

Regolamento Edilizio Unico: ecco le 42 definizioni standardizzate

di [Rossella Calabrese](#)

Raggiunto l'accordo sulle definizioni di 'superficie'. A breve il Regolamento completo

19/02/2016

19/02/2016 - La **Veranda** è un "locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili".

Il **Volume tecnico** è costituito dai "vani e spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

La **Superficie utile** è la "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".

Queste e [altre 39 definizioni standardizzate](#) (per un totale di 42) sono state decise dal tavolo tecnico tra Ministeri delle Infrastrutture e della Funzione pubblica, Regioni e Comuni; saranno parte integrante del nuovo **Regolamento Edilizio Unico** e metteranno finalmente ordine negli uffici tecnici degli oltre 8.000 Comuni italiani.

Le definizioni di 'superficie'

Le ultime definizioni sulle quali si è trovato l'accordo sono state quelle relative alle '**superfici**': gli enti locali della Regione Lombardia hanno contestato quelle proposte dal Governo e accolte dalle altre Regioni, ritardando la messa a punto dell'elenco. Alla fine si è deciso di dare sei differenti definizioni di 'superficie': **totale, lorda, utile, accessoria, complessiva e calpestabile**.

La **Superficie totale** è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. La **Superficie lorda** è la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. La **Superficie utile** è la 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.

La **Superficie accessoria** è la 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. Ricomprende: portici e gallerie pedonali, ballatoi, logge, balconi e terrazze, tettoie, cantine, sottotetti, vani scala interni alle abitazioni, garage, parti comuni.

La **Superficie complessiva** è la somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$). La **Superficie calpestabile** è quella risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

Il dimensionamento dei piani

Altro timore degli enti locali era l'impatto che il nuovo Regolamento avrebbe potuto avere sul **dimensionamento dei piani**. Per evitare problemi con le previsioni insediative già definite, si è deciso di prevedere che, in caso di difformità tra le cubature di piano e quelle risultanti dal nuovo Regolamento unico, prevalgano le prime.

I prossimi step

Sono in via di perfezionamento gli articoli del Regolamento Unico che fissano i limiti alla facoltà degli **enti locali** di definire le regole di attuazione dei piani urbanistici, che dovranno rispettare la normativa nazionale e regionale e le definizioni standardizzate appena decise.

Una volta definiti questi aspetti, lo schema di Regolamento Unico andrà in **Conferenza Stato Regioni**, per poi essere definitivamente approvato. A quel punto le **Regioni** lo recepiranno entro sei mesi e gli **enti locali** dovranno farlo proprio.

I commenti

“Con l'approvazione delle definizioni standardizzate siamo finalmente ad un passo dall'effettivo avvio del Regolamento Edilizio Unico per l'adozione del quale gli architetti italiani si sono battuti, mettendo a disposizione tutte le loro competenze, al fine di realizzare una svolta per il mondo dell'edilizia e per cittadini che finalmente potranno contare su norme chiare e prestazionali, condivise su tutto il territorio nazionale e che favoriranno la qualità dell'abitare”. Così il **Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori**.

“Consideriamo una nostra vittoria - sottolinea il presidente Leopoldo Freyrie - poter passare dalla **folia normativa degli oltre 8 mila regolamenti**, uno per Comune, ad uno schema, sul quale si baserà il Regolamento Edilizio Unico, che contiene solo 42 definizioni e che consente finalmente di semplificare non solo la costruzione, ma soprattutto la rigenerazione degli edifici”.

“Ci auguriamo - conclude Freyrie - che al più presto la Conferenza Stato Regioni provveda a svolgere gli atti di sua competenza affinché il provvedimento possa essere approvato al più presto. Il nostro Paese ha bisogno di norme chiare e prestazionali, condivise su tutto il territorio nazionale, che favoriscano la **qualità dell'abitare invece della buro-edilizia** fonte, tra l'altro, di corruzione e di abusivismo. Precedere verso la semplificazione è necessario proprio per garantire il rispetto della legalità e la trasparenza”.

“La svolta ottenuta sul Regolamento Edilizio è un importante passo sulla strada della buona semplificazione e ci auguriamo dunque che venga approvato al più presto” - afferma **Vito Panzarella, segretario di Feneal Uil Nazionale**. “Nelle nostre proposte abbiamo sempre posto l'attenzione sulla necessità di avere regole uniformi in edilizia per superare la confusione generata dalla molteplicità e diversità dei vari regolamenti edilizi comunali che è fonte di irregolarità. Ben venga, quindi, la buona semplificazione a patto che aiuti a contrastare la corruzione che frena lo sviluppo del Paese e del settore costruzioni”.