

REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO

Edizione aggiornata al 9 giugno 2022

INDICE

Premessa	2
Normativa statale	4
Recepimento regionale	10
Superficie accessoria – Regioni a confronto.....	43

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.

- **Regioni a Statuto speciale:**

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

Le Regioni a statuto speciale e le Province autonome di Trento e di Bolzano devono provvedere alle finalità dell'Intesa, compatibilmente con i rispettivi statuti e le relative norme di attuazione.

- **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 attività 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 altresì:

- all' aggiornamento della raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia;
- a proseguire in modo condiviso attività 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, uniformità 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** aveva:

- **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 per i Comuni terremotati i termini di adeguamento decorrono dalla cessazione dello stato di emergenza.
- 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 la data del 31 dicembre 2018** si applica la disciplina previgente;
- **introdotto** la disciplina dell'attività edilizia e dei titoli abilitativi (Allegato C).

Con **Delibera della Giunta Regionale del 1 agosto 2018, n. 552** era stato poi **prorogato il termine per l'adeguamento comunale al 31 dicembre 2018**.

Con **LR del 29 gennaio 2019, n. 1 (art. 16, comma 8), in vigore dal 1 gennaio 2019**, la Regione **aveva riaperto i termini** previsti per il recepimento del regolamento edilizio tipo rimettendo alla **Giunta Regionale** la competenza per l'approvazione di **specifici criteri** per il recepimento del regolamento da emanare **entro 12 mesi** decorrenti dall'entrata in vigore della legge.

Con **LR del 23 agosto 2019 n.25, in vigore dal 5 settembre 2019**, la Regione **ha riscritto nuovamente** le disposizioni di attuazione per il recepimento del regolamento edilizio tipo.

In particolare è **abrogato il comma 8 dell'articolo 16 della LR 1/2019** e aggiunto un nuovo articolo alla Legge 1/2019 (**art. 16bis**) rubricato **"Disposizioni relative al RET"** con cui si:

- concede un **nuovo termine** (180 giorni decorrenti dall'entrata in vigore della legge) per adeguare i propri regolamenti edilizi;

- ribadisce, in base all'articolo 2 dell'Intesa, il **principio dell'invarianza urbanistica** ossia che il recepimento del "quadro delle definizioni uniformi"(Allegato A dell'Intesa) non deve comportare la modifica dimensionale della vigente strumentazione urbanistica con la specificazione che continuano ad applicarsi le definizioni dei parametri contenute negli strumenti urbanistici vigenti "fino all'approvazione dei nuovi PRG o delle varianti generali che dovranno necessariamente recepire integralmente le definizioni";
- dà la **facoltà** ai Comuni, nel recepire il RET, di individuare **requisiti tecnici integrativi e complementari** anche attraverso ulteriori specificazioni e dettagli nei limiti previsti dalla normativa sovraordinata;
- introduce una specifica **disciplina transitoria** stabilendo che **i piani urbanistici adottati e i procedimenti edilizi avviati prima dell'adeguamento sono conclusi sulla base della disciplina vigente, rispettivamente, al momento dell'adozione dei piani e della presentazione delle istanze.**

➤ **Basilicata**

La Basilicata con **Delibera della Giunta Regionale n. 471 del 31 maggio 2018** ha:

- **integrato** la parte relativa alla ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia;
- **individuato le definizioni uniformi aventi rilevanza urbanistica**;
- previsto una specifica **disciplina transitoria** stabilendo che:
 - ✓ **i procedimenti edilizi presentati prima del 16/06/2018** (data di pubblicazione sul BUR della deliberazione) potranno essere conclusi sulla base della disciplina vigente;
 - ✓ **i regolamenti urbanistici approvati prima del 16/06/2018** (data di pubblicazione sul BUR della deliberazione) trovano applicazione nella disciplina vigente al momento della loro approvazione;
 - ✓ **i regolamenti urbanistici adottati prima del 16/06/2018** (data di pubblicazione sul BUR della deliberazione) trovano applicazione nella disciplina vigente al momento della loro adozione;
 - ✓ **i regolamenti urbanistici in corso di formazione**, anche con conferenza di pianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 23/99 e ss.mm.ii., trovano applicazione nella disciplina regolamentata dal regolamento edilizio tipo;

I Comuni hanno **180 giorni** decorrenti dal 16/06/2018 (data di pubblicazione sul BUR della deliberazione) per adeguare i propri regolamenti edilizi.

➤ **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:
 - o dai Comuni nei REU in occasione della formazione dei piani (PSC/PSA) di cui alla L.R. Calabria 19/2002 (Legge urbanistica);
 - o 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).

➤ 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.

➤ 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 capacità 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 consistenze 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.

Con successiva **Delibera del 29 novembre 2019, n. 896** sono stati **riaperti i termini assegnati ai Comuni per adeguare i propri regolamenti edilizi** stabilendo che:

- **il termine di 180 gg** come indicato nella Delibera n. 243/2017 **decorre dalla nuova adozione del regolamento edilizio tipo** del Lazio e dalla ridefinizione delle voci uniformi che andranno ad incidere sulla pianificazione comunale;
- ogni Comune è tenuto a **compilare e inserire il proprio regolamento edilizio tipo nella piattaforma informatica** della Rete delle Professioni Tecniche.

➤ 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.

➤ Lombardia

La Lombardia con **DGR del 24 ottobre 2018 n. 695** ha:

- **recepito** lo schema di regolamento edilizio tipo e **fornito** indicazioni ai Comuni per l'adozione dello schema di regolamento edilizio tipo regionale (Allegato D);
- **integrato** con la propria normativa la raccolta delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia;
- **individuato le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici**

I Comuni entro **180 giorni** dall'efficacia della delibera (31 ottobre 2018) provvedono alla conformazione del regolamento edilizio tipo secondo le indicazioni contenute nell'allegato D. In particolare i Comuni sono tenuti a rispettare la struttura e la numerazione e non hanno l'obbligo di compilare tutte le parti dello schema, ma solo quelle di loro interesse. **Decorso tale termine le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili. Le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche (a tal fine esplicitamente individuate nell'Allegato I) avranno comunque efficacia a partire dal primo aggiornamento**

complessivo del PGT, fatti salvi i procedimenti urbanistici ed edilizi avviati al momento dell'efficacia della delibera di giunta regionale di recepimento del RET. La regione ha, inoltre, previsto anche un'attività di monitoraggio di verifica dell'implementazione del regolamento edilizio oltre a prevedere, anche con la collaborazione di ANCI, l'elaborazione di linee guida e indicazioni operative per l'attuazione del regolamento edilizio.

La **Delibera 23 novembre 2021 n. 11/5555** recante *“Approvazione delle linee guida per la redazione dei piani per l'accessibilità, usabilità, inclusione e benessere ambientale (PEBA)”* ha disposto che in una fase concomitante all'avvio e allo svolgimento del suddetto Piano, al fine di promuovere azioni e progettualità che mirino nell'immediato e con concretezza a sostenere e vitalizzare il percorso verso la città accessibile e inclusiva, **potranno essere poste in essere azioni che potranno riguardare l'aggiornamento del Regolamento edilizio**, in particolare:

- *per adeguarlo alla dimensione culturale e operativa promossa dalla Convenzione ONU sui diritti delle persone con disabilità ratificata con L. n. 18/2009;*
- *per includere la disciplina dell'accessibilità con approccio Universal Design/Design for All e ai principi della Progettazione Accessibile e inclusiva;*
- *per aggiornare le prescrizioni tecniche alle nuove richieste e a quelle dello stato dell'arte;*
- *per definire e chiarire le modalità per rendere accessibili gli spazi privati aperti al pubblico (quali ad esempio, i negozi, le attività commerciali, i ristoranti, i bar, gli studi medici) che presentino barriere architettoniche o sensoriali. Il Regolamento Edilizio dovrà introdurre modalità e facilitazioni per favorire l'accessibilità anche nei casi ove tali spazi privati aperti al pubblico non siano interessati da interventi edilizi o da riqualificazione degli arredi o delle vetrine.*

➤ Marche

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

- **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 fini 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**.

È 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 e 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; sottotetti con certe caratteristiche; vani scala emergenti dalla copertura piana; fine corsa ascensori; vani tecnici; portici pubblici o d'uso pubblico e logge). Con **LR 8/2019** sono stati inseriti anche gli spazi comuni di collegamento verticale ed androni condominiali.

Con Delibera della Giunta Regionale del 12 luglio 2021, n. 873 è stato approvato lo "Schema di Regolamento edilizio Tipo-RET"

corredato da tre Allegati:

- Allegato A: Quadro delle Definizioni Uniformi (relativo alla prima parte);
- Allegato B: Schema della documentazione da porre a corredo delle pratiche edilizie (relativo alla prima parte);
- Allegato 1: Indice "BAF" - Biotipe Area Factor (relativo alla seconda parte).

I Comuni, nella propria autonomia, possono individuare requisiti tecnici integrativi e complementari, non disciplinati dalla normativa uniforme sovraordinata operante sul territorio nazionale e regionale di competenza, anche attraverso ulteriori specificazioni e dettagli, nei limiti previsti dalla normativa sovraordinata.

➤ **Molise**

La Regione Molise, con la Deliberazione della Giunta Regionale del 25 marzo 2019, n. 92 ha recepito l'Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET). Inoltre ha approvato:

- lo Schema di Regolamento Edilizio Tipo;
- il Quadro delle definizioni uniformi;
- la Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, integrata con la normativa regionale.

Inoltre ha stabilito che il recepimento delle definizioni uniformi non deve comportare la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti, che continuano ad essere regolate dai piani vigenti o adottati alla data di sottoscrizione dell'Intesa.

E' stato inserito, tra i parametri del Regolamento Edilizio Tipo quello del "Rapporto tra altezza dell'edificio e larghezza della strada adiacente" da utilizzarsi da parte dei Comuni che intendono definire nei propri piani urbanistici la corrispondenza che debba intercorrere tra l'altezza dei manufatti edilizi prospicienti un percorso viario e la larghezza di quest'ultimo.

I Comuni dovranno, entro 180 giorni dalla pubblicazione della deliberazione, adeguare i propri regolamenti edilizi allo Schema di Regolamento Tipo ed ai relativi allegati. In caso negativo, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia troveranno diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili.

➤ 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 disciplina transitoria**

I Comuni hanno **180 giorni decorrenti dalla data di pubblicazione sul Bollettino del regolamento edilizio tipo (4/01/2018) per adeguarsi (il termine è stato prorogato di ulteriori 150 giorni con delibera del Consiglio Regionale del 21 giugno 2018, n. 289 – 25906.)**.

E' stato, infine, specificato che **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.**

Il **mancato adeguamento da parte dei Comuni** al regolamento edilizio tipo regionale nei termini previsti comporta **la diretta applicazione delle definizioni uniformi**, 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.

La **legge regionale 29 maggio 2020 n. 13**, in deroga alle definizioni di cui all'art. 30 del Regolamento edilizio tipo, ha disposto che: *la distanza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione.*

➤ Provincia Autonoma di Bolzano

La Provincia Autonoma di Bolzano con la **DGP n. 301 del 30 marzo 2021, ha approvato il regolamento edilizio tipo**, che tiene in considerazione i principi generali dell'Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET).

Esso è vincolante per i Comuni ad esclusione di alcuni passaggi testuali evidenziati in grigio nel medesimo testo, che sono individuati come alternativi o facoltativi.

➤ **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**. È 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**.

È 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.**

Con **DGR del 2 agosto 2019, n. 1550** è stata emanata una **circolare** con la quale vengono forniti dei **chiarimenti** sull'applicazione delle **definizioni uniformi** contenute nel regolamento edilizio tipo e della loro **compatibilità con il principio che impone di mantenere invariate le previsioni dimensionali della propria strumentazione urbanistica**. In particolare sono stati forniti dei chiarimenti sulla definizione di **"superficie accessoria"** e **"altezza degli edifici"**.

➤ **Sardegna**

In Sardegna con **Legge regionale dell' 11 gennaio 2019, n. 1** (*Integrando l' articolo 5 della legge regionale n. 45 del 1989*) è stato previsto che la Regione approvi una direttiva sul Regolamento edilizio unico, contenente le definizioni tecniche uniformi e le altre disposizioni aventi incidenza sull'attività urbanistico-edilizia da uniformare a livello regionale, che devono essere recepite nei regolamenti edilizi comunali. I comuni, con deliberazione di consiglio comunale da trasmettere alla Regione, conformano i regolamenti edilizi alla suddetta direttiva nel termine di **180 gg** dalla data della sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna (BURAS), decorsi i quali i contenuti trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali difformi. Nel rispetto dell'autonomia regolamentare dei comuni, il regolamento può individuare gli argomenti sui quali il testo approvato dal consiglio comunale può scostarsi da quello del Regolamento tipo senza che ciò ne invalidi l'efficacia. Resta ferma l'autonomia regolamentare dei comuni negli argomenti non specificamente trattati dalla direttiva

➤ **Sicilia**

Con **Deliberazione n. 223 del 20 aprile 2022, e successivo Decreto Presidenziale n.531/GAB del 20 maggio 2022**, ha adottato lo schema del Regolamento Tipo Edilizio Unico.

Il Regolamento tipo edilizio unico si articola in due parti:

- a) nella prima parte è specificato l'ambito di applicazione dello stesso ed è richiamata la disciplina generale dell'attività edilizia;
- b) nella seconda parte è raccolta la disciplina in materia edilizia di competenza comunale.

➤ **Toscana**

La Toscana con **Delibera della Giunta regionale del 21 maggio 2018, n. 524** ha:

- **recepito** lo schema di regolamento edilizio tipo;
- **integrato** con la propria normativa la **raccolta delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia**;
- **apportato delle specifiche e delle integrazioni ad alcune definizioni ai fini della corretta interpretazione**;
- **aggiunto delle nuove definizioni** non presenti nel quadro nazionale.

Con **Decreto Del Presidente della Giunta regionale del 24 luglio 2018, n. 39/R** è stato approvato in attuazione dell'art. 216 della LR 65/2014 il nuovo regolamento in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi (con contestuale abrogazione del precedente regolamento DPGR 64/R del 2013).

I Comuni hanno **180 giorni** decorrenti **dall'entrata in vigore del nuovo regolamento regionale (25 luglio 2018)** per adeguare i regolamenti edilizi. Decorso inutilmente il termine i parametri e le definizioni contenute nel regolamento trovano diretta applicazione, sostituendo i difformi parametri e definizioni dei regolamenti edilizi e prevalendo sulle disposizioni dei regolamenti edilizi stessi con essi incompatibili. Il recepimento dei parametri e delle definizioni uniformi nei regolamenti edilizi comunali non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti comunali di

pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti. I parametri e le definizioni contenute negli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti alla data di approvazione del nuovo regolamento edilizio comunale, continuano ad applicarsi fino all'adeguamento degli strumenti medesimi alle disposizioni di cui alla l.r. 65/2014.

E' stata introdotta una specifica **disciplina transitoria** prevedendo che il nuovo regolamento non si applica:

- alle varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti alla data di entrata in vigore del regolamento, diverse da quelle generali;
- ai piani attuativi e ai progetti unitari convenzionati, nonché alle relative varianti, approvati prima dell'adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica, o di sua variante generale, al presente regolamento;
- alle istanze di permesso di costruire, alle SCIA, nonché alle relative varianti in corso d'opera, e alle comunicazioni di inizio lavori che siano già state presentate al momento dell'adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica, o di sua variante generale, al regolamento.

➤ 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** 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:

- **le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante con cui i Comuni adegueranno gli strumenti urbanistici comunali – nei tempi e con le procedure previsti dalla normativa regionale sul consumo di suolo (L.R. 14/2017) – alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica.**

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** (posticipando la loro operatività, come indicato dalla sopraindicata legge, all'approvazione della variante da compiersi entro 18 mesi dalla pubblicazione del provvedimento della Giunta Regionale di ripartizione della quantità di suolo consumabile) e dettato dei suggerimenti operativi per la redazione del regolamento edilizio comunale.

Con **Legge regionale del 4 aprile 2019, n. 14**, successivamente modificata con **LR 23 dicembre 2019, n. 49**, è stato fissato al **30 settembre 2020** il termine **entro i quali i Comuni devono** adeguarsi alla legge sul contenimento del suolo nonché alle nuove definizioni uniformi contenute nel Regolamento edilizio.

Tabella di confronto regionale

<i>Regione</i>	<i>Individuazione delle definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali</i>	<i>Indicazioni tecniche alle definizioni uniformi</i>	<i>Disciplina transitoria</i>	<i>Altre integrazioni</i>	<i>Termine adeguamento Comuni</i>
Abruzzo LR 1/2019	Nessuna E' stato specificato che il recepimento del "quadro delle definizioni uniformi" deve comportare la modifica dimensionale della vigente strumentazione urbanistica e, pertanto, continuano ad applicarsi le definizioni dei parametri contenute negli strumenti urbanistici vigenti "fino	Nessuna	i piani urbanistici adottati e i procedimenti edilizi avviati prima dell'adeguamento sono conclusi sulla base della disciplina vigente, rispettivamente, al momento dell'adozione dei piani e della presentazione delle istanze.	facoltà ai Comuni, nel recepire il RET, di individuare requisiti tecnici integrativi e complementari anche attraverso ulteriori specificazioni e dettagli nei limiti previsti dalla normativa sovraordinata	04 marzo 2020

	<i>all'approvazione dei nuovi PRG o delle varianti generali che dovranno necessariamente recepire integralmente le definizioni"</i>				
Basilicata DGR 471/2018	<u>Sono state individuate 15 definizioni che hanno rilevanza urbanistica:</u> superficie territoriali; superficie fondiaria; indice di edificabilità territoriale; indice di edificabilità fondiaria; carico urbanistico; dotazioni territoriali; superficie coperta; indice di copertura; superficie totale; superficie lorda; superficie utile; superficie accessoria; superficie	Nessuna	<ul style="list-style-type: none"> - I procedimenti edilizi presentati prima del 16/06/2018 potranno essere conclusi sulla base della disciplina vigente; - i regolamenti urbanistici approvati prima del 16/06/2018 trovano applicazione nella disciplina vigente al momento della loro approvazione; - i regolamenti urbanistici adottati prima del 16/06/2018 trovano applicazione nella disciplina vigente al momento della loro adozione; - i regolamenti urbanistici in corso di formazione, anche con conferenza di pianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 23/99 e ss.mm.ii., trovano applicazione nella disciplina regolamentata dal regolamento edilizio tipo 	<ul style="list-style-type: none"> - integrata la raccolta delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia 	180 giorni 13 dicembre 2018

	complessiva; superficie calpestabile; volume totale o volumetria complessiva.				
Regione	Individuazione delle definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali	Indicazioni tecniche alle definizioni uniformi	Disciplina transitoria	Altre integrazioni	Termine adeguamento Comuni
Calabria DGR 642/2017	Nessuna	Nessuna	Nessuna	Nessuna	<ul style="list-style-type: none"> - 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 agosto 2018
Campania DGR 287/2017	Nessuna	Nessuna	<p>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.</p> <p>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</p>	- 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. <i>La Regione ha specificato che nel caso in cui le nuove definizioni comportino la variazione delle capacità 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</i>	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
Regione	Individuazione delle definizioni	Indicazioni tecniche alle	Disciplina transitoria	Altre integrazioni	Termine adeguamento Comuni


	<i>aventi incidenza sulle previsioni dimensionali</i>	<i>definizioni uniformi</i>			
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 coperta; indice di copertura; superficie totale; superficie lorda; superficie utile; superficie accessoria; superficie complessiva; superficie calpestabile;	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; altezza dell'edificio; distanze; volume tecnico; pertinenza	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 giugno 2017 <i>(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> . 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.	- integrata la raccolta delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia;	180 giorni 13 novembre 2017

	volume totale o volumetria complessiva; numero dei piani; altezza lorda; altezza del fronte; altezza dell'edificio; altezza utile; distanze.				
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 e 896/2019	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	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	- 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.	- integrato lo schema di regolamento edilizio tipo (a seguito delle osservazioni pervenute dagli enti locali) integrata la parte relativa alla ricognizione delle disposizioni	180 giorni dalla nuova adozione del Regolamento Edilizio Tipo del Lazio

	<p><i>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</i></p>	<p>la Circolare 45/REC);</p>		<p>incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia</p>	
--	--	------------------------------	--	--	--

	<i>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>				
Regione	Individuazione delle definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali	Indicazioni tecniche alle definizioni uniformi	Disciplina transitoria	Altre integrazioni	Termine adeguamento Comuni
Lombardia DGR 695/2018	Sono state individuate 20 definizioni che hanno incidenza sulle previsioni dimensionali: superficie territoriale; superficie fondiaria; indice di edificabilità territoriale;	Specificate 10 definizioni: indice di edificabilità territoriale; indice di edificabilità fondiaria; superficie coperta; superficie accessoria;	Le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche hanno efficacia a partire dal primo aggiornamento complessivo del PGT, fatti salvi i procedimenti urbanistici ed edilizi avviati al momento dell’efficacia della delibera di giunta regionale di recepimento del RET.	<ul style="list-style-type: none"> - integrata la raccolta delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell’attività edilizia; - fornire delle indicazioni ai Comuni per 	180 giorni 29 aprile 2019

	<p>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; altezza dell'edificio; altezza urbanistica; volume urbanistico</p>	<p>superficie complessiva; piano seminterrato; distanze; loggia/loggiato; portico/porticato; terrazza.</p> <p>Sono state inserite 3 voci più all'elenco delle definizioni: superficie scolante impermeabile dell'intervento; altezza urbanistica; volume urbanistico.</p>		<p>l'adozione dello schema di regolamento edilizio tipo</p>	
Regione			Disciplina transitoria	Altre integrazioni	

	<i>Individuazione delle definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali</i>	<i>Indicazioni tecniche alle definizioni uniformi</i>			<i>Termine adeguamento Comuni</i>
 Marche LR 8/2018 - DGR 873/2021	<p>Sono state recepite le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalla disciplina nazionale.</p> <p>Queste operano automaticamente, senza necessità di un atto di recepimento da parte del regolamento edilizio comunale.</p>	<p>Ha fornito delle norme tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione delle definizioni uniformi.</p>	<p>I procedimenti edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del Regolamento, sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.</p> <p>Le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) e le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (CILA) presentate prima dell'entrata in vigore del Regolamento sono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.</p> <p>In caso di mancato completamento dei lavori nei termini di validità del titolo edilizio rilasciato o assentito, le opere da realizzarsi devono necessariamente essere adeguate alle norme del presente Regolamento.</p>	Nessuna	<p>180 giorni dalla data di entrata in vigore della LR 8/2018</p> <p>7 novembre 2018</p> <p>Nei comuni terremotati il termine per l'adeguamento è posticipato di cinque anni</p>
Molise DGR 92/2019	<p>Il Regolamento riprende il Quadro delle definizioni uniformi</p>	Nessuna	<p>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 180</p>	<p>È stato inserito il parametro del "Rapporto tra altezza dell'edificio e larghezza della strada adiacente"</p>	<p>180 giorni dalla pubblicazione</p> <p>27 ottobre 2019</p>

	<p>approvato in sede di Intesa tra Stato, Regioni e Comuni del 20 ottobre 2016</p> <p>Queste operano automaticamente, senza necessità di un atto di recepimento da parte del regolamento edilizio comunale.</p>		giorni dalla predetta pubblicazione, si applica la disciplina previgente.	che deve essere utilizzato da parte dei Comuni che intendono definire nei propri piani urbanistici la corrispondenza che debba intercorrere tra l'altezza dei manufatti edilizi prospicienti un percorso viario e la larghezza di quest'ultimo.	
Regione	Individuazione delle definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali	Indicazioni tecniche alle definizioni uniformi	Disciplina transitoria	Altre integrazioni	Termine adeguamento Comuni
Toscana DGR 524/2018	<p>Nessuna</p> <p>NB. E' stato specificato che il recepimento dei parametri e delle definizioni uniformi dei regolamenti edilizi non</p>	<p>Sono state fornite delle specificazioni e integrazioni ad alcune definizioni</p> <p>Sono state inserite 4 voci in</p>	<p>Il nuovo regolamento non si applica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alle varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti alla data di entrata in vigore del regolamento, diverse da quelle generali; - ai piani attuativi e ai progetti unitari convenzionati, nonché alle relative varianti, approvati prima dell'adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica, o di sua variante generale, al presente regolamento; 	<ul style="list-style-type: none"> - integrata la raccolta delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia 	<p>180 giorni decorrenti dall'entrata in vigore del nuovo regolamento regionale</p> <p>22 marzo 2019</p>

	<i>comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti</i>	più all'elenco delle definizioni (es. Indice insediativo residenziale; superficie edificabile; volume edificabile; volume virtuale).	- alle istanze di permesso di costruire, alle SCIA, nonché alle relative varianti in corso d'opera, e alle comunicazioni di inizio lavori che siano già state presentate al momento dell'adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica, o di sua variante generale, al regolamento.		
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. <i>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</i>	<u>Sono state fornite indicazioni e specificazioni tecniche a 30 definizioni:</u> superficie territoriali; superficie fondiaria; indice di edificabilità territoriale; indice di edificabilità fondiaria; carico	Fino all'approvazione dei nuovi piani regolatori generali, delle loro revisioni o delle varianti generali continuano ad essere vigenti le definizioni 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	180 giorni + 150 Proroga 29 novembre 2018


	<p><i>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></p>	<p>urbanistico; dotazioni territoriali; sedime; superficie coperta; superficie permeabile; indice di permeabilità; indice di copertura; superficie totale; superficie lorda; superficie utile; superficie accessoria; 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;</p>		<p>regolamento edilizio tipo.</p>	
--	--	---	--	-----------------------------------	--

		<p>volume tecnico; veranda; indice di densità territoriale; indice di densità fondiaria.</p> <p>Sono state aggiunte all'elenco delle definizioni due nuove voci:</p> <ul style="list-style-type: none"> - "indice di densità territoriale"; - "indice di densità fondiaria" 			
<p>Provincia Autonoma di Bolzano</p> <p>DGP 301/2021</p>	<p>In merito alle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi si applica la disciplina regolamentare (Decreto del Presidente della Provincia n. 24/2020) emanata in</p>	<p>Nessuna</p>		<p>Nessuna</p>	<p>1 luglio 2021</p>

	attuazione dell'articolo 21, comma 3, della legge provinciale n. 9/2018.				
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 DGR 2250/2017 DGR 15550/2019	Con la DGR 2250/2017 sono state individuate 23 definizioni aventi rilevanza urbanistica. NB. I comuni procedono alla formulazione del regolamento edilizio in conformità con le definizioni uniformi, provvedendo a mantenere le previsioni	Sono state fornite delle indicazioni di dettaglio con riferimento alla definizione uniforme di superficie di superficie accessoria (prima con DGR 648/217 poi con DGR 2250/2017). Con DGR 2250/2017 sono state fornite delle specificazioni	Le determinazioni sui procedimenti edilizi fanno riferimento alle disposizioni vigenti al tempo di presentazione o deposito della pratica edilizia nelle 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.	Integrate e modificate: - lo schema di regolamento edilizio tipo) – redatto con delle raccomandazioni operative; - la raccolta delle disposizioni statali con le disposizioni generali (eliminando quelle abrogate e integrando con quelle regionali).	180 giorni 31 dicembre 2017

	<p><i>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</i></p>	<p>applicative su 30 definizioni.</p> <p>Sono state inserite 11 voci in più all'elenco delle definizioni (es. comparto; lotto edificatorio; serra solare etc).</p> <p>E' stato specificato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 			
--	--	--	--	--	--

		<p>e, che, pertanto risultano efficaci le definizioni contenute nell'indicato DM.</p> <p>Con DGR 1550/2019 sono stati forniti dei chiarimenti sull'applicazione delle definizioni uniformi contenute nel regolamento edilizio tipo e della loro compatibilità con il principio che impone di mantenere invariate le previsioni dimensionali della propria strumentazione urbanistica. In particolare sono stati forniti dei chiarimenti sulla definizione di "superficie accessoria" e</p>			
--	--	---	--	--	--

		"altezza degli edifici".			
Regione	Individuazione delle definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali	Indicazioni tecniche alle definizioni uniformi	Disciplina transitoria	Altre integrazioni	Termine adeguamento Comuni
 Sicilia DGR 223/2022 – DP 531/GAB 2022	Il Regolamento riprende il Quadro delle definizioni uniformi approvato in sede di Intesa tra Stato, Regioni e Comuni del 20 ottobre 2016, modificato nella definizione inerente il “carico urbanistico”, definito dall’art. 24 della LR 16/2016.	Nessuna	<ul style="list-style-type: none"> - Le disposizioni del Regolamento edilizio si applicano ai titoli abilitativi presentati dopo la data di entrata in vigore dello stesso; A tal fine la domanda/dichiarazione/segnalazione/comunicazione si intende presentata dalla data in cui perviene al Comune; - Le varianti, anche essenziali, apportate ai titoli già validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del Regolamento continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento edilizio se non in contrasto con le disposizioni di legge vigenti, fino alla definitiva conclusione dell’intervento che si avrà con la dichiarazione di fine lavori; conseguentemente, anche i titoli edilizi presentati e/o richiesti per il completamento degli interventi assentiti con titoli validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del Regolamento continueranno ad essere disciplinati dal Regolamento previgente; - L’istruttoria e il successivo rilascio di titoli edilizi relativi a istanze di permesso di costruire e/o di convenzionamento protocollate in data anteriore 		<p>Entro 120 giorni dalla pubblicazione del decreto di approvazione del regolamento tipo edilizio unico i Comuni possono apportare, con apposita deliberazione, delle integrazioni, ai fini di adattare il regolamento edilizio alle specifiche caratteristiche locali)</p> <p>1 ottobre 2022</p>

			<p>all'entrata in vigore Regolamento avverranno in conformità alle previsioni del previgente Regolamento edilizio, se non in contrasto con le disposizioni di legge vigenti. Analogamente le varianti, anche</p> <ul style="list-style-type: none"> - essenziali, a tali titoli continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento - edilizio se non in contrasto con le disposizioni di legge vigenti. 		
Regione	Individuazione delle definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali	Indicazioni tecniche alle definizioni uniformi	Disciplina transitoria	Altre integrazioni	Termine adeguamento Comuni
Veneto DGR 1896/2017 LR 15/2018 (integra LR 11/2004)	<p>Sono state individuate 28 definizioni che hanno incidenza sulle previsioni dimensionali: superficie territoriale; superficie fondiaria; indice di edificabilità territoriale; indice di edificabilità fondiaria; carico urbanistico; dotazioni</p>	Nessuna	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>180 giorni</p> <p>21 maggio 2018</p> <p><i>entro il 30 settembre 2020 i Comuni devono approvare la variante di adeguamento dello strumento urbanistico alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica, termine che è lo</i></p>

	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.				<i>stesso che l'art. 13, comma 10, della LR 14/2017, assegna ai comuni per la variante di adeguamento dei medesimi strumenti urbanistici alle quantità di suolo consumabile assegnate ad ogni comune dal provvedimento regionale di cui all'art. 4, comma 2, lett. a), della citata LR 14/2017.</i>
--	---	--	--	--	--

NB. In rosso sono evidenziati i termini scaduti

Superficie accessoria – Regioni a confronto

Definizione statale	
<u>Superficie accessoria SA</u>	
<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	Definizioni regionali
Abruzzo DGR 850/2017	Ha recepito la definizione statale
Basilicata DGR 471/2018	Non costituiscono superficie computabile quelle dei sottotetti con altezza inferiore a m. 1,80, le tettoie con profondità inferiori a m. 1,50, gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali

Calabria DGR 642/2017	Ha recepito la definizione statale
Campania DGR 287/2017	Ha recepito la definizione statale
Emilia Romagna DGR 922/2017	<p>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.</p> <p>La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p><u>Superfici escluse dal computo della Superficie utile e della Superficie accessoria:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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;

	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p>Liguria DGR n. 316 /2017</p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. <p><u>Superfici escluse dal computo della Superficie utile e della Superficie accessoria</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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;

	<ul style="list-style-type: none"> • 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 interrato e seminterrato con un solo lato fuori assoggettate a vincolo di pertinenza 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 interrato e seminterrato con un solo lato fuori terra a servizio esclusivo delle strutture ricettive alberghiere, quelle interrato 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 interrato, 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.
<p>Lazio DGR 243/2017</p>	<p>Ha recepito la definizione statale ma ha dato alcune indicazioni tecniche in rapporto a quanto stabilito nella circolare 45/REC.</p> <p><i>“I Comuni potranno integrare l'elencazione nel rispetto della definizione statale e dei seguenti criteri:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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;</i> • <i>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.</i> • <i>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;</i> • <i>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)”.</i>

<p>Lombardia DGR 695/2018</p>	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • 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 quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. <p><u>Indicazioni e specificazioni tecniche</u></p> <p>Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.</p>
<p>Marche DGR 873/2021</p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze, e verande che non abbiano caratteristiche di abitabilità; • 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 e similari poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;

	<ul style="list-style-type: none"> • 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 escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile. <p><u>Indicazioni tecniche di dettaglio</u></p> <p>I sottotetti, per la parte che non supera m.1,80, non costituiscono né superficie accessoria, né superficie utile. Inoltre, la superficie dei volumi tecnici non costituisce né superficie accessoria né superficie utile.</p>
Molise DGR 92/2019	<p style="text-align: center;">Ha recepito la definizione statale</p>
Piemonte DCR 247/2017	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 disimpegno, i vani scala e i vani degli ascensori, i depositi. <p><u>Indicazioni e specificazioni tecniche</u></p>

	<p>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.</p>
<p>Puglia DGR 554/2017 DGR 648/2017 LR 11/2017 DGR 2250/2017</p>	<p><u>Specificazione applicativa</u></p> <p>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.</p> <p>Nb nella DGR 648/2017 era stato specificato che: <i>“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 interrato, 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 sosta e al ricovero degli autoveicoli”.</i></p>
<p>Sicilia</p>	<p>Ha recepito la definizione statale</p>
<p>Toscana DGR 524/2018</p>	<p><i>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d’uso della unità immobiliari in esso presenti, misurata la netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre</i></p>
<p>Veneto</p>	<p>Ha recepito la definizione statale</p>

DGR 1896/2017
LR 15/2018 (integra
LR 11/2004)