



Alla Direzione Edilizia  
U.O Permessi di Costruire  
Responsabili Tecnici  
Istruttori Tecnici

Ai Municipi da I a XV  
Direzioni Tecniche

e p.c. alla Avvocatura Capitolina

Oggetto: Chiarimenti sul Regolamento Edilizio Comunale inerenti la giusta progettazione e il corretto dimensionamento degli spazi accessori, locali tecnici e portici di cui all'articolo 4, comma 1, lettere b), c) e h) delle NTA del PRG – Indirizzi per gli Uffici

Sono pervenute a questa Direzione alcune richieste di chiarimento inerenti la giusta progettazione e il corretto dimensionamento degli spazi accessori, locali tecnici e portici di cui all'articolo 4, comma 1, lettere b), c) e h) delle NTA del vigente PRG.

Sull'argomento si rappresenta che i volumi tecnici sono descritti nel "Quadro delle Definizioni Uniformi" del Regolamento Edilizio Tipo (punto 31) come tutti i "vani e gli spazi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio". Tali vani rientrano tra quelli individuati dall'art.4 co.1 l. b) delle NTA del vigente PRG quali "locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura". Diversamente da quanto sopra, i locali di cui all'art.4 co.1 l. h) "serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico" sono individuati dal vigente Regolamento Edilizio Comunale (così come aggiornato con la Delibera Consiliare n.48/2006 e Delibera Consiliare n.7/2011), che individua con l'art.48/ter co.2 le condizioni di ammissibilità di tali spazi.

Si rappresenta, inoltre, che nelle more della redazione del Nuovo Regolamento Edilizio, l'art.2 dell'Intesa sottoscritta in data 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET) e pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n.268 del 16 novembre 2016, "(...) consente alla Regione di individuare, alla luce della normativa regionale vigente, le definizioni contenute nel Quadro delle Definizioni Uniformi relative ai parametri urbanistici ed edilizi (Allegato A) aventi incidenza sulla previsioni dimensionali contenute negli strumenti urbanistici e, ove necessario e in via transitoria, di dettare indicazioni tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione di tali definizioni in fase di prima applicazione.

Tra le suddette indicazioni sono da considerarsi quelle contenute nella Deliberazione Regionale n.243 del 19 maggio 2017, allegato C avente ad oggetto "Norme Tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione delle definizioni uniformi: criteri per la fase di prima applicazione", con particolare riferimento ai punti 3), 4), 5) e 6) che rimandano alla 45/REC per le superfici accessorie e portici.



Pertanto, ai fini della corretta ed omogenea applicazione delle disposizioni regolamentari, si inoltrano agli Uffici le seguenti precisazioni da utilizzare nelle istruttorie in addivenire:

- Le dimensioni massime dei locali di cui all'art.4 co.1 l. h) delle NTA del PRG sono definite dall'art.48/ter co.2 del Regolamento Edilizio Comunale nel limite del *15% della superficie utile dell'unità immobiliare connessa o dell'unità edilizia oggetto dell'intervento*. Solo per le serre solari tale limite è stato aggiornato al 30% dall'art.12 della Legge Regionale n. 6/2008 e ss.mm.ii "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia". Qualora l'intervento preveda entrambe le fattispecie di spazi ascrivibili all'art.48 del Regolamento Edilizio Comunale (*serre solari, camini di ventilazione e vani necessari a contenere l'accesso alle apparecchiature degli impianti*), la somma delle superfici non potrà superare il 30% della Superficie Utile, fermo restando il limite del 15% per i *vani necessari a contenere l'accesso alle apparecchiature degli impianti*.
- La superficie accessoria è descritta dalle Definizioni Uniformi del Regolamento Edilizio Tipo (RET). I volumi accessori non hanno ragioni tecniche ma *si aggiungono ai volumi principali per migliorarne l'utilizzazione. La sommatoria di tutte le superfici accessorie non può risultare superiore alle superfici principali afferenti* (cfr.3.7 Volumi Accessori e tecnici, 45/REC)
- Il portico è descritto dalle Definizioni Uniformi del Regolamento Edilizio Tipo (RET). *La superficie del portico non può essere superiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente* (cfr.3.8 Tettoie, pensiline e portici, 45/REC). L'allegato C della Deliberazione Regionale n.243 del 19 maggio 2017 specifica che *in ossequio alla definizione uniforme di portico/porticato (voce 39), dovranno essere considerati portici anche le strutture che superino tale percentuale; tuttavia (...) tali strutture per la parte eccedente il 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente non siano considerate superfici accessorie e, pertanto, non siano escluse dal calcolo della superficie lorda (con conseguente rilevanze delle relative volumetrie nel computo delle consistente edilizie)*.

Si allega:

- Delibera Consiliare n.48/2006
- Delibera Consiliare n.7/2011
- Deliberazione Regionale n.243/2017

Il Direttore di Direzione  
Fabrizio Mazzenga

Il Direttore di Dipartimento  
Gianni Gianfrancesco