

Territorio. Per i Comuni utilizzo «libero» degli standard in arrivo

In edilizia regole uniche con autonomia

Guido Inzaghi

La legge di conversione del decreto Sblocca Italia ha previsto 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.

Mercoledì scorso al tavolo presso il ministero delle Infrastrutture, con Regioni, Comuni e Funzione pubblica è stato condiviso il «quadro delle definizioni uniformi», 142 indici attraverso cui si articolerà la disciplina edilizia degli 8 mila Comuni italiani (si veda Il Sole 24 Ore del 18 febbraio).

Si tratta di una maglia dettagliata, utile a normalizzare l'eterogeneo lessico delle costruzioni, ma che non limiterà il potere degli enti locali di indirizzare autonomamente l'attività edilizia, in termini qualitativi e quantitativi.

Particolare attenzione è stata

posta alla nomenclatura della superficie edificabile.

Sono state così introdotte le definizioni (e gli acronimi) della «superficie totale» (ST - somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio), della «superficie lorda» (SL - somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie), della «superficie utile» (SU - 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), della «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,

quali portici, balconi, tettoie, le cantine, i sottotetti con altezza inferiore a m 1,80, i vani scala interni alle unità immobiliari, le autorimesse, le parti comuni), della «superficie complessiva» (SC - somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria) e della «superficie calpestabile» (SU + SA - superficie risultante dalla somma delle superfici utili e delle superfici accessorie di pavimento).

È proprio l'ampia articolazione delle definizioni a consentire l'utilizzo libero da parte dei Comuni, che potranno così disciplinare l'edificabilità sul proprio territorio utilizzando, ad esempio, solo il concetto di superficie utile (così liberalizzando nella sostanza la realizzazione delle superfici accessorie) senza magari richiamare il concetto della superficie complessiva (che limita in percentuale la costruzione degli spazi a servizio).

Gli enti locali, infatti, pur aven-

do l'obbligo di utilizzare la nomenclatura uniformata, non dovrebbero avere quello di utilizzare tutti gli indici elencati nell'accordo, potendosi avvalere solo di quelli che ritengano più confacenti a regolare l'ordinato assetto del proprio territorio, attività che resta insopprimibile prerogativa dei comuni.

Altra definizione di particolare interesse è quella del «carico urbanistico» (CU), vale a dire il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Si tratta del cosiddetto standard urbanistico che può risultare esuberante o da integrare (eventualmente mediante il pagamento del controvalore delle aree per servizi che non fossero reperibili) in relazione all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi, ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

