

Decreto Sblocca-Italia. La legge di conversione affida alla Conferenza unificata la regia del percorso di uniformazione

Il labirinto dei regolamenti edilizi

In attesa del modello unico definizioni e calcoli diversi da Comune a Comune

Guido Inzaghi

Il primo passo verso l'unificazione dei regolamenti edilizi è realtà: nella legge di conversione del decreto Sblocca-Italia (legge 164/2014, pubblicata sulla «Gazzetta» dell'11 novembre) è avviato il percorso che vede coinvolti Comuni e Regioni verso l'adozione di un modello unico di regolamento, da adattare comunque alle realtà locali. Ma i tempi per arrivare a questo traguardo non sono ancora definiti. Nell'attesa, proprietari di immobili e professionisti devono ancora fare i conti con gli oltre 8 mila regolamenti edilizi, diversi da Comune a Comune.

Le differenze

Secondo la definizione contenuta nell'articolo 4 del Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001) i regolamenti edilizi comunali disciplinano le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili.

Architetti, ingegneri, geometri e, più in generale, tutti i professionisti dell'edilizia, quando si trovano ad approcciare interventi ricadenti nel territorio di più Comuni ad oggi devono confrontarsi con normative a volte anche profondamente (e ingiustificatamente) discordanti tra loro.

Queste difformità possono riguardare anche definizioni fondamentali, quale quella relativa alla superficie degli edifici a volte definita utile lorda (Sul) o di pavimento (Slp) e da cui, ai fini urbanistici, vengono normalmente escluse (ma ogni Comune ha le sue regole) le aree porticate, le logge, le autorimesse, piuttosto che i vani tecnici.

Così il regolamento edilizio del Comune di Milano del 1999 - regolamento che resterà in vigore sino alla pubblicazione del nuovo regolamento edilizio (si veda l'articolo a fianco) - esclude dal conteggio della Slp gli spazi comuni destinati ad attività di pertinenza dell'intero fabbricato, mentre Bologna non conteggia gli spazi di servizio dell'unità edilizia di uso comune e gli spazi tecnici collegati a parti comuni.

I regolamenti comunali possono poi disporre distanze maggiori rispetto a quella di 3 metri prescritta dal Codice civile. Sfruttando questa possibilità, i Comuni di Bologna, Firenze e Lecce, ad esempio, hanno quindi previsto una distanza minima di 5 metri; il regolamento milanese del 1999, invece, dispone una distanza dal confine di 3 metri, pari a quella del Codice.

E così, ancora, non mancano discordanze riguardo all'altezza

massima. Il Comune di Lecce ha previsto che l'altezza massima dei fabbricati sia pari alla distanza misurata in verticale tra il punto più basso del marciapiede a filo fabbricato, o del terreno adiacente, e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali abitativi.

Il regolamento edilizio di Napoli, invece, prevede che l'altezza massima delle costruzioni sia equivalente all'altezza maggiore tra tutte quelle relative alla facciata della costruzione, la quale è a sua volta definita come l'altezza all'estradosso del solaio di copertura del piano utile più alto.

Verso il modello unico

Il decreto Sblocca Italia prevede che il Governo, le Regioni e le autonomie locali concludano in sede di Conferenza unificata accordi o intese per adottare uno schema di regolamento edilizio-tipo.

Il regolamento edilizio-tipo costituirà il riferimento a cui i Comuni dovranno attenersi e dal quale non potranno discostarsi significativamente nell'adozione della regolamentazione locale. A dettare i tempi di adeguamento saranno però gli accordi.

La norma costituisce un primo importante passo verso l'omogeneità delle disposizioni in materia edilizia. Ma i tempi di adozione del regolamento-tipo e dell'adeguamento dei regolamenti locali verosimilmente non saranno brevi. Il nuovo regolamento unico richiederà ai Comuni anche un'importante attività di coordinamento rispetto alle previsioni, anche terminologiche, contenute nei propri strumenti urbanistici.

(ha collaborato Simone Pisani)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Regolamento edilizio**

● Secondo l'articolo 4 del Testo unico in materia edilizia (Dpr 380/2001) è quel regolamento approvato dai singoli Comuni che contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.



Definizioni a confronto

AREE DI PERTINENZA



MILANO

Nel regolamento del 1999 è peculiare l'esclusione delle aree per attività comuni di pertinenza del fabbricato (fitness, palestre, sale riunioni) e le superfici dei vani attigui a terrazzi o giardini destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili (con il limite del 25%). Nel nuovo regolamento, l'esclusione è limitata in modo proporzionale alla superficie totale



ROMA

Secondo il regolamento edilizio del 1934 (con successive modifiche), l'area libera dei cortili, anche se pensili, nelle nuove costruzioni, comprese le sopraelevazioni, deve essere della misura minima di 1/5 della somma delle superfici, senza detrazione di vuoti, dei muri che li circondano nella parte periferica della città. Nella parte centrale consolidata della città il rapporto scende a 1/8

SUPERFICIE UTILE



BOLOGNA

Secondo il regolamento del 2009, la superficie utile (Su) di un'unità immobiliare è la somma delle superfici di pavimento di tutti gli spazi chiusi che la compongono aventi altezza utile superiore o uguale a 1,80 m, misurata al netto delle superfici accessorie. Queste ultime sono le superfici destinate a spazi di servizio che contribuiscono a migliorare la qualità dell'abitare



FIRENZE

La superficie utile è definita come la somma della superficie utile abitabile o agibile (cioè la superficie calpestabile dei locali di abitazione, compresi i sottotetti abitabili, i locali o ambienti di lavoro, servizi igienici, corridoi, disimpegno, ripostigli e scale interne) e della superficie non residenziale o accessoria (cioè la porzione destinata a servizi e accessori, come balconi, cantine)

ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO



NAPOLI

Per il regolamento edilizio del 1999 è l'altezza maggiore tra tutte quelle relative alle facciate di una costruzione. L'altezza della facciata è definita come l'altezza all'estradosso del solaio di copertura del piano utile più alto rispetto alla quota della linea di terra, definita dal piano dello spazio pubblico (marciapiede, strada, etc.) o dalla più bassa sistemazione esterna del progetto approvato



LECCE

Il regolamento edilizio del 1989 la definisce come distanza verticale tra il punto più basso del marciapiede e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali abitativi, anche se utilizzati solo in parte ai fini abitativi. Se l'ultimo solaio non è orizzontale e ha inclinazione inferiore al 40%, l'altezza va riferita all'intradosso dello stesso nel punto medio tra la quota di imposte e quella di colmo