolo di esempio, che essendo inclusa nella *superficie accessoria* a scomputo anche quella relativa:
 - a spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli, i quali, di norma, trovano ubicazione nella totalità di un piano seminterrato o interrato di una nuova costruzione, quel piano sarebbe da scomputare (sia pure nella sola superficie netta) stante l'obbligo di considerare tutti i piani, sempreché il contrasto non sia da ritenere superato dal fatto che di quel piano viene computata la sola parte "lorda" (sic!!!).
 - ai 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, la superficie del sottotetto potrebbe rientrare nella nozione di piano, per cui nella superficie lorda verrebbe compresa le porzioni non costituenti *superficie accessoria* e cioè le porzioni aventi altezza inferiore a m. 1,80 e relative murature perimetrali (sic!!!).

5. Volume totale o volumetria complessiva (voce 19):

- definizione data: *Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.*
- osservazioni:
 - nell'ambito della disciplina edilizia, quale materia normativa e concettuale cui inerisce la disciplina del regolamento edilizio comunale, l'espressione *volumetria complessiva* ricorre:
 - all'art. 3, definizioni degli interventi edilizi, comma 1, lettera b), *interventi di manutenzione straordinaria* (quale vincolo da non modificare con l'intervento in parola);
 - all'art. 10, *interventi subordinati a permesso di costruire*, comma 1, lettera c), *interventi di ristrutturazione edilizia* (in questo caso si ammette che questa categoria di interventi possa comportare modifiche della volumetria complessiva).
 - il fatto di prendere in considerazione la *superficie totale* definita alla voce n. 12 del quadro, si ripresenta quanto già osservato per detta superficie, e cioè il fatto che, mancando la definizione di *piano*, non è dato di capire se si debbano computare o meno il *sottotetto* (nel caso fosse un piano), il *soppalco* (nel caso fosse un piano, ed anche nel caso fosse, come di norma è, compreso nel piano ma ad un livello diverso da quello definito per i piani

richiamati - fuori terra, seminterrato ed interrato), gli *aggetti e sporti* e gli altri *elementi edilizi*.

6. Distanze (voce 30).

- definizione data: *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.*
- osservazioni:
 - sembra pacifico che per le distanze è stato scelto il criterio di misurazione c.d. radiale.
 - è noto che in materia di distanze tra costruzioni, la giurisprudenza ha sempre considerato il criterio lineare, in quanto lo scopo della norma è quello di evitare la formazione di intercapedini nocive sotto il triplice profilo dell'igiene, salubrità e sicurezza.
 - Tuttavia, la definizione elenca una serie di confini di riferimento, tra cui "tra edifici o costruzioni", se il confine di riferimento può essere indubbiamente il confine di proprietà, non sembra chiaro cosa si debba intendere per confine di riferimento tra edifici o costruzioni, posto che se l'intento fosse quello di regolare la misurazione della distanza tra fabbricati, forse si sarebbe trovato scritto "altri edifici o costruzioni" oppure "edifici o costruzioni limitrofi".

Romolo Balasso architetto

per Tecnojus e Accademia Tecnojus

© Riproduzione riservata