Ance

REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO

Edizione aggiornata al 22 maggio 2018

Direzione Legislazione Mercato Privato

INDICE

Premessa.....2

Normativa statale 4

Recepimento regionale.....10

Tabella di confronto regionale 17

Superficie accessoria – Regioni a confronto.....28

Premessa

L'art. **17 bis della Legge 11 novembre 2014, n. 164,** di conversione del **decreto Legge 133/2014 cd. "sblocca cantieri"**, ha inserito all'articolo **4 del Dpr 380/2001** (TU edilizia) rubricato "Regolamenti edilizi comunali" il **comma 1sexies** con il quale era stato stabilito che il Governo, le Regioni e le autonomie locali concludono accordi, in sede di Conferenza Unificata, per l'adozione di uno schema di Regolamento Edilizio tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti.

La predisposizione dello schema di Regolamento edilizio tipo **costituisce un'ulteriore tappa del percorso di uniformazione degli adempimenti edilizi** intrapreso dal Governo con la modulistica unificata ed era una specifica azione dell'Agenda per la semplificazione 2015 - 2017 (la definitiva approvazione del Regolamento era stata prevista inizialmente per novembre 2015).

Il lavoro, durato quasi due anni, è frutto di un Tavolo di lavoro che ha visto la partecipazione del Ministero delle Infrastrutture, del Ministero per la semplificazione e la pubblica amministrazione, delle Regioni, condiviso con i contributi di ANCE e di altre associazioni imprenditoriali.

L'obiettivo che il Regolamento edilizio tipo si prefigge è quello di garantire livelli minimi essenziali nell'ambito della normativa edilizia-urbanistica ai fini di un bagaglio legislativo omogeneo attraverso:

- la semplificazione dell'impianto strutturale dei futuri regolamenti edilizi;
- l'uniformazione a livello nazionale di alcune definizioni dei parametri urbanistici-edilizi (che sono 42).

Con **l'Intesa del 20 ottobre 2016** il Governo, le Regioni e i Comuni hanno adottato il Regolamento edilizio tipo che risulta composto di tre parti:

- **Allegato 1:** lo schema di regolamento edilizio che descrive l'impianto strutturale del regolamento "tipo" e disciplina i principi e i criteri a cui dovranno attenersi i Comuni;
- **Allegato A:** l'elenco delle 42 definizioni uniformi relative ai parametri urbanistici ed edilizi;
- **Allegato B**: la ricognizione della normativa nazionale che incide sull'attività edilizia in merito alla quale i regolamenti dovranno operare un semplice rinvio.

Prima dell'approvazione dell'Intesa, la Regione Puglia e la Provincia autonoma di Trento, con due distinti ricorsi, avevano sollevato questione di legittimità costituzionale nei confronti dell'articolo 17bis della legge 164/2014.

La Corte costituzionale, con la sentenza della del 26 maggio 2017, n. 125, ha dichiarato entrambi i ricorsi infondati rafforzando così l'Intesa.

Il **18 aprile 2017** è scaduto il termine entro il quale le Regioni dovevano dare seguito all'Intesa del 20 ottobre 2016.

Di seguito un esame dettagliato dei contenuti relativi a :

- lo schema di Regolamento edilizio tipo;
- l'Intesa sancita il 20 ottobre 2016;
- le normative regionali di recepimento con relativa tabella di raffronto.

Normativa statale

Ambito di applicazione

Lo schema di regolamento edilizio tipo e i relativi allegati "*costituiscono livelli essenziali delle prestazioni concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali, che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale*".

A tale fine **le Regioni a Statuto ordinario** sono tenute ad adeguarsi nei tempi e secondo le modalità contenute nell'Intesa.

Le **Regioni a Statuto speciale**, invece, provvedono all'attuazione delle finalità contenute nell'Intesa nel rispetto dei relativi Statuti e delle relative norme di attuazione.

Contenuti dello schema di regolamento edilizio tipo

I futuri regolamenti edilizi dovranno essere strutturati secondo quanto contenuto nell'Allegato I contenente lo "Schema di regolamento edilizio tipo".

In particolare, lo schema di regolamento edilizio è strutturato in due parti:

A. Prima parte denominata "**Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia**";

B. Parte seconda denominata **"Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia**".

A. Prima parte

Al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni regionali e statali, è stabilito che i Comuni nella prima parte dei propri regolamenti edilizi dovranno solo richiamare e non riprodurre "**la disciplina generale dell'attività edilizia"** (contenuta nell'allegato B e integrata con le relative normative regionali) la quale opererà in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale .

In particolare si specifica che in questa parte i regolamenti dovranno limitarsi a richiamare, con apposita formula di rinvio, la disciplina di alcune materie che opererà direttamente senza la necessità di un atto di recepimento, tra cui:

- le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- Il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- i requisiti generali delle opere edilizie attinenti ai limiti inderogabili di altezza, densità etc; le fasce di rispetto stradali/ ferroviarie etc; alle servitù militari; agli accessi stradali; alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante; ai siti contaminati;
- la disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale;
- le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti ed impianti.

Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi e l'elenco della disciplina generale dell'attività edilizia sono riportate negli allegati A e B. Nell'Intesa sono riportati i tempi e le modalità di adeguamento da parte delle Regioni e Comuni (*vedi dopo il commento termini e modalità di adeguamento*).

A. Seconda Parte

In questa parte sarà raccolta la disciplina regolamentare di competenza comunale la quale dovrà essere "**ordinata" nel rispetto di "una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale".**

In particolare, in fondo allo schema, è riportato un **indice generale,** a cui le disposizioni regolamentari di competenza comunale si dovranno attenere per garantirne l'uniformità dell'impianto. Eventuali tematiche ed elementi non espressamente indicati nell'indice potranno essere inseriti nelle parti che presentano la maggiore analogia.

L'indice sarà vincolante per i Comuni solo da un punto di vista strutturale e non contenutistico (come metodo di lavoro per semplificarne la consultazione).

In particolare, i Comuni nella definizione della disciplina regolamentare dovranno attenersi ad alcuni "principi generali" tra cui:

- semplificazione, efficienza e efficacia dell'azione amministrativa;
- ordinato sviluppo edilizio riguardo la funzionalità, l'estetica, e l'igiene pubblica;
- incrementare la sostenibilità ambientale e energetica;
- armonizzazione della disciplina dei rapporti privati nei rapporti di vicinato;

Le norme regolamentari di competenza comunale riguardano:

- l'organizzazione e le procedure interne dell'ente;
- la qualità, la sicurezza, la sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri, dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione dei requisiti tecnici integrativi o complementari rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella prima parte.

I requisiti tecnici integrativi dovranno essere espressi attraverso norme prestazionali che fissino i risultati da perseguire nelle trasformazioni edilizie (in forma quantitativa attraverso l'indicazione numerica, oppure enunciazioni di azioni e comportamenti progettuali). I Comuni avranno la possibilità di individuare i requisiti tecnici integrativi e complementari non disciplinati dalla normativa sovraordinata.

Termini e modalità di adeguamento delle Regioni e i Comuni

Lo schema di regolamento prevede che i Comuni sono tenuti a conformare i regolamenti edilizi allo schema entro i termini e le modalità che saranno stabilite dalle Regioni in attuazione dell'Intesa con il quale è approvato lo schema.

Sulla tempistica e le modalità di recepimento contenute nell'Intesa si riporta il seguente schema dettagliato:

- **Regioni a Statuto ordinario**:

Entro il **18 aprile 2017** (180 giorni dall'adozione dell'Intesa) le Regioni erano tenute a recepire lo Schema di Regolamento Edilizio Tipo e le Definizioni Uniformi. Le Regioni, in particolare, possono :

- integrare e modificare conformemente alla normativa regionale vigente la Raccolta delle Disposizioni Sovraordinate in materia edilizia (quindi la parte ricognitiva sulla disciplina generale edilizia – Allegato B);
- specificare e/o semplificare l'indice (previsto in fondo allo schema di regolamento edilizio – Allegato 1) rispettando la struttura generale uniforme dello schema di regolamento;
- individuare le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali contenute negli strumenti urbanistici e, ove necessario, in via transitoria, dettare indicazioni tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione di tali definizioni uniformi in fase di prima applicazione.[1]

Nell'atto di recepimento le Regioni stabiliscono i metodi, le procedure (comprese specifiche norme transitorie volte a limitare i possibili effetti dell'adeguamento sui procedimenti in itinere) e i tempi (non superiori a 180 gg) entro cui i Comuni si dovranno adeguare.

[1] *Le Regioni possono, inoltre, modificare la definizione n. 15 (superficie accessoria*)

- **Comuni:**

Entro il **termine stabilito dalle Regioni** nell'atto di recepimento (**che non può essere superiore a 180 gg**):

- adegueranno i propri regolamenti edilizi per conformarli allo Schema di Regolamento Edilizio Tipo e ai relativi allegati, come eventualmente specificati e integrati a livello regionale.

Se al momento della sottoscrizione dell'Intesa sono vigenti norme regionali che prevedono termini perentori entro i quali i comuni sono tenuti ad adeguare i propri strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica ai contenuti delle normative regionali, il recepimento comunale dello schema di regolamento edilizio tipo e relativi allegati, avverrà entro il medesimo termine, secondo le modalità' di gestione della fase transitoria definite dalle regioni.

Cosa succede se la Regione ha provveduto al recepimento e il Comune non si adegua nei termini?

L'Intesa stabilisce che se il Comune non si adegua a quanto previsto dalla Regione **le definizioni uniformi (Allegato A) e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia (Allegato B) trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili.**

Cosa succede se la Regione non si adegua?

In caso di mancato recepimento da parte della Regione i Comuni **possono** comunque provvedere **all'adozione dello schema di regolamento edilizio tipo e relativi allegati**.

Cosa succede se né la Regione né il Comune provvedono all'adeguamento?

L'Intesa prevede, in via generale, che il Governo, le regioni ordinarie e gli enti locali **si impegnano** ad utilizzare le definizioni uniformi nei propri provvedimenti legislativi e regolamentari, che sono e saranno adottati dopo il 20 ottobre 2016 (data di sottoscrizione dell'Intesa).

L'Intesa non disciplina né poteri sostitutivi né sanzioni se la Regione e il Comune non si adeguano ai relativi contenuti.

Vi è unicamente un impegno a realizzare delle attività di monitoraggio sull'attuazione del regolamento edilizio con cadenza almeno annuale.

Come impattano le nuove definizioni uniformi sugli strumenti urbanistici vigenti?

Il **recepimento delle definizioni uniformi non determina la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti** (es. dimensionamento dell'intervento edilizio, del carico urbanistico e determinazione degli standard urbanistici e dotazioni territoriali).

Queste continueranno ad essere regolate dal piano vigente ovvero dal piano adottato alla data del 20 ottobre 2016.

Monitoraggio e aggiornamenti

L'Intesa prevede che con cadenza annuale Il Governo, le Regioni a Statuto ordinario e i comuni si impegnano a realizzare attivita' di monitoraggio sull'attuazione del regolamento edilizio tipo. Per tale attività sarà istituito un apposito gruppo di lavoro composto dal Governo, le Regioni e l'ANCI. Sulla base degli esiti del monitoraggio e, quindi, delle esperienze, previo accordo in Conferenza unificata, potranno essere aggiornati lo schema di regolamento e le definizioni.

Il Governo, le Regioni a Statuto ordinario e i comuni si impegnano altresi':

- all' aggiornamento della raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia;
- a proseguire in modo condiviso attivita' di semplificazione delle norme statali e delle procedure in materia edilizia, alla luce degli obiettivi stabiliti nell'Agenda per la semplificazione, al fine di assicurare, anche attraverso accordi o linee guida, uniformita' all'interpretazione e all'attuazione delle norme vigenti in materia edilizia.

Recepimento regionale

L’attuazione regionale

➢ *Abruzzo*

L’Abruzzo con **Delibera della Giunta Regionale n. 850 del 28 dicembre 2017** ha:

- **integrato** la parte relativa alla ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell’attività edilizia;
- **recepito** integralmente l’elenco delle definizioni uniformi;
- **stabilito** che i Comuni adeguano i regolamenti edilizi entro 180 gg a decorrere dalla pubblicazione della delibera (23 febbraio 2018). Dopo l’adozione è previsto il passaggio in Provincia la quale, entro 60 gg, può far pervenire al Comune delle osservazioni decorso il quale i Comuni procedono all’approvazione. Per i Comuni terremotati i termini decorrono dalla cessazione dello stato di emergenza. Se i Comuni non provvedano nei termini previsti, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili;
- previsto una specifica **disciplina transitoria:** alle domande di titolo abilitativo edilizio, anche in sanatoria, e comunque a tutti i procedimenti in corso, presentati fino alla data di adozione dei nuovi regolamenti edilizi comunali, e comunque non oltre centottanta giorni (22 agosto 2018), si applica la disciplina previgente;
- **introdotta** la disciplina dell’attività edilizia e dei titoli abilitativi (Allegato C).

➢ *Campania*

La Campania con **Delibera della Giunta Regionale n. 287 del 23 maggio 2017** ha:

- **integrato** la parte relativa alla ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell’attività edilizia;
- **recepito** integralmente l’elenco delle definizioni uniformi;

- **stabilito** che gli interventi edilizi muniti di titolo edilizio efficace ed i piani urbanistici attuativi approvati alla data di pubblicazione della deliberazione (9 giugno 2017) potranno comunque essere realizzati in conformità al titolo medesimo.

I Comuni adeguano i regolamenti edilizi entro 180 gg a decorrere dal 9 giugno 2017. All'esito dell'adeguamento del regolamento edilizio da parte dei Comuni i procedimenti in itinere a tale data concludono il loro iter secondo la disciplina previgente.

➢ *Calabria*

La Calabria con **Delibera della Giunta Regionale n. 642 del 21 dicembre 2017** ha:

- **recepito** integralmente l'Intesa senza apportare integrazioni allo schema di regolamento edilizio tipo o specificazioni tecniche all'elenco delle definizioni uniformi;
- **stabilito** che il regolamento edilizio tipo dovrà essere recepito:
    - dai Comuni nei REU in occasione della formazione dei piani (PSC/PSA) di cui alla L.R. Calabria 19/2002 (Legge urbanistica);
    - per i Comuni che abbiano già approvato il PSC/PSA il recepimento dovrà avvenire entro il termine massimo di 180 giorni dalla pubblicazione della deliberazione (avvenuta il 19/02/2017).

➢ *Emilia Romagna*

L'Emilia Romagna con **Delibera della Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017** ha:

- **integrato** la parte relativa alla ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia;
- **stabilito** le modalità di recepimento comunale con riferimento anche agli atti con i quali procedere alla conformazione del regolamento edilizio;
- **individuato** le definizioni uniformi già presenti nei precedenti atti di coordinamento che restano invariate e quelle che, invece, i comuni devono recepire (contrassegnate con un asterisco);
- fornito delle **specificazioni di dettaglio** ad alcune definizioni uniformi.

I Comuni entro 180 giorni dall'entrata in vigore dell'atto (1 luglio 2017) recepiscono le nuove DTU con gli atti con i quali adeguano il regolamento edilizio allo schema tipo o, quantomeno, adeguando alle nuove DTU, contrassegnate da asterisco, gli atti con i quali curarono il recepimento delle precedenti definizioni tecniche uniformi regionali**.** Decorso inutilmente tale termine, anche le nuove definizioni trovano diretta applicazione, prevalendo su quelle con esse incompatibili, fatti salvi gli interventi edilizi per i quali prima della scadenza del medesimo termine sia stato presentato il relativo titolo abilitativo o la domanda per il suo rilascio.

La Regione ha, inoltre, specificato che nel caso in cui le nuove definizioni comportino la variazione delle capacita edificatorie previste dal piano urbanistico o dal regolamento edilizio, il Comune provvede, entro lo stesso termine di 180 giorni, ad approvare coefficienti e altri parametri idonei ad assicurare l'equivalenza tra le capacità edificatorie ammesse dallo strumento prima e dopo l'adeguamento. In merito al calcolo degli

oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione è stato specificato che, fino alla revisione dei contenuti delle specifiche delibere del Consiglio regionale, continuano ad applicarsi le definizioni tecniche contemplate nelle stesse deliberazioni.

➢ *Lazio*

Il Lazio con la **Delibera della Giunta Regionale n. 243 del 19 maggio 2017** ha:

- **integrato** lo schema di regolamento edilizio tipo (a seguito delle osservazioni pervenute dagli enti locali) e la parte relativa alla ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia;
- fornito delle **norme tecniche di dettaglio** ai fini della corretta interpretazione delle definizioni uniformi chiarendo anche alcuni aspetti con le indicazioni contenute in alcuni atti regionali (tra cui la Circolare 45/REC);
- previsto una specifica **disciplina transitoria** stabilendo che alle domande di titolo abilitativo edilizio, anche in sanatoria, e comunque a tutti i procedimenti in corso (presentati fino all'adozione dei nuovi regolamenti edilizi comunali, e comunque non oltre 180 gg dalla pubblicazione della deliberazione) si applica la disciplina previgente.

Si segnala, inoltre, che nelle norme tecniche di dettaglio è stato specificato che "*nell'ambito delle disposizioni transitorie, ciascun Comune dovrà individuare, ove risulti necessario, un criterio di conversione dei parametri contenuti nella strumentazione urbanistica rispetto alle definizioni uniformi per garantire che il recepimento delle definizioni uniformi non incida sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti. In particolare, si segnala che il quadro delle definizioni uniformi (Allegato A) privilegia la nozione di superficie, nelle sue varie declinazioni, rispetto a quella di volume; pertanto, ove il regolamento edilizio o la strumentazione urbanistica vigenti utilizzino il volume come base per il computo delle consistenza edilizie degli edifici, il Comune dovrà introdurre nel nuovo regolamento edilizio uno specifico criterio di conversione*".

I Comuni hanno 180 giorni decorrenti dalla pubblicazione della delibera (30 maggio 2017) per adeguare i propri regolamenti. Dopo l'adozione è previsto il passaggio in Provincia o alla Città Metropolitana di Roma che entro 60gg dalla data di ricevimento potranno inviare le osservazioni indicando eventuali modifiche. Decorso tale termine i Comuni adottano i regolamenti edilizi pronunciandosi motivatamente sulle eventuali osservazioni. Se i Comuni non provvedano nei termini previsti, le definizioni uniformi e disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili. Per i Comuni terremotati è previsto che i termini dell'adeguamento decorreranno dalla cessazione dello stato di emergenza.

➢ *Liguria*

La Liguria con la **Delibera della Giunta Regionale 14/04/2017 n. 316** ha:

- **integrato** con la propria normativa la raccolta delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia;

- **individuato le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali dei piani**;
- apportato delle **specifiche tecniche** ad alcune definizioni;
- previsto una specifica **disciplina transitoria**;

E' stato specificato che **le definizioni uniformi indicate come quelle aventi incidenza sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici comunali trovano applicazione per la formazione dei Piani Urbanistici Comunali adottati successivamente all'entrata in vigore della legge regionale con la quale saranno introdotte le modifiche alla LR 16/2008 necessarie per l'adeguamento della stessa alla nuova disciplina statale come modificata dal Dlgs 222/2016**

(*la Liguria ha approvato con LR 15/2017 le modifiche alla LR 16/2008 con entrata in vigore il 30 giugno 2017*).

I procedimenti edilizi avviati prima dell'approvazione dell'adeguamento del regolamento edilizio comunale alle definizioni uniformi sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle istanze.

Nel termine di 180 gg decorrenti dalla pubblicazione sul BURL della deliberazione (17/05/2017) i Comuni adeguano i propri regolamenti edilizi alla struttura generale dello schema tipo al fine di garantire la richiesta impostazione uniforme dei regolamenti edilizi comunali.

➢ *Marche*

Le Marche con **Legge regionale del 3 maggio 2018, n. 8** ha:

- **recepito** lo schema di regolamento edilizio tipo e la raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia;
- **individuato** le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici e fornito ai Comuni, in fase di prima applicazione, fino all'approvazione dei nuovi PRG o loro varianti generali, le indicazioni tecniche di dettaglio ai fino dell'interpretazione delle definizioni medesime;
- **stabilito** una specifica **disciplina transitoria.**

I Comuni hanno **180 giorni decorrenti dalla data di entrata in vigore della Legge (11/05/2018)** per adeguare i propri regolamenti edilizi allo schema di RET. Nei **comuni colpiti dagli eventi sismici del 2016 il termine per l'adeguamento è fissato in cinque anni.**

E' stato, poi, **specificato** che **il recepimento delle definizioni uniformi ovvero l'applicazione diretta delle medesime (in caso di mancato adeguamento comunale nei 180 gg), non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti**. **Le modalità edificatorie continuano ad essere regolate dal PRG vigente o già adottato alla data di sottoscrizione dell'Intesa (20/10/2016).**

I piani urbanistici attuativi adottati e i procedimenti edilizi avviati prima dell'approvazione dell'adeguamento o prima della relativa scadenza dei termini (180 gg o 5 anni), sono conclusi sulla base della disciplina vigente, rispettivamente, al momento dell'adozione dei piani e della presentazione delle istanze.

Sono, inoltre, **fornite delle indicazioni ai Comuni per l'applicazione di alcune nuove definizioni ed, in particolare, della Superficie totale e del volume totale in quelle realtà comunali che attualmente utilizzano indici come la superficie utile lorda (SUL) o il Volume (V)** come definiti nel regolamento regionale n. 23/1989 o del regolamento edilizio comunale vigente. In tali Comuni nel caso di nuove

costruzioni che nelle ristrutturazioni edilizie, come nelle trasformazioni degli edifici esistenti, **si prevedono espressamente una serie di nuove superfici o volumi che sono aggiuntivi rispetto agli indici di piano o che**, rispettivamente, **non sono considerati come volumetria esistente** (fra cui: piani interrati e determinati seminterrati; piani fuori terra/sottotetti con certe caratteristiche; vani scala; fine corsa ascensori; vani tecnici; portici pubblici o d'uso pubblico e logge);

➢ *Puglia*

In Puglia sono stati approvati diversi provvedimenti con i quali:

- **è stato recepito** il regolamento edilizio tipo (**DGR n.554 dell'11 aprile 2017**);
- sono stati **dettati il procedimento e i tempi di adeguamento dei Comuni** e previste delle **norme transitorie**. E' stata, inoltre, fornita **un'indicazione di dettaglio** con riferimento alla definizione uniforme di **superficie accessoria** (**DGR del 4 maggio 2017 n. 648** e successivamente la legge **LR 11/2017**);
- sono state apportate ulteriori modifiche (prima **LR del 27 novembre 2017, n. 46** e poi da ultimo la **DGR del 21 dicembre 2017, n. 2250**).

In particolare con l'ultimo provvedimento (**DGR 2250/2017**):

- sono **state specificate le definizioni uniformi (indicando quelle aventi rilevanza urbanistica e dettando alcune specificazioni applicative) nonché è stata chiarita ulteriormente quella relativa alla "superficie accessoria" e inserite ulteriori voci al relativo elenco**;
- sono state apportate delle **integrazioni alla raccolta delle disposizioni statali in materia edilizia** (eliminando quelle abrogate e specificando quelle regionali);
- è stato **redatto lo schema di regolamento edilizio**.

E' stato, inoltre, specificato che:

- le definizioni uniformi non incidono sulla normativa regionale in materia edilizia residenziale pubblica (in particolare con le definizioni contenute nella DGR 766/2010);
- ai fini della determinazione del "costo di costruzione" i Comuni devono comunque fare riferimento a quanto stabilito dal DM 801/77 e, che, pertanto risultano efficaci le definizioni contenute nel DM.

➢ *Piemonte*

Il Piemonte con **Delibera del Consiglio regionale del 28 novembre 2017, n. 247** ha:

- **integrato con la propria normativa la raccolta delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia;**
- **apportato delle specifiche tecniche ad alcune definizioni;**
- **fornito delle istruzioni ai Comuni per la redazione dello schema di regolamento edilizio tipo;**

- **previsto una specifica <u>disciplina transitoria</u>**

I Comuni **hanno 180 giorni decorrenti dalla data di pubblicazione sul Bollettino del regolamento edilizio tipo (4/01/2018) per adeguarsi**. In particolare devono:

- **recepire integralmente** i contenuti della **prima parte** "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia" e l'**indice** del nuovo schema della parte seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia";
- **integrare** i contenuti della **parte seconda seguendo le "istruzioni"** con possibilità di perfezionare i contenuti in un momento successivo all'adeguamento del regolamento:

E' stato, infine, specificato che **<u>il recepimento delle definizioni uniformi non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti o adottati alla data dell'intesa (20 ottobre 2016), pertanto continuano ad applicarsi le definizioni dei parametri contenute nei regolamenti edilizi o nei piani regolatori vigenti alla data di approvazione del nuovo regolamento edilizio comunale, fino all'approvazione dei nuovi piani regolatori generali, delle loro revisioni o delle varianti generali. I nuovi piani regolatori generali, le loro revisioni e le varianti generali, adottati successivamente alla pubblicazione della presente deliberazione, devono adeguarsi alle definizioni uniformate.</u>**

Il **<u>mancato adeguamento da parte dei Comuni</u>** al regolamento edilizio tipo regionale nei termini previsti comporta **<u>la diretta applicazione delle definizioni uniformi</u>**, in esso contenute, le quali trovano diretta applicazione prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili. Il mancato adeguamento determina di fatto l'impossibilità di avvalersi delle norme transitorie e della facoltà di applicare le definizioni contenute nei regolamenti edilizi comunali o nei piani regolatori vigenti alla data di approvazione del nuovo regolamento edilizio comunale.

➢ *Veneto*

Il Veneto con la **Delibera della Giunta regionale del 22 novembre 2017, n. 1896** ha:

- **recepito** lo schema di regolamento edilizio tipo e i relativi allegati tra cui le definizioni uniformi;
- **integrato** la con la propria normativa la raccolta delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia;
- previsto una specifica **disciplina transitoria** stabilendo che le definizioni uniformi non si applicano ai procedimenti in corso alla data di approvazione del provvedimento comunale o alla scadenza del termine per l'approvazione dello stesso.

I Comuni hanno 180 giorni decorrenti dalla data della delibera (22 novembre 2017) per adeguare i propri regolamenti edilizi.

Prima con **nota del 21 marzo 2018 prot.n. 109686** (con la quale la Regione ha dettato alcune indicazioni ai Comuni in merito alla problematica relativa all'invarianza dimensionale delle previsioni urbanistiche e anticipato un successivo intervento regionale) e poi con **Legge del 20 aprile 2018, n. 15** (nuovo articolo 48ter nella LR 11/2004) è stato specificato che:

- **<u>le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamento edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante con la quale i Comuni devono adeguarsi nei tempi e con le procedure previste alla normativa in merito al consumo del suolo (Lr 14/2017)</u>**.

I Comuni utilizzano in ogni caso le nuove definizioni ai fini della determinazione dei parametri e dei coefficienti necessari per l'approvazione della variante.
La Regione ha, inoltre, approvato delle **Linee guida** con cui **ha individuato le definizioni aventi incidenza urbanistica** (efficaci solo a seguito dell'approvazione della sopraindicata variante) e dettato dei suggerimenti operativi per la redazione del regolamento edilizio comunale.

Tabella di confronto regionale

Regione	*Individuazione delle definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali*	*Indicazioni tecniche alle definizioni uniformi*	*Disciplina transitoria*	*Altre integrazioni*	*Termine adeguamento Comuni*
Abruzzo DGR 850/2017	Nessuna	Nessuna	Alle domande di titolo abilitativo edilizio, anche in sanatoria, e comunque a tutti i procedimenti in corso, presentati fino alla data di adozione dei nuovi regolamenti edilizi comunali, e comunque non oltre centottanta giorni (22 agosto 2018) si applica la disciplina previgente	- integrata la raccolta delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia; - **introdotta** la disciplina dell'attività edilizia e dei titoli abilitativi (Allegato C).	180 giorni ***22 agosto 2018***
Calabria DGR 642/2017	Nessuna	Nessuna	Nessuna	Nessuna	- In occasione dei PSC/PSA di cui alla L.R. 19/2002; - per i Comuni che abbiano già approvato il PSC/PSA il recepimento dovrà avvenire entro il termine

					massimo di **180 giorni ossia *18/08/2018.***
Campania DGR 287/2017	Nessuna	Nessuna	Gli interventi edilizi muniti di titolo edilizio efficace ed i piani urbanistici attuativi approvati alla data di pubblicazione della deliberazione (9 giugno 2017) potranno comunque essere realizzati in conformità al titolo medesimo. All'esito dell'adeguamento del regolamento edilizio da parte dei Comuni i procedimenti in itinere a tale data concludono il loro iter secondo la disciplina previgente	- integrata la raccolta delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia;	180 giorni 6 dicembre 2017

Regione	*Individuazione delle definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali*	*Indicazioni tecniche alle definizioni uniformi*	*Disciplina transitoria*	*Altre integrazioni*	*Termine adeguamento Comuni*
Emilia Romagna DGR 922/2017	Nessuna NB. *La Regione ha specificato che nel caso in cui le nuove definizioni comportino la variazione delle capacita edificatorie previste dal piano urbanistico o dal regolamento edilizio il Comune provvede entro 180 giorni ad approvare coefficienti e altri parametri idonei ad assicurare l'equivalenza tra le capacità edificatorie ammesse dallo strumento prima e dopo l'adeguamento*	Sono state apportate delle specificazioni ad alcune definizioni	Le nuove definizioni non si applicano agli interventi edilizi per i quali prima della scadenza dei 180 giorni sia stato presentato il relativo titolo abilitativo o la domanda per il suo rilascio.	- integrata la raccolta delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia;	180 gg **28 dicembre 2017**
Liguria DGR n. 316 /2017	Sono state individuate 20 definizioni che hanno incidenza sulle previsioni dimensionale: superficie territoriali; superficie fondiaria; indice di edificabilità territoriale; indice di edificabilità fondiaria; carico urbanistico; dotazioni territoriali; superficie	Specificate 13 definizioni: indice di edificabilità territoriale; indice di edificabilità fondiaria; superficie lorda; Superficie accessoria; piano fuori terra; piano seminterrato; piano interrato; sottotetto; altezza del fronte;	Le definizioni uniformi indicate come quelle aventi incidenza sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici comunali trovano applicazione per la formazione dei Piani Urbanistici Comunali adottati successivamente all'entrata in vigore della LR 15/2017 avvenuta il 30	- integrata la raccolta delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia;	180 giorni **13 novembre 2017**

	coperta; indice di copertura; superficie totale; superficie lorda; superficie utile; superficie accessoria; superficie complessiva; superficie calpestabile; volume totale o volumetria complessiva; numero dei piani; altezza lorda; altezza del fronte; altezza dell'edificio; altezza utile; distanze.	altezza dell'edificio; distanze; volume tecnico; pertinenza	giugno 2017 (*con la quale sono state introdotte le modifiche alla LR 16/2008 per l'adeguamento alla disciplina statale come modificata dal Dlgs 222/2016*). I procedimenti avviati prima dell'approvazione dell'adeguamento del regolamento edilizio alle definizioni uniformi sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.		
Regione	***Individuazione delle definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali***	***Indicazioni tecniche alle definizioni uniformi***	***Disciplina transitoria***	***Altre integrazioni***	***Termine adeguamento Comuni***
Lazio DGR 243/2017	Nessuna NB. nelle norme tecniche di dettaglio è stato specificato che "*nell'ambito delle disposizioni transitorie, ciascun Comune dovrà individuare, ove risulti necessario, un criterio di conversione dei parametri contenuti nella strumentazione*	Ha fornito delle norme tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione delle definizioni uniformi chiarendo anche alcuni aspetti con le indicazioni contenute in alcuni atti regionali (tra cui la Circolare 45/REC);	- alle domande di titolo abilitativo edilizio, anche in sanatoria, e comunque a tutti i procedimenti in corso (presentati fino all'adozione dei nuovi regolamenti edilizi comunali, e comunque non oltre 180 gg dalla pubblicazione della	- integrato lo schema di regolamento edilizio tipo (a seguito delle osservazioni pervenute dagli enti locali) integrata la parte relativa alla ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e	180 giorni **26 novembre 2017** Dopo l'adozione è previsto il passaggio in Provincia o alla Città Metropolitana di Roma che entro 60gg dalla data di ricevimento potranno inviare le osservazioni indicando eventuali modifiche. Decorso tale

	urbanistica rispetto alle definizioni uniformi per garantire che il recepimento delle definizioni uniformi non incida sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti. In particolare, si segnala che il quadro delle definizioni uniformi (Allegato A) privilegia la nozione di superficie, nelle sue varie declinazioni, rispetto a quella di volume; pertanto, ove il regolamento edilizio o la strumentazione urbanistica vigenti utilizzino il volume come base per il computo delle consistenza edilizie degli edifici, il Comune dovrà introdurre nel nuovo regolamento edilizio uno specifico criterio di conversione".		deliberazione) si applica la disciplina previgente.	dell'attività edilizia	termine i Comuni adottano i regolamenti edilizi pronunciandosi motivatamente sulle eventuali osservazioni. Per i Comuni terremotati è previsto che i termini dell'adeguamento decorreranno dalla cessazione dello stato di emergenza.
Regione	***Individuazione delle definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali***	***Indicazioni tecniche alle definizioni uniformi***	***Disciplina transitoria***	***Altre integrazioni***	***Termine adeguamento Comuni***
Marche LR 8/2018	Sono state individuate 23 definizioni che hanno	Specificate 12 definizioni: superficie	I piani urbanistici attuativi adottati e i procedimenti	Nessuna	*180 giorni*

	<u>incidenza sulle previsioni dimensionale:</u> superficie territoriale; superficie fondiaria; indice di edificabilità territoriale; indice di edificabilità fondiaria; carico urbanistico; dotazioni territoriali; superficie coperta; superficie permeabile; indice di permeabilità; indice di copertura; superficie totale; superficie lorda; superficie utile; superficie accessoria; superficie complessiva; superficie calpestabile; volume totale o volumetria complessiva; numero dei piani; altezza lorda; altezza del fronte; altezza dell'edificio; altezza utile; distanze. NB: *il recepimento delle definizioni uniformi ovvero l'applicazione diretta delle medesime (in caso di mancato adeguamento comunale nei 180 gg), non comporta la modifica delle previsioni*	territoriale; superficie coperta; superficie accessoria; superficie complessiva; sagoma; piano fuori terra; piano seminterrato; piano interrato; altezza lorda; altezza del fronte; altezza dell'edificio; altezza utile.	edilizi avviati prima dell'approvazione dell'adeguamento o prima della relativa scadenza dei termini (180 gg o 5 anni), sono conclusi sulla base della disciplina vigente, rispettivamente, al momento dell'adozione dei piani e della presentazione delle istanze.		***7/11/2018*** Nei comuni terremotati il termine per l'adeguamento è posticipato di cinque anni

	dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti. Le modalità edificatorie continuano ad essere regolate dal PRG vigente o già adottato alla data di sottoscrizione dell'Intesa (20/10/2016).				
Regione	***Individuazione delle definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali***	***Indicazioni tecniche alle definizioni uniformi***	***Disciplina transitoria***	***Altre integrazioni***	***Termine adeguamento Comuni***
Piemonte **DCR 247/2017**	NB. *Il recepimento delle definizioni uniformi non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti o adottati alla data dell'intesa (20 ottobre 2016),pertanto continuano ad applicarsi le definizioni dei parametri contenute nei regolamenti edilizi o nei piani regolatori vigenti alla data di approvazione del nuovo regolamento edilizio comunale, fino all'approvazione dei nuovi piani regolatori generali,*	Sono state fornite indicazioni e specificazioni tecniche a 30 definizioni: superficie territoriali; superficie fondiaria; indice di edificabilità territoriale; indice di edificabilità fondiaria; carico urbanistico; dotazioni territoriali; sedime; superficie coperta; superficie permeabile; indice di permeabilità; indice di copertura; superficie totale; superficie lorda; superficie utile; superficie accessoria;	Fino all'approvazione dei nuovi piani regolatori generali, delle loro revisioni o delle varianti generali continuano ad essere vigenti le definizione contenute nei regolamenti edilizi o nei piani regolatori vigenti alla data di approvazione del regolamento edilizio regionale. I nuovi piani regolatori generali, le loro revisioni e le varianti generali, adottati successivamente alla pubblicazione della presente deliberazione, devono adeguarsi alle definizioni uniformate.	- integrata la raccolta delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia; - fornite delle istruzioni ai Comuni per la redazione dello schema di regolamento edilizio tipo	180 giorni **3 luglio 2018**

	delle loro revisioni o delle *varianti generali*.	superficie complessiva; superficie calpestabile; sagoma; volume totale o volumetria complessiva; sottotetto; numero dei piani; altezza lorda; altezza del fronte; altezza dell'edificio; altezza utile; distanze; volume tecnico; veranda; indice di densità territoriale; indice di densità fondiaria. Sono state aggiunte all'elenco delle definizioni due nuove voci: - " indice di densità territoriale"; - "indice di densità fondiaria"			
Regione	***Individuazione delle definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali***	***Indicazioni tecniche alle definizioni uniformi***	***Disciplina transitoria***	***Altre integrazioni***	***Termine adeguamento Comuni***
Puglia **DGR 554/2017** **DGR 648/2017** **LR 11/2017**	Con la DGR 2250/2017 sono state individuate 23 definizioni aventi rilevanza urbanistica.	Sono state fornite delle indicazione di dettaglio con riferimento alla definizione uniforme di superficie accessoria (prima con DGR 648/217	Le determinazioni sui procedimenti edilizi fanno riferimento alle disposizioni vigenti al tempo di presentazione o deposito della pratica edilizia nelle	Integrate e modificate: - lo schema di regolamento edilizio tipo) – redatto con delle raccomandazioni	180 giorni **31 dicembre 2017**

DGR 2250/2017	NB. *I comuni procedono alla formulazione del regolamento edilizio in conformità con le definizioni uniformi, provvedendo a mantenere invariate le previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti.* *I comuni possono procedere altresì all'adeguamento delle norme tecniche d'attuazione degli strumenti urbanistici generali vigenti alle definizioni uniformi, mantenendone invariate le previsioni dimensionali.* *La deliberazione del consiglio comunale non costituisce variante urbanistica*	poi con DGR 2250/2017). Con DGR 2250/2017 sono state fornite delle specificazioni applicative su 30 definizioni. Sono state inserite 11 voci in più all'elenco delle definizioni (es. comparto; lotto edificatorio; serra solare etc). E' stato specificato che: - le definizioni uniformi non incidono sulla normativa regionale in materia edilizia residenziale pubblica (in particolare con le definizioni contenute nella DGR 766/2010); - ai fini della determinazione del "costo di costruzione" i Comuni devono comunque fare riferimento a quanto stabilito dal DM 801/77 e, che, pertanto risultano efficaci le definizioni contenute nell'indicato DM.	forme previste, compresi gli strumenti urbanistici esecutivi e gli atti di pianificazione comunale adottati entro il 31 dicembre 2017. Queste disposizioni si applicano anche per le successive varianti in corso d'opera della stessa pratica edilizia.	operative; - la raccolta delle disposizioni statali con le disposizioni generali (eliminando quelle abrogate e integrando con quelle regionali).	

Veneto DGR 1896/2017 LR 15/2018 (integra LR 11/2004)	<u>Sono state individuate 28 definizioni che hanno incidenza sulle previsioni dimensionali:</u> superficie territoriale; superficie fondiaria; indice di edificabilità territoriale; indice di edificabilità fondiaria; carico urbanistico; dotazioni territoriali; sedime; superficie coperta; indice di permeabilità; indice di copertura; superficie totale; superficie lorda; superficie utile; superficie accessoria; superficie complessiva; superficie calpestabile; volume totale o volumetria complessiva; piano fuori terrazza; piano seminterrato; piano interrato; sottotetto; soppalco; numero dei piani; altezza lorda; altezza dell'edificio; altezza utile; distanze. *NB* *le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle*	Nessuna	- le definizioni uniformi non si applicano ai procedimenti in corso alla data di approvazione del provvedimento comunale o alla scadenza del termine per l'approvazione dello stesso	- integrata la raccolta delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia; - fornite con le Linee guida dei suggerimenti operativi ai Comuni per la redazione del regolamento edilizio tipo	180 giorni **21 maggio 2018**

	contenute nei regolamento edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante con la quale i Comuni devono adeguarsi nei tempi e con le procedure previste alla normativa in merito al consumo del suolo (Lr 14/2017).				

NB. In rosso sono evidenziati i termini scaduti

Superficie accessoria – Regioni a confronto

Definizione statale	
Superficie accessoria SA 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, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i 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; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile	
Regioni	***Definizione regionale***
Abruzzo **DGR 850/2017**	Ha recepito la definizione statale
Campania **DGR 287/2017**	Ha recepito la definizione statale

Calabria	Ha recepito la definizione statale
Emilia Romagna **DGR 922/2017**	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, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio: • i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m. 2,70; • i 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; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile. <u>Superfici escluse dal computo della Superficie utile e della Superficie accessoria:</u> • i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico; • gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni; • le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali; • i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe; • le pensiline ; • le tettoie con profondità inferiore a m 1,50; • i tetti verdi non praticabili; • i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni ; • i pergolati a terra; • gli spazi con altezza inferiore a m 1,80; • volumi o vani tecnici.

Liguria **DGR n. 316 /2017**	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, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprendere: ○ i portici e le gallerie pedonali ad uso privato; ○ i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze ad uso privato esclusivo; ○ le tettoie con profondità superiore a m 1,50; ○ le cantine, i ripostigli ed i relativi corridoi di servizio non compresi nel sedime della costruzione nonché quelli posti al primo piano fuori terra negli edifici a destinazione diversa dalla residenza; ○ i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità e che non siano destinati ad accogliere solo impianti tecnologici; ○ le autorimesse private in struttura fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. a), della l.r. 16/2008 e s.m., non assoggettate a vincolo di pertinenzialità nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento. <u>Superfici escluse dal computo della Superficie utile e della Superficie accessoria</u> • le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad attività turistico-ricettive, ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. a) e b), della l.r.16/2008 e s.m.; • i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative; • i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale; • i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri; • le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori assoggettate a vincolo di pertinezialità negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. a), della l.r. 16/2008 e s.m., quelle interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra a servizio esclusivo delle strutture ricettive alberghiere, quelle interrate o al piano terreno degli edifici di cui all'articolo 9, comma 1, della L. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, non eccedenti la superficie di 35 metri quadrati per ogni unità immobiliare al netto degli spazi e di accesso e manovra, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane di pertinenza esclusiva degli insediamenti e degli edifici a destinazione produttiva, direzionale e commerciale ai sensi dell'art. 13, comma 1,

	lett. c) e d) della l.r. 16/2008 e s.m.; • i porticati e gli spazi ad uso pubblico; • i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.
Lazio **DGR 243/2017**	Ha recepito la definizione statale ma ha dato alcune indicazioni tecniche in rapporto a quanto stabilito nella circolare 45/REC. "*I Comuni potranno integrare l'elencazione nel rispetto della definizione statale e dei seguenti criteri:* • *il regolamento comunale dovrà prevedere per i portici/porticati, per la parte eccedente il 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente, che non siano considerate superfici accessorie e, pertanto, non siano escluse dal calcolo della superficie lorda (con conseguente rilevanze delle relative volumetrie nel computo delle consistenze edilizie). Tale previsione avrà carattere residuale e cedevole, potendo essere derogata dagli strumenti urbanistici attuativi nel rispetto della pianificazione urbanistica generale, costituendo, invece, un riferimento per gli interventi diretti;* • *il regolamento comunale potrà prevedere che rientrino comunque nella superficie accessoria i portici e le gallerie costituenti, per atto registrato e trascritto a favore del Comune, spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito.* • *costituisce superficie accessoria quella relativa ai piani interrati e ai piani seminterrati il cui soffitto si trova ad una quota non superiore a 70 cm rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato; resta ferma in ogni caso la possibilità di deroga a tale previsione da parte degli strumenti urbanistici attuativi nel rispetto della pianificazione urbanistica generale;* • *ferma la definizione di Sottotetto costituiscono superficie accessoria i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o inferiore a m 2.20, 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. Restano ferme, in ogni caso, le previsioni della L.r. n. 13 del 2009 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti)".*
Marche LR 8/2018	Ha recepito la definizione statale
Piemonte **DCR 247/2017**	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, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: ○ i portici, i "piani pilotis" e le gallerie pedonali; ○ i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze e le serre solari finalizzate alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico, ai sensi della normativa vigente; ○ le cantine e i relativi corridoi di servizio; ○ i sottotetti per la porzione avente altezza pari o inferiore a m. 1,80; ○ i sottotetti con altezza media interna inferiore a m 2,40, escludendo dal conteggio la porzione inferiore a m 1,80; ○ i volumi tecnici, i cavedi, e le relative parti comuni; ○ gli spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività

	imprenditoriale; ○ le parti comuni, quali i locali di servizio in genere, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come androni, corridoi e disimpegni, i vani scala e i vani degli ascensori, i depositi. <u>Indicazioni e specificazioni tecniche</u> La superficie accessoria si misura in metri quadrati (m2). Il regolamento edilizio può stabilire la quantità massima dei locali cantina, dei locali di servizio o di deposito, realizzabili in rapporto alle unità immobiliari. Per quanto riguarda la misurazione dell'altezza del sottotetto, punto d), si intende l'altezza lorda.
Puglia **DGR 554/2017** **DGR 648/2017** **LR 11/2017** **DGR 2250/2017**	<u>Specificazione applicativa</u> La superficie accessoria si misura in metri quadrati (m2). Il regolamento edilizio può stabilire la quantità massima dei locali cantina, dei locali di servizio o di deposito, realizzabili in rapporto alle unità immobiliari. Per quanto riguarda la misurazione dell'altezza del sottotetto, punto e), si intende l'altezza lorda. La SA comprende unicamente le superfici e gli ambienti pertinenziali e aventi rapporto di strumentalità rispetto all'edificio e alle unità immobiliari che lo compongono. Nb nella DGR 648/2017 era stato specificato che: "*le Superfici Accessorie, come definite alla voce 15, aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione, non comportanti ulteriore carico urbanistico, ove completamente interrate, non concorrono nel calcolo del Volume totale dell'edificio. Non sono da computare nel Volume totale dell'edificio le superfici accessorie elencate alla voce 15, poste del tutto o in parte fuori terra, purché aperte per almeno la metà del loro perimetro esterno o su due lati in caso di porticato di collegamento, compresa gli spazia o ocardéstinaralla sosta e al ricovero degli autoveicoli".*
Veneto **DGR 1896/2017** **LR 15/2018 (integra LR 11/2004)**	Ha recepito la definizione statale