

CIRCOLARE INTERPRETATIVA N. 1/2006

A) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE.

Per la funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, etc.), studi professionali, le superfici¹ degli organismi edilizi sono classificate in Superficie utile (Su) e Superficie non residenziale (Snr);

a.1) Superficie utile (Su): è costituita dalla superficie di pavimento delle unità immobiliari, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedii tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili), e al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro² oltre 1 m² di superficie degli stessi e pareti-contenitore). Rientrano nel calcolo della Su i locali sottotetto con altezza media (calcolata come rapporto Volume/Superficie) superiore a m 2,20³ con accesso costituito da scala o botola con scala retrattile⁴.

a.2) Superficie non residenziale (Snr): si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'unità immobiliare quali:

- a) spazi di servizio e di collegamento orizzontale dell'unità edilizia di uso comune a più unità immobiliari, siano essi chiusi o aperti e coperti: ad esempio soffitte condominiali, lavanderie, stenditoi, depositi e locali di servizio condominiale in genere, atri e androni, ballatoi, disimpegni, porticati e simili;
- b) spazi tecnici praticabili contenenti impianti dell'edificio: ad esempio centrali termiche, vani motore degli ascensori e simili;
- c) spazi aperti e coperti pertinenti delle singole unità immobiliari, e cioè: logge, balconi coperti, portici e simili;
- d) spazi scoperti delle singole unità immobiliari: balconi scoperti, terrazze, terrazzi in falda, (con esclusione degli spazi scoperti a terra quali cortili, chiostrine, giardini privati e simili e delle coperture piane ricoperte con almeno 40 cm di terreno vegetale);
- e) pertinenze esclusive delle singole unità immobiliari, chiuse, o aperte e coperte, e cioè: cantine, autorimesse, posti-auto pertinenziali di uso riservato, soffitte pertinenziali, lavanderie pertinenziali⁵ e magazzini/depositi⁶;
- f) le superfici coperte da pensiline sporgenti sopra ingressi o percorsi pedonali e sporti in genere per la loro proiezione sul piano orizzontale misurata oltre 1,40 ml dal perimetro esterno della costruzione;
- g) i locali sottotetto con altezza media (calcolata come rapporto Volume/Superficie) compresa tra 1,80 m e 2,20 m (vedasi note 3 e 4) e con accesso costituito da scala o botola con scala retrattile.

a.2.bis) Specificazioni nella misurazione della Su e della Snr.

1. Non costituiscono nè Su, nè Snr le superfici dei seguenti elementi:
 - i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico⁷;

¹ Tali definizioni sono valide fatte salve le indicazioni contenute nell'Allegato A/1 – Famiglia 7 – Requisito cogente 7.2 "Disponibilità di spazi minimi";

² L'armadio a muro dovrà avere una profondità massima di 0,60 cm con piani orizzontali in muratura. Il primo piano orizzontale dovrà essere posto al massimo a 1,80 cm dalla quota del pavimento finito.

³ Dal calcolo va esclusa la parte di sottotetto con altezza utile inferiore a 1,80 m.

⁴ I locali ad uso sottotetto non accessibili e privi di illuminazione e di ventilazione, con altezza media superiore a 2,20 m o compresa tra 1,80 m e 2,20 m non sono computabili ne come Snr ne come Su.

⁵ i vani adibiti a lavanderia posti al piano terra dovranno avere una altezza massima utile interna di 2,40 m misurati dal pavimento all'intradosso di un solaio strutturale. I locali lavanderia con altezza superiore ai 2,40 m saranno considerati come Su;

⁶ i vani adibiti a magazzino/deposito posti al piano terra dovranno avere una altezza media massima di 2,40 m. I locali adibiti a magazzino/deposito con altezza superiore ai 2,40 m saranno considerati come Su

⁷ Ai sensi della D.C.C. n. 99 del 19/12/2001, ai fini del calcolo del contributo di costruzione, le superfici di tali spazi vanno computate come Snr.

- i lastrici solari⁸;
 - armadi a muro (vedasi nota 2) fino a 1 m² per ogni U.I.;
 - degli spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedii tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili);
 - gli spazi di collegamento verticale condominiali⁹ e privati delle singole U.I.¹⁰: ad esempio le scale, le rampe, i vani di ascensori e montacarichi. Le scale sono escluse dal computo della Snr e della Su limitatamente alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e degli pianerottoli intermedi;
 - i corselli condominiali delle autorimesse e dei posti auto pertinenziali di uso riservato anche se coperti;
 - pianerottoli di arrivo delle scale condominiali¹¹;
 - tutti gli spazi scoperti di uso comune a più unità immobiliari;
 - tutti gli spazi non fruibili;
 - gli spazi coperti sottostanti a scale esterne;
 - le superfici coperte da pensiline sporgenti sopra ingressi o percorsi pedonali e sporti in genere per la loro proiezione sul piano orizzontale misurata fino a 1,40 ml dal perimetro esterno della costruzione;
 - le parti dei locali sottotetto con altezza inferiore a 1,80 m.
2. Le autorimesse non sono da considerare pertinenziali, ma unità immobiliari autonome quando hanno un'altezza utile media superiore a m. 3,20 e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica: ad esempio attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono Su se chiuse, o Snr se aperte e coperte.
3. Si considerano 'cantine' (e quindi Snr) esclusivamente vani posti in piani interrati, oppure vani posti nel primo piano fuori terra. Vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine. Essi quindi (salvo che siano vani tecnici o spazi comuni) costituiranno Su in quanto parte integrante di una U.I. oppure in quanto costituenti una U.I. essi stessi.
4. Gli spazi chiusi di pertinenza delle singole unità immobiliari, e cioè esclusivamente: cantine, autorimesse pertinenziali, soffitte pertinenziali, si considerano Snr solamente alle seguenti condizioni:
- si trovino in piani interrati;
- oppure, se posti in piani non interrati, la superficie di tali spazi non ecceda il 40% della Su dell'unità immobiliare¹². L'eventuale eccedenza è da considerare Su.
- In ogni caso la Snr complessiva potrà avere al massimo una superficie pari al 60% della Su. L'eventuale eccedenza è da considerare Su.
- i vani adibiti a cantina posti al piano terra dovranno avere una altezza massima utile interna di 2,40 m misurati dal pavimento all'intradosso di un solaio strutturale. I locali cantina con altezza superiore ai 2,40 m saranno considerati come Su.
5. I vani sottotetto (o soffitte):
- a) sono considerati Snr se, pur avendo una altezza media (calcolata come rapporto Volume/Supecficie) superiore a 2,20 m, hanno accesso esclusivo da spazi condominiali o da U.I. esclusivamente attraverso una botola con scala retrattile. In entrambi i casi la superficie illuminante dovrà essere inferiore ad un cinquantesimo della superficie di pavimento del vano.

⁸ Ai sensi della D.C.C. n. 99 del 19/12/2001, ai fini del calcolo del contributo di costruzione, le superfici dei lastrici solari praticabili e collegati alle singole unità immobiliari vanno computate come Snr.

⁹ Ai sensi della D.C.C. n. 99 del 19/12/2001, ai fini del calcolo del contributo di costruzione, le superfici delle scale condominiali, misurate una volta come proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi vanno computate come Snr.

¹⁰ Ai sensi della D.C.C. n. 99 del 19/12/2001, ai fini del calcolo del contributo di costruzione, le superfici delle scale interne alle U.I., misurate una volta come proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi vanno computate come Snr.

¹¹ Ai sensi della D.C.C. n. 99 del 19/12/2001, ai fini del calcolo del contributo di costruzione, le superfici di tali spazi vanno computate come Snr.

¹² Esluse le zone omogenee E.

a.3) Superficie complessiva (Sc) è data da: $Sc = Su + 60\% Snr$.

La Sc si utilizza inoltre ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente il costo di costruzione, essendo corrispondente alla "superficie complessiva" di cui all'Art. 2 del D.M. 10/05/1977 n. 801.

Qualora in un edificio con più U.I. siano presenti (o previsti) usi urbanistici diversi, si definisce Sc specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle U.I. aventi (o destinati a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la superficie accessoria costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita all'uso percentualmente maggioritario nell'edificio.

Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere;

a.4) Superficie utile (Sn): è il mq utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra: dal calcolo del Sn è esclusa la superficie accessoria definita al successivo punto a.5). In detta Sn sono ricompresi i locali destinati ad uffici (a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa), spogliatoi (compresi gli anti-bagno con spogliatoi) e i soppalchi.

La Su dei locali adibiti ad alloggio della proprietà o del custode in aggiunta all'indice di zona va calcolata secondo i criteri stabiliti dal precedente punto a1)¹³. La Snr pertinenziale all'alloggio (esclusivamente per quanto riguarda terrazzi, balconi, logge, portici) potrà avere al massimo una superficie pari al 60% della Su¹⁴. L'eventuale eccedenza è da considerare Su.

a.5) Superficie accessoria (Sa): si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, pensiline e porticati aperti almeno su tre lati, fino ad un massimo del 10% della Sn esistente, servizi igienici (bagni, anti-bagni, docce), scale interne, ballatoi a servizio di eventuali scaffalature poggianti sul piano terra, vani ascensore e montacarichi, coperture di parcheggi privati interni all'azienda (in misura tale da non superare le quantità previste dall'art. 13 della N.d.A.), centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

La superficie delle tettoie, pensile o porticati eccedente il 10% della Sn esistente va computata come Sn.

Per la funzione alberghiera i servizi igienici di stretta pertinenza dell'utenza sono considerati Sn.

a.6) Superficie totale (St): è data da: $St = Sn + 60\% Sa$.

Qualora in un edificio con più U.I. siano presenti (o previsti) usi urbanistici diversi, si definisce St specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle U.I. aventi (o destinati a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la superficie accessoria costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita all'uso percentualmente maggioritario nell'edificio.

ART. 94 PRESCRIZIONE DI ABUSI EDILIZI MINORI

1. Si ritengono sanati a tutti gli effetti, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, le opere edilizie abusive classificabili come manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ogni altro tipo di abuso che non abbia comportato aumento di superficie o alterazione della sagoma fondamentale, qualora siano trascorsi 10 anni dalla loro ultimazione e non riguardino beni soggetti alle disposizioni di cui al D.Lgs. 22-01-2004, n. 42.

2. Il termine di prescrizione delle opere interne di cui all'art. 26 della L. 47/85, abusivamente eseguite, è di anni cinque.

3. E' comunque sempre possibile la regolarizzazione di tali difformità, con il pagamento delle sanzioni ivi previste, ai sensi della L.R. 21-10-2004, n. 23 e del D.P.R. 06-06-2001, n. 380.

4. Nei casi di cui al primo e secondo comma l'avente titolo dovrà presentare allo S.U.E. un atto sostitutivo di notorietà, sulla base di apposito facsimile, nel quale dichiarerà che le difformità rientrano nei casi previsti,

¹³ Ai sensi della D.C.C. n. 99 del 19/12/2001, ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo D+S, la superficie dell'alloggio andrà computata al lordo delle murature interne e perimetrali.

¹⁴ I vani destinati a magazzino, deposito, cantina, lavanderia sono da computarsi come Sn e quindi da ricomprendere all'interno della capacità edificatoria del lotto.

essendo trascorso dalla loro esecuzione un periodo di tempo maggiore di quello minimo richiesto. In ogni caso le opere si intendono sanate esclusivamente se rispettano le N.T.A. del vigente P.R.G. e il R.E. vigente (e quindi anche la parte dei Requisiti cogenti).

5. Per la semplice ed esclusiva applicazione della prescrizione degli abusi edilizi minori non bisogna presentare alcun titolo edilizio. Il titolo andrà presentato solo se vi sono delle nuove opere di progetto. In questo caso bisognerà provvedere alla compilazione dei punti 21 a) e 21 b) dell'Allegato A – Dichiarazione di conformità urbanistica ed edilizia (Conformità urbanistica dello stato attuale) facente parte sostanziale della modulistica adottata dal Comune di Castel Maggiore.

ALLEGATO A / 1	FAMIGLIA 4	REQUISITO COGENTE: 4.1	AGGIORNATO AL: 13/02/00	PAG.: 4/4
-----------------------	-------------------	-------------------------------	----------------------------	------------------

Sicurezza contro le cadute e resistenza ad urti e sfondamento

I livelli di prestazione del requisito per le scale di uso pertinenziale interne ed esterne alle unità immobiliari sono indicati nel requisito cogente 4.1, allegato A1¹⁵. Si precisa che le rampe di uso pertinenziale interne alle unità immobiliari, anche in ottemperanza ai disposti del D.M. 236/89, dovranno avere una larghezza minima di 80 cm se i vani collegati sono entrambi a destinazione principale;

In base ai contenuti del quarto punto¹⁶ del paragrafo “scale” si può ragionevolmente ammettere per il collegamento di spazi destinati ad attività principali con spazi destinati ad attività secondarie, l'uso di scale a rampa non rettilinea (quindi anche a chiocciola). La destinazione secondaria deve essere chiara ed inequivocabile e presente anche nell'accatastamento che dovrà essere allegato alla richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità. Si consiglia comunque, nel caso di utilizzo delle scale a chiocciola, di mantenere uno spazio di deambulazione delle rampe circolazione di almeno 75 cm, al fine di agevolarne il più possibile la fruizione. Tale tipo di collegamento è di conseguenza possibile anche fra vani entrambi a destinazione secondaria.

¹⁵ “le scale devono essere dotate, sui lati aperti, di parapetto o difesa equivalente dalle cadute, oltre a essere munite di corrimano posto ad un'altezza di 1,00 m;

le scale di larghezza superiore a 3 m devono essere dotate anche di corrimano centrale;

le rampe devono essere preferibilmente rettilinee e avere non meno di tre e non più di quindici gradini; i gradini devono essere a pianta rettangolare, avere pedate ed alzate di dimensioni costanti, rispettivamente non inferiori a 30 cm (pedata) e non superiore a 18 cm (alzata)”.

¹⁶ “le rampe non rettilinee, i gradini a pianta trapezoidale, sono ammessi. La pedata deve essere almeno 30 cm, misurata a 40 cm dal montante centrale o dal parapetto interno e devono essere presenti pianerottoli di riposo ogni 15 alzate. Qualora tali scale costituiscono l'unico collegamento fra locali destinati ad attività principali devono possedere gradini con larghezza minima di m. 0,80 misurata dal punto in cui la pedata ha dimensione di cm. 30”.