

IN ATTESA DEI CRITERI NAZIONALI

Federalismo edilizio: a ogni Comune le sue regole

di **Valeria Uva**

Il balcone? C'è ma non si vede. Almeno a Bologna e a Palermo. Qui lo spazio esterno non conta e, quindi, non pesa sulla superficie

lorda, che per i non addetti ai lavori, è anche quella edificabile. A Milano, invece, il balcone torna protagonista nei calcoli dei metri quadri. È il federalismo edilizio, dove a ogni Comune è (per

ora) consentito proclamare nel regolamento cosa si intende per volume, superficie e distanze, secondo l'estro di sindaco e assessori. Ma oltre alle parole, contano i numeri. E quelli di Milano, Ro-

ma, Palermo e così via sono diversi, appunto, a seconda degli spazi compresi o esclusi. E questo pesa, quando si rilasciano i permessi di costruire.

Servizio ► pagina 27

Urbanistica. Ampie differenze nelle nozioni di superficie, volume e distanze

Regolamento edilizio unico, città ancora in ordine sparso

Tra un Comune e un altro spesso mutano anche le definizioni

PAGINA A CURA DI
Raffaele Lungarella

Tutti i Comuni dovranno adeguare i propri regolamenti edilizi alle definizioni che troveranno posto nel nuovo regolamento edilizio tipo; per alcuni sarà più semplice, per altri più complicato. Dipende dalla "distanza" che separa l'attuale regolamento edilizio del singolo Comune dalla bozza di regolamento unico già diffusa.

L'articolo 17 bis del decreto legge 133/2014 (il cosiddetto Sblocca Italia) ha previsto che Governo, Regioni e Autonomie locali elaborino un testo standard, per mettere fine alla babele dei regolamenti edilizi diversi uno dall'altro, vigenti negli oltre 8 mila Comuni.

La sua approvazione è un tassello del più grande mosaico dell'agenda per semplificazione per il triennio 2015-2017, che punta molto anche sull'unificazione delle diverse procedure in campo edilizio. L'approvazione del regolamento tipo è in ritardo sul calendario dell'agenda: il via libera ai Comuni doveva essere dato entro lo scorso

mese di novembre. Al momento una prima serie di definizioni è già stata messa a punto e approvata nel tavolo tecnico a cui partecipano, oltre al **dipartimento della Funzione pubblica** anche il ministero Infrastrutture e tutte le Autonomie. La versione finale del regolamento dovrà poi essere approvata in Conferenza unificata, una volta completata la redazione di tutte le parti del regolamento. Poi i Comuni dovranno adottare il regolamento unico entro i termini che saranno stabiliti con gli accordi in sede di conferenza unificata. L'adozione è inderogabile: il regolamento tipo costituisce livello essenziale delle prestazioni concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali da applicare con uniformità su tutto il territorio nazionale.

Le definizioni

Il gruppo tecnico è arrivato a una definizione condivisa dei parametri edilizi, dopo aver sentito anche i rappresentanti degli Ordini professionali e delle imprese del settore. Il capitolo del regolamento riguardante le definizioni è particolarmente importante: esse stabiliscono le distanze tra edifici, le loro altezze e gli altri parametri da tenere presente nella **progettazione** e nella realizzazione di case, capannoni e ogni altra opera edilizia. Mettere d'accordo tutte le regioni su 42 descrizioni non è stato un percorso sempre in di-

scesa. Si è trattato di fare una sintesi delle descrizioni contenute nei singoli regolamenti vigenti, dove sotto un'identica voce sono definiti fenomeni diversi. La distanza maggiore è quella relativa alla nozione di superficie.

Anche se formalmente potrebbe essere sufficiente sostituire il nuovo al vecchio testo, nell'applicazione concreta ogni Comune dovrà lavorare anche di taglia e cucì per raccordare le pratiche in essere con le nuove, e, forse, non tutti i Comuni saranno contenti di vedere eccessivamente compressa la loro autonomia. L'operazione coinvolgerà sostanzialmente tutti i Comuni: è difficile che ce ne sia qualcuno in cui le vecchie e le nuove definizioni coincidano.

Le attuali distanze

L'aspetto comune ai regolamenti di un campione di città capoluogo di provincia prese in esame nella scheda a fianco è il maggior dettaglio che le definizioni dei parametri edilizi presenta oggi rispetto alle definizioni standard che saranno adottate; spesso non coincidono neanche le denominazioni. Difficile, tuttavia, elaborare un indicatore sintetico per ordinare i regolamenti in base a quanto ognuno di essi si discosta dal futuro standard. È possibile invece cogliere le differenze per le singole voci. Le descrizioni di superficie coperta a Bologna,

Cagliari e Roma non sono proprio coincidenti con quella del regolamento tipo, ma si discostano per pochi particolari. Nelle altre città la distanza aumenta: soprattutto a Palermo, Torino e Venezia, dove ora le descrizioni del parametro elencano le diverse parti dell'immobile le cui superfici concorrono a formare quella coperta.

Anche l'esame delle altre tipologie di superficie mostra che la necessità di adattamento alle nuove descrizioni delle grandezze varia da città a città. A Milano la definizione di superficie lorda è molto minuziosa ed elenca anche gli elementi che vi rientrano, mentre il regolamento vigente non definisce la superficie utile. Anche per le altre definizioni lo scarto differisce da Comune a Comune. Nel caso del volume totale, per esempio, dalla definizione futura Bologna si discosta poco, mentre Napoli, Bari e Palermo sono molto più lontane.

È probabile che, in molti casi, i criteri per la determinazione quantitativa dei parametri che ora sono parti importanti delle definizioni possano essere riportati in testi allegati ai nuovi regolamenti. Con l'approvazione del testo completo del regolamento in conferenza unificata, saranno decisi anche i margini di libertà dei Comuni sui singoli punti, definizioni comprese.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il confronto

Alcune definizioni contenute nella bozza di regolamento unico e le attuali definizioni nei regolamenti edilizi di otto città campione



Regolamento edilizio

Superficie coperta	Superficie lorda	Superficie utile	Volume totale o volumetria complessiva	Distanze
DEFINIZIONI CONTENUTE NELLO SCHEMA DI REGOLAMENTO				
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	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie	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	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda	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, eccetera), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta

Il regolamento edilizio è lo strumento con cui ogni Comune regola l'attività di costruzione sul proprio territorio, indicando le prescrizioni progettuali e costruttive che meglio si adattano alla realtà locale. Di fatto a ogni Comune è lasciata ampia libertà di regolamentazione perché l'attività costruttiva rientra in quel "governo del territorio" che è materia in cui le Regioni e le Autonomie locali conservano ampi poteri di incidenza. Negli ultimi anni i regolamenti edilizi sono diventati anche strumenti con cui introdurre principi di efficienza energetica e sostenibilità nelle costruzioni, almeno a livello locale

BARI				
Superficie coperta: espressa È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno dei muri perimetrali e dei pilastri, compreso le chiostrine, i porticati e le tettoie, a qualunque piano si trovino, con esclusione delle parti aggettanti perimetralmente aperte	Superficie lorda di pavimento Espressa in metri quadrati, è la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti, escluso le chiostrine; la superficie lorda complessiva di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, anche interrati, escluse autorimesse e parcheggi	Superficie utile (Su) Espressa in metri quadrati, è la superficie di pavimento dell'unità immobiliare (residenziale e non), misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre	Volume complessivo Espresso in metri cubi, è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di estradosso dei solai, o nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico o piano di sistemazione esterna	Distanza minima tra edifici In nessuna parte del territorio comunale sono comunque ammesse distanze tra edifici inferiori a quelle minime prescritte dalla norma nazionale nel caso di nuova edificazione Definite anche: distanza tra i fronti Distanza dai confini e dal filo stradale

BOLOGNA				
Superficie coperta (Sc) Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio	Superficie lorda (Sul) Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi balconi, terrazze scoperte, spazi scoperti a terra, scale esterne anche di sicurezza	Superficie utile (Su) Superficie di pavimento di tutti i locali di un'unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, logge, balconi e scale interne	Volume totale (Vt) Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica. Definito anche Volume utile (Vu)	Distanze minime tra edifici Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio. Definite anche: Distanze minime dai confini di proprietà Distanze minime dalle strade

MILANO				
Superficie coperta (Sc) È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili	Superficie lorda complessiva di pavimento (Slp) È la misura degli spazi agibili rilevante ai fini della dotazione dei carichi urbanistici. Essa è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani dei fabbricati comprese nel profilo esterno delle pareti perimetrali calcolate in conformità alle normative regionali, in attuazione delle norme sul risparmio energetico. Conteggiati anche porticati, logge, balconi, terrazzi, cavedi, piani pilotis		Volume (V) Esclusivamente ai fini del calcolo del carico insediativo e dell'indice fondiario, per volume deve intendersi la superficie lorda di pavimento (Slp) moltiplicata per un coefficiente pari a 3	Distanza Negli interventi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati, la distanza degli edifici dal confine dei fondi contigui di altra proprietà non può essere inferiore m. 3 nei nuclei di antica formazione (Naf) e a m. 5 nei restanti ambiti, misurati dal filo della facciata o dai balconi aggettanti. Fuori dai Naf la distanza minima è di 10 metri.

NAPOLI

<p>Superficie coperta Espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno dei muri perimetrali, a qualunque piano si trovino, con esclusione delle parti aggettanti aperte</p>	<p>Superficie lorda di pavimento Espressa in metri quadrati, è la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda complessiva di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, eventualmente anche interrati</p>	<p>Superficie utile (Su) Espressa in metri quadrati, è la superficie di pavimento dell'unità immobiliare (residenziale e non), misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre</p>	<p>Volume complessivo Somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di estradosso dei solai, o, nel caso di piano seminterrato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico o piano di sistemazione esterna</p>	<p>Distanza tra i fronti Distanza minima tra le proiezioni verticali delle pareti finestrate delle costruzioni, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili. Va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, a meno che le parti che si fronteggiano siano prive di finestre</p>
--	---	--	--	---

PALERMO

<p>Superficie coperta Per superficie coperta di un edificio si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda, e simili</p>	<p>Superficie lorda di pavimento (Slp) La superficie di pavimento lorda delle unità immobiliari si intende al netto delle murature perimetrali esterne e delle eventuali scale interne, logge e di balconi e terrazze</p>	<p>Superficie utile abitabile (Su) Superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi e terrazze; sono compresi gli spazi per armadi a muro</p>	<p>Volume di un edificio (V) Somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza di interpiano relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante</p>	<p>Distanza tra i fronti (Df) Distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili qualora gli stessi superino la sporgenza di metri 1,20</p>
--	---	--	--	---

ROMA

<p>Superficie coperta (Sc) Misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione verticale su piano orizzontale del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi e chiostrine</p>	<p>Superficie utile lorda (Sul) Somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. Esclusi, tra l'altro, volumi tecnici e parcheggi privati coperti</p>	<p>Superficie utile virtuale (Suv) Esprime in termini di superficie utile la consistenza edilizia di un fabbricato esistente e corrisponde al suo volume fuori terra diviso per l'altezza virtuale di m. 3,20</p>	<p>Volume costruito (Vc) Esprime in termini di volume la consistenza edilizia di un fabbricato esistente, calcolata come prodotto della Sul di ogni piano per l'altezza reale relativa.</p>	<p>Distanza dai confini (Dc) Rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto.</p>
--	--	---	---	---

TORINO

<p>Superficie coperta della costruzione (Sc) È l'area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione emergente dal terreno, delimitata dalle superfici esterne delle pareti perimetrali, o in loro mancanza, dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti, compresi tutti i vani, i volumi e gli spazi praticabili o agibili quali "bow window", logge e loggiati, porticati e eventuali locali tecnologici</p>	<p>Superficie utile lorda della costruzione (Sul) È la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano individuato dall'intersezione sul piano orizzontale delle superfici esterne delle pareti perimetrali, o in loro mancanza dei piani verticali circoscritti alle strutture portanti verticali</p>	<p>Superficie utile netta della costruzione (Sun) È la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo dalla Sul tutte le superfici non destinate al calpestio</p>	<p>Volume costruzione (V) Il volume della costruzione è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore</p>	<p>Distanza tra costruzioni (D) Espresse in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione. La distanza tra filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra frontistante, è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione</p>
--	--	---	--	--