DIREZIONE GENERALE
CURA DEL TERRITORIO E
DELL'AMBIENTE

RegioneEmilia-Romagna

SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ
IL RESPONSABILE
DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI
NELLA SEGNATURA ALLEGATA

Ai Comuni e ai professionisti in indirizzo

Oggetto: risposta a quesiti sulle definizioni tecniche uniformi.

Si risponde ad alcuni quesiti sull'applicazione delle definizioni tecniche uniformi per l'edilizia e l'urbanistica, contenute nell'allegato II della DGR 922/2017, di recente modificate con la DGR 1136/2018. che ha aggiunto:

- la nuova voce "26-bis Volume utile (VU) Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.";

- una specificazione della voce n. 18 Superficie utile che, nel caso di immobili destinati ad uso non residenziale, è comprensiva anche delle superfici di *tettoie con profondità superiore a m. 1,50*.

1. Portici/porticati in immobili a destinazione non residenziale

Un primo quesito, del Comune di XXXXXXXXX, è volto a sapere se possono essere inquadrate nella superficie utile degli immobili destinati ad uso non residenziale, oltre che le superfici delle tettoie con profondità > a m. 1,50 anche le superfici di portici e porticati aventi le stesse dimensioni.

Il portico/porticato[1] e la tettoia[2] sono spazi similari, entrambi coperti e aperti sui lati, con la differenza che le tettoie possono essere strutturalmente autonome dall'edificio, i

[1] La DTU n. 55 definisce il 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.".
[2] La DTU n. 57 definisce la tettoria "Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.".

Viale Aldo Moro, 30
40127 Bologna
tel 051.527.6979
fax 051.527.6019
giuridicoterritorio@postacert.regione.emilia-romagna.it

portici/porticati sono aderenti al fabbricato; sotto l'aspetto funzionale entrambi gli spazi sono utilizzabili per usi analoghi.

Pertanto, come le tettoie (con profondità superiore a m. 1,50) anche i portici/porticati possono essere considerati come superficie utile degli immobili aventi destinazione d'uso non residenziale, laddove siano utilizzati per "usi accessori" o per la "fruizione protetta di spazi pertinenziali", risultando dunque funzionali all'esercizio di una attività economica.

Fuori da tali casi, i portici/porticati vanno considerati, invece, superficie accessoria laddove destinati al passaggio pedonale se non gravate da servitù di uso pubblico (V. definizione n. 19 DTU) ovvero vanno ricomprese tra le superfici escluse dal computo della Su e della SA, se risultano destinate al passaggio pedonale e gravate da servitù di uso pubblico. (V. definizione n. 20 DTU).

2. Scale esterne scoperte

Un secondo quesito, di un libero professionista, è volto a sapere come si qualifica la superficie delle scale esterne e scoperte di edifici residenziali.

Occorre richiamare la DTU n. 20 "Superfici escluse dal computo della Su e della SA" laddove esclude dal calcolo della superficie utile e della superficie accessoria *le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali*.

Si ritiene, che detta esclusione sia da riferire a **scale comuni sia interne sia esterne** di collegamento verticale; ma possa essere estesa, in via analogica, anche alle **scale esterne scoperte (non comuni) che consentono l'accesso a singole unità abitative**.

Invece, il vano scala interno all'unità immobiliare (e agli edifici unifamiliari), e dunque non comune, costituisce superficie accessoria (si veda la DTU n. 19) ed è computato in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta.

Si rinvia al successivo quesito 6.1 per il computo delle scale esterne nel Volume totale della costruzione.

3. Cantine con accesso diretto da una unità immobiliare e in locali autonomi

Il Comune di XXX ha richiesto un chiarimento sulla qualificazione della superficie adibita a cantina, laddove la stessa abbia accesso diretto da una unità immobiliare.

Le definizioni 18 e 19 delle DTU distinguono le cantine in relazione alla loro ubicazione e all'altezza:

le cantine poste al piano interrato, seminterrato e al primo piano fuori terra

costituiscono **superficie accessoria**, purché di altezza pari o superiore a metri 1,80 (gli spazi con altezza inferiore a 1,80 metri sono infatti **esclusi dal calcolo della SU e della SA**).

Le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra costituiscono:

- **superficie utile**, se di altezza pari o superiore a metri 2,70;

- **superficie accessoria**, se di altezza inferiore a metri 2,70.

Non è invece rilevante la circostanza se la superficie adibita a cantina abbia o meno accesso diretto dall'unità immobiliare (circostanza che è rilevante secondo le DTU solo per i sottotetti).

Si ritiene, che la disciplina fin qui descritta si possa estendere ai locali di deposito/magazzini che presentino le medesime caratteristiche e costituiscano pertinenze di unità abitative (di norma accatastati nella categoria C/2).

4. Volume totale e vani tecnici

Il quesito del Comune di XXX XXX riguarda le modalità di calcolo del volume totale esistente e, in particolare, viene chiesto se gli spazi dei volumi tecnici esistenti debbano essere computati nel calcolo del VT.

Il volume totale (DTU n. 26) è il volume di tutta la costruzione che viene determinato dalla somma della superficie totale di ogni piano fuori ed entro terra (al lordo del "profilo perimetrale esterno dell'edificio) per la corrispondente altezza lorda.

La nozione di volume totale è stata chiarita ulteriormente, per differenza, con l'aggiunta della nuova definizione di Volume utile, già riportata in premessa.

Pertanto, anche i vani tecnici esistenti rientrano nel calcolo del Volume totale (esistente).

Invece, i volumi tecnici aggiuntivi, che derivino dalla **installazione di impianti tecnologici (precedentemente non esistenti) in occasione di** interventi di ristrutturazione edilizia, per espressa previsione di legge non sono computati nel calcolo del nuovo volume totale dell'immobile. Tale disposizione risponde all'evidente obiettivo di favorire la qualificazione degli edifici esistenti.

5. Volume totale e locali accessori

Il quesito, del Comune di XXXXXXX, riguarda la definizione di volume totale che, come è noto, è il parametro da rispettare negli interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti con demolizione e ricostruzione (salvo gli incrementi necessari per adeguamento alle normative, come di seguito indicato).

Il volume totale o volumetria complessiva (VT) è il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda. La definizione non distingue tra piano entro e fuori terra, dunque il VT è calcolato sommando il volume di tutti i piani, cioè di ogni spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore (pavimento) e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto).

Il VT preesistente (e demolito) e quello ricostruito devono corrispondere, salvo gli incrementi per adeguamenti alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici.

Nel caso in questione è stato consentito un ulteriore aumento volumetrico per realizzare una autorimessa interrata, in eccedenza rispetto alla volumetria preesistente, in applicazione della deroga prevista dalla legge 122 del 1989.

Altri volumi anche interrati per locali accessori (cantine, depositi attrezzi) sono realizzabili se non costituiscono una eccedenza rispetto al volume totale preesistente; mentre i vani tecnici sono ammessi oltre la volumetria preesistente (dalla definizione di ristrutturazione ricostruttiva sopra riportata) solo se utilizzati per l'installazione di impianti tecnologici.

In conclusione, in fase di ricostruzione la misura del VT preesistente può essere superata solo per eseguire gli adeguamenti normativi indicati dalla definizione di ristrutturazione edilizia (si veda il terzo periodo della lettera f) dell'Allegato alla LR 15/2013) e, come nel caso in questione, per realizzare spazi interrati per parcheggi pertinenziali, assentiti dall'amministrazione comunale.

6. Volume totale in edificio con tetto a due falde

Un libero professionista ha chiesto chiarimenti sulle modalità di calcolo del volume totale di una costruzione nella quale l'ultimo piano ha un tetto a due falde.

Nel quesito è ipotizzata una incoerenza nella definizione n. 34 altezza lorda, in quanto (dal momento che se il VT della costruzione è misurato moltiplicando la superficie totale di ogni piano per la relativa altezza lorda), non è chiaro se il VT dell'ultimo piano a più falde:

- sia da calcolare con riferimento all'altezza tra il pavimento e l'intradosso del soffitto o della copertura;
- sia da calcolare con riferimento all'altezza virtuale (DTU n. 38), e dunque con l'esclusione delle parti con altezza inferiore a m. 1,80.

Come già sopra detto, si ritiene che il VT sia costituito dal volume geometrico e complessivo della costruzione e pertanto comprensivo degli spazi aventi altezza inferiore a m. 1,80.

Aldilà del dettato normativo (che proporremo di migliorare in occasione del prossimo intervento normativo) il richiamo all'altezza virtuale presente nel terzo periodo della DTU n. 34, si ritiene che debba essere riferito solo al tema della agibilità dei locali.

6.1. Volume totale delle scale esterne

Con lo stesso quesito è stato chiesto come si deve calcolare il volume totale delle scale esterne in muratura.

Si ritiene che esse **concorrano a determinare il VT** che, si ripete, è da conteggiare in modo geometrico, comprensivo degli spazi con altezza inferiore a m. 1,80 (delimitati dalla medesima scala).

7. Altezza del fronte

Il quesito posto dal Comune di XXXXXX riguarda la misura dell'altezza del fronte (DTU n. 35) di una nuova costruzione residenziale il cui progetto prevede – secondo la descrizione del Comune - "*la realizzazione di un piano (SU), con solaio superiore (soffitto) inclinato corrispondente al solaio di copertura, il cui muro perimetrale su buona parte dei fronti è arretrato rispetto a quello dei piani sottostanti, per la creazione di terrazzi (che costituiscono la copertura di parti dei piani inferiori)",* cioè la realizzazione di un ultimo piano con copertura inclinata, arretrata rispetto ai piani sottostanti (come avviene tipicamente per gli attici).

Si richiede se la misura dell'altezza del fronte (o della parete esterna) debba essere calcolata dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto fino:

- alla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura del tetto inclinato, arretrato rispetto ai piani sottostanti;
- ovvero fino alla sommità delle strutture perimetrali per le coperture piane sottostanti.

La DTU non prende in considerazione gli edifici con sagoma irregolare nei quali l'ultimo piano (attico) è in posizione arretrata rispetto la parete esterna dei piani sottostanti.

Tuttavia, anche in tali casi si ritiene applicabile la modalità di misurazione prevista dalla DTU n. 35 *dalla quota di terreno fino all'intersezione tra muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura*, perché non sussistono ragioni per differenziare tale ipotesi dalla categoria generale degli edifici con tetto a falde.

8. Cornicioni e distanze stradali

Il quesito di un libero professionista riguarda la sporgenza dei cornicioni dei tetti e la sua rilevanza nel calcolo delle distanze stradali.

L'intervento in questione consiste nel recupero abitativo di un sottotetto che prevede la sostituzione della copertura esistente, con innalzamento nella misura prevista dal RUE in conformità alla LR 11/1998 (per un massimo di 50 centimetri della linea di gronda e di un metro dell'altezza del colmo). La copertura sarebbe realizzata mantenendo le stesse sporgenze del cornicione che attualmente non rispettano la distanza stradale.

Tali interventi volti al recupero di spazi esistenti sono qualificati dalla stessa legge regionale di ristrutturazione edilizia, anche nei casi di rifacimento della copertura con limitati incrementi volumetrici.

Diversamente da quanto prospettato nel quesito, si ritiene che la sostituzione del tetto delle stesse dimensioni di quello esistente, con il rifacimento della stessa sporgenza (cornicione) **non costituisca una nuova costruzione**, ma un intervento conservativo in quanto prevede il rifacimento dello stato preesistente. Di conseguenza, non trova applicazione la normativa sulle distanze dai confini stradali che è "*da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade"* (art. 26 del DPR 495 del 1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada").

Cordiali saluti

Dott. Giovanni Santangelo
(Documento firmato digitalmente)

RV