

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI
NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA
REG PG/2023/571171
Del 13/06/2023

Alla Sig.a XXX

Oggetto: Parere in merito al conteggio della superficie interna di un vano scala di pertinenza ad un'unità abitativa in base alla definizione di Superficie Accessoria come da Definizioni Tecniche uniformi - DTU di cui all'Allegato II alla DGR n. 922 del 28/06/2017.

Si riscontra il quesito relativo a come debba considerarsi la superficie ricavata sotto la scala interna di un'unità abitativa, alla luce dei contenuti della definizione di Superficie Accessoria di cui alle DTU – Allegato II alla D.G.R. n. 922 del 28/06/2017.

Si evidenzia preliminarmente che questa Struttura, nel fornire chiarimenti in ordine all'interpretazione e applicazione della disciplina regionale sul governo del territorio, non è abilitata ad entrare in alcun modo nell'esame del merito del caso specifico all'origine del quesito avanzato, limitandosi, pertanto, ad esprimere considerazioni di ordine generale, circa la disciplina vigente che appare applicabile alla luce degli elementi evidenziati o desumibili dalla richiesta di parere.

Dalle definizioni “18 – Superficie utile”⁽¹⁾, “19 – Superficie accessoria”⁽²⁾ e “20 – Superfici escluse dal computo della SU e della SA”⁽³⁾ stabilite dall'Allegato II “Definizioni tecniche uniformi (DTU)” alla DGR n. 922 del 28/06/2017 si evince che **i locali computati come SU (superficie utile) devono avere i requisiti igienico-sanitari richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.** Nel caso in esame, trattandosi di unità residenziale abitativa, ci si dovrà riferire ai contenuti del D.M. sanità del 5 luglio 1975⁽⁴⁾.

Nello specifico, si ritiene che qualora si intenda utilizzare lo spazio sottoscala andando a definire un **ambiente autonomo, delimitato cioè da pareti**⁽⁵⁾, questo vano – che verrà a costituire **SU aggiuntiva** rispetto a quella abitativa già in essere - deve assicurare l'altezza media del locale di nuova realizzazione di “m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli” (art. 1 del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975).

Qualora invece il medesimo locale presenti una altezza media inferiore a mt. 2,40, lo stesso **costituirà Superficie Accessoria (SA), NON aggiuntiva** rispetto a quella già conteggiata quale vano scala interno all'unità immobiliare, computata in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta (fermo restando che comunque come da DTU 20 citata, non vanno presi in considerazione i locali e spazi autonomi con altezza inferiore a mt. 1,80 - c.d. Superficie esclusa dal computo della SU e della SA).

Naturalmente alla base dell'ammissibilità di questo intervento vi è l'accertamento che il Piano urbanistico comunale consenta la trasformazione di superficie accessoria in utile, in quanto sia presente nel lotto interessato una quota di edificabilità ancora non utilizzata, e che sia ammessa la sottrazione della corrispondente quota di superficie accessoria (da trasformare in utile).

Cordiali saluti.

Dott. Giovanni Santangelo

Firmato digitalmente

CDE

¹ **La DTU n. 18** così definisce la Superficie Utile: "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. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati...".

² **La DTU n. 19** così definisce la Superficie Accessoria: "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 e vani di porte e finestre. La SA può ricomprendere, per esempio ... i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta...".

³ **La DTU n. 20** definisce le superfici escluse dal computo della SU e della SA "... gli spazi con altezza inferiore a m. 1,80..."

⁴ **L'art. 1 del D.M. 5 luglio 1975** definisce: "L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. (misure derogabili per gli immobili di interesse culturale, sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004, in forza dell'art. 10, comma 2-bis, della legge n. 120 del 2020) Nei comuni montani al di sopra dei m. 1000 sul livello del mare può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m 2,55.

⁵ Viceversa, laddove ci si riferisca ad uno **spazio aperto**, lo stesso non può essere considerato (e dunque calcolato) autonomamente (e dunque due volte), in quanto facente parte del vano scala interno all'unità immobiliare da computare, quale Superficie Accessoria, "in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta" (V. voce n. 19-superficie accessoria, settimo punto).