

Deliberazione del Consiglio regionale 28 luglio 2015, n. 79-27040

**Modifiche alla deliberazione del Consiglio regionale n. 548-9691 del 29 luglio 1999 di approvazione del regolamento edilizio tipo**

(omissis)

Tale deliberazione, nel testo che segue, è posta in votazione: **il Consiglio approva.**

Il Consiglio regionale

**vista** la legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 (Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 'Tutela ed uso del suolo'), in particolare l'articolo 3, che disciplina il regolamento edilizio tipo e i regolamenti edilizi comunali;

**vista** la deliberazione n. 548 - 9691 del 29 luglio 1999, con la quale il Consiglio regionale ha approvato il regolamento edilizio tipo, successivamente modificato con deliberazione del Consiglio regionale n. 267 - 31038 dell'8 luglio 2009;

**visto** il titolo III del regolamento edilizio tipo in cui sono definiti i parametri e gli indici edilizi e urbanistici uniformati da recepire nei regolamenti edilizi comunali;

**visto** l'articolo 15 del regolamento edilizio tipo riguardante il numero dei piani della costruzione;

**visto** l'articolo 18 del regolamento edilizio tipo che stabilisce i parametri per la determinazione della superficie utile lorda della costruzione specificando, al comma 2, lettera f), che nel computo della superficie utile lorda sono comprese anche le superfici relative ai locali cantina, alle soffitte e ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

**visto** l'articolo 20 del regolamento edilizio tipo che definisce il volume della costruzione come la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore, prevedendo, al comma 2, che per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura;

**considerate** le difficoltà applicative riscontrate nella determinazione dei requisiti di abitabilità e agibilità dei locali sottotetto e nella determinazione univoca del volume delle costruzioni così come disposta dalla normativa vigente in materia;

**preso atto** delle osservazioni trasmesse dal Consiglio delle Autonomie Locali (CAL) e, in particolare, delle difficoltà applicative emerse in merito al rischio che piccole porzioni di sottotetto abitabile costituiscano piano superando il volume massimo di piani realizzabili in base ad alcuni strumenti urbanistici, costringendo le amministrazioni comunali stesse ad apportare varianti al piano regolatore generale;

**valutato** che, in base al vigente sistema nella definizione dei parametri urbanistici, la definizione di “sottotetto abitabile o agibile” non risulta idonea a fugare dubbi interpretativi;

**acquisito** il parere favorevole della II commissione consiliare permanente, espresso all’unanimità dei consiglieri presenti in data 23 luglio 2015;

*d e l i b e r a*

- di sostituire il comma 3 dell’articolo 13 del regolamento edilizio tipo, approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 548-9691 del 29 luglio 1999 e da ultimo modificato con deliberazione n. 267-31038 dell’8 luglio 2009, con il seguente:

“3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio agibile - compresi i sottotetti computabili ai fini della determinazione della superficie utile lorda - con esclusione dei volumi tecnici.”;

- di sostituire, al comma 1 dell’articolo 15 del regolamento edilizio tipo, le parole:

“1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - con presi quelli formati da soffitte e da spazi sotto tetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali -” con le seguenti “1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto computabili ai fini della determinazione della superficie utile lorda -”;

- di aggiungere, dopo il comma 2 dell’articolo 15 del regolamento edilizio tipo, il seguente:

“2 bis. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli delimitati a livello superiore dalle falde inclinate delle coperture.”;

- di sopprimere, al comma 1 dell’articolo 18 del regolamento edilizio tipo, le parole “abitabile o agibile”;

- di sostituire la lettera f) del comma 2 dell’articolo 18 del regolamento edilizio con la seguente:

“f) ai locali cantina e ai locali sottotetto per la porzione avente altezza pari o inferiore a metri 1,80, misurata all’intradosso del solaio di copertura;”

- di sostituire, al comma 1 dell’articolo 19 del regolamento edilizio tipo, le parole “sottotetto abitabile o agibile compreso” con le seguenti “sottotetto agibile o computabile ai fini della determinazione della SUL compreso”;

- di sostituire il comma 2 dell’articolo 20 del regolamento edilizio tipo con il seguente:

“2. Per l'ultimo piano, sottotetto agibile o computabile ai fini della determinazione della SUL compreso, l'altezza di cui al comma 1 è quella tra il livello di calpestio e l'intradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'intradosso della superficie di copertura.”;

- di stabilire che i comuni, entro sei mesi dall’intervenuta esecutività del presente atto, provvedano a recepire, all’interno dei propri regolamenti edilizi, le modifiche introdotte con la presente deliberazione;

- di dare atto che il testo degli articoli 13, 15, 18, 19 e 20 del regolamento edilizio tipo, coordinato con le modifiche apportate dalla presente deliberazione, è contenuto nell’allegato A alla presente deliberazione, che costituisce parte integrante della stessa.

## Allegato A

Testo coordinato degli articoli 13, 15, 18, 19 e 20 del regolamento edilizio tipo, approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 548-9691 del 29 luglio 1999 e da ultimo modificato con deliberazione n. 267-31038 del 8 luglio 2009

### **Art. 13.** *Altezza dei fronti della costruzione (Hf)*

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio agibile - compresi i sottotetti computabili ai fini della determinazione della superficie utile lorda - con esclusione dei volumi tecnici.
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

### Istruzioni

Comma 3: sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori; il Comune identifica ed elenca puntualmente detti volumi e, se del caso, ne fissa le altezze minime e massime nonché le sagome limite, nel rispetto delle norme di legge vigenti.

Il Comune, può altresì fissare le altezze minime e massime nonché le sagome e limiti dei locali sottotetto, in conformità alle disposizioni dell'art. 36 se i locali sono destinati ad abitazione.

**Art. 15. Numero dei piani della costruzione (Np)**

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto computabili ai fini della determinazione della superficie utile lorda - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spicco perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

2 bis. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli delimitati a livello superiore dalle falde inclinate delle coperture.

**Art. 18. Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso e destinati al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

f) ai locali cantina e ai locali sottotetto per la porzione avente altezza pari o inferiore a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio di copertura;

g) ai cavedi.

Istruzioni

Comma 1: per quanto concerne l'uso del sottotetto, si richiamano le istruzioni in calce all'art. 13.

Comma 2:

lett. c): v. istruzioni all'art. 13, comma 3.

lett. f): il Comune può stabilire la quantità massima dei locali cantina in rapporto alle unità immobiliari.

**Art. 19. Superficie utile netta della costruzione (S<sub>un</sub>)**

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto agibile o computabile ai fini della determinazione della S<sub>un</sub> compreso- ricavate deducendo da quelle utili lorda e, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

**Art. 20. Volume della costruzione (V)**

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (S<sub>ul</sub>), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

2. Per l'ultimo piano, sottotetto agibile o computabile ai fini della determinazione della S<sub>un</sub> compreso, l'altezza di cui al comma 1 è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'intradosso della superficie di copertura.

3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

( o m i s s i s )