



Roma, il 3 dicembre 1999

L'ASSESSORE

Prot. n. 45/REC

COMUNE DI ALATINI (Provincia di Frosinone)	
001416	17 GEN 00
POSTA IN ARRIVO	

Ai Sindaci  
dei Comuni del Lazio

**Oggetto: Indirizzi e criteri generali da seguire nella formazione dei Regolamenti Edilizi Comunali**

Come è noto, i contenuti dei Regolamenti Edilizi Comunali (REC) sono quelli stabiliti dall'art. 33 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Da rilevare che per sopravvenute leggi statali e regionali gran parte dei contenuti riportati nel testo del citato art. 33 risulta oggi disciplinato direttamente:

- da disposizioni legislative, che prevalgono comunque sui singoli REC;
- da disposizioni urbanistiche specifiche contenute nei piani urbanistici comunali, che restano valide se non in contrasto con le disposizioni regolamentari sopravvenute.

In particolare, con riferimento ai testi dei REC tipo più noti, che di norma pervengono alla Regione quali Regolamenti di singoli Comuni, si deve rilevare quanto segue:

1. gli articoli che disciplinano la classificazione degli interventi da subordinare a concessione e/o ad autorizzazione e le procedure per il rilascio degli atti amministrativi, oltre che dalla legge 10/77, sono definitivamente disciplinati dal comma 60, art. 2 della legge 662/96, che sostituisce (1) ogni altra disposizione legislativa in materia. I REC quindi possono precisare le documentazioni da allegare alle domande di concessione e/o di autorizzazione e ripetere con maggiore descrizione le disposizioni legislative relative ai termini di validità degli atti amministrativi e le forme di pubblicità degli stessi.

2. gli articoli relativi alla esecuzione delle concessioni e/o autorizzazioni e alle certificazioni di abitabilità ed agibilità possono essere disciplinati dal REC tenuto conto che esistono norme di sicurezza nei cantieri e che per quanto attiene le procedure per le abitabilità ed agibilità, prevale la disciplina di cui al DPR 425/94 (2);

3. l'intera materia relativa all'igiene nei fabbricati si riferisce interamente a norme particolari inderogabili, sempre disciplinate da specifiche disposizioni legisla-

tive (3), quali ad esempio il Decreto del Ministero della Sanità del 5 luglio 1975 per quanto attiene le caratteristiche dei locali abitabili o accessori e l'art. 43 della legge 457/78 per l'altezza minima dei locali principali e di quelli accessori;

4. per quanto attiene invece, la sicurezza del fabbricato una serie di disposizioni legislative disciplina, oltre che la sicurezza delle strutture tra le quali si ricorda la legge 1086/71 per le costruzioni in cemento armato e strutture in ferro, la legge 64/74 per tutte le costruzioni. In applicazione di quest'ultima legge una serie di Decreti ministeriali stabiliscono le modalità costruttive di tutti i tipi di costruzioni: dalle costruzioni prefabbricate ad ogni altro tipo di struttura portante (4).

5. per quanto riguarda l'accessibilità e la prevenzioni infortuni nelle costruzioni si devono inoltre ricordare la legge 13/89 e successive modifiche per le barriere architettoniche e le numerose disposizioni legislative per la prevenzione incendi con particolare riferimento ai locali per il pubblico spettacolo, agli alberghi, alle scuole, agli ospedali e case di cura, alle autorimesse ed agli edifici civili (5).

6. Infine, per quanto attiene gli impianti (tecnologici, elettrici, di smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi, di riscaldamento e di adduzione idrica e del gas ad uso anche domestico) e la salubrità dei terreni, una serie di apposite disposizioni legislative, tutte sopravvenute alla legge 1150/42, pone discipline di dettaglio per la sicurezza di ogni tipo d'impianto e di ogni problematica relativa all'igiene del suolo (6).

In sostanza, tenuto conto delle disposizioni legislative sopravvenute alla legge 1150/42, i REC, oltre alla elencazione e ripetizione delle disposizioni legislative più comuni, possono disciplinare, con riferimento all'art. 33 della citata legge 1150 quanto segue:

- a) la formazione, le attribuzioni e il funzionamento della Commissione edilizia;
- b) la definizione generale degli interventi a chiarimento di quelli di cui all'art. 31 della legge 457/78 e gli indici edilizi ed i criteri di misurazione degli indici stessi;
- c) la disciplina per l'occupazione del suolo pubblico;
- d) la disciplina per il decoro cittadino e l'arredo urbano;

Nel 1994, l'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio, in attesa di un provvedimento legislativo regionale, come auspicato dal legislatore nazionale, ed in conformità degli orientamenti che hanno trovato riscontro in precedenti disposizioni, ha inviato a tutti Comuni la circolare 2045/94, sui seguenti argomenti.

- A - Commissione edilizia comunale;
- B - Definizione degli interventi e computo degli indici edilizi.

A - Per quanto riguarda la **Commissione edilizia**, la recente evoluzione legislativa ha ampliato il ruolo degli Uffici Tecnici ed in particolare del Dirigente del settore tecnico comunale, riducendo nel frattempo quello della commissione edilizia, che assume il compito meramente tecnico-consultivo, obbligatorio, non per tutte le opere richieste, e condizionato ai termini stabiliti dal procedimento di legge (vedi art. 2 comma 60, legge 662/96). Pertanto, appare maggiormente rafforzata l'esigenza posta dal precedente circolare regionale 2045/94, nel senso che la commissione deve essere formata solo da esperti tecnici con provati requisiti, scelti direttamente dal Consiglio Comunale o mediante la richiesta di terne agli Ordini professionali. In sostanza, visto il ruolo attivo degli Uffici Tecnici e la responsabilità diretta del Dirigente nel rilascio delle concessioni edilizie e nei pareri per gli atti della Giunta e del Consiglio, la commissione edilizia può svolgere un compito di utile supporto tecnico agli uffici ed al responsabile degli uffici stessi. Per tale ragione deve essere un organo snello, di elevata qualificazione tecnica.

Un ulteriore ruolo della Commissione Edilizia potrebbe riguardare esclusivamente, per i Comuni con elevata dotazione e qualificazione tecnica degli uffici, il controllo della qualità architettonica degli interventi, ripristinando in tal modo la "commissione dell'ornato" precedente alla legge 1150/42. Tale compito potrebbe essere svolto anche in forma attiva mediante emanazione di direttive, da recepire nelle forme di legge, sulle caratteristiche tecniche delle costruzioni, sui colori e sui materiali da usare.

Riguardo alla Presidenza della Commissione, questa può essere affidata direttamente al Dirigente del settore tecnico o al Sindaco o suo delegato.

B - Riguardo alla **definizione degli interventi, degli indici e parametri ed i criteri per la misurazione degli stessi**, si deve rilevare che le finalità della legge 47/85 e di numerose circolari regionali sono state quelle di unificare in tutti i Comuni del Lazio la definizione degli indici, dei parametri e dei criteri di misurazione dei volumi. Tale esigenza, oltre che per evitare la disparità di trattamento tra Comuni del Lazio, si rende necessaria anche ai fini del rilevamento, con dati omogenei, dello stato di fatto in ogni Comune

La circolare regionale prot. 2045 del 15 novembre 1994 riporta in forma descrittiva i suddetti punti A e B. Con la presente circolare, al fine di facilitare l'unificazione dei testi dei REC, si ripropongono, sotto forma di articolato, gli stessi argomenti contenuti nella circolare citata del 1994, ai quali sono stati aggiunti:

a) taluni aspetti generali sopradetti relativi ai contenuti dei REC, con le relative note riportate in allegato;

b) la classificazione degli interventi in conformità dell'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662;

c) la facoltà, riservata al Consiglio Comunale, di designare gli esperti per la commissione edilizia, ferma restando l'elevata qualificazione tecnico-professionale, che può essere esercitata o direttamente dal Consiglio Comunale ovvero tramite terne fornite dagli Ordini professionali. Inoltre, ai fini della formazione del numero legale, non è determinante la presenza dei membri designati dalla ASL e dal Comando dei VV.FF, in quanto esprimono il loro parere o N.O. vincolanti nelle loro sedi, indipendentemente dalla partecipazione diretta alla commissione stessa;

d) la modifica del criterio per il computo dei volumi degli ambienti non abitabili ricavati nell'ambito delle falde del tetto, da destinare ad intercapedine d'isolamento delle coperture e/o a deposito occasionale (7);

## **1.0 - Concessione, autorizzazione e denuncia inizio lavori**

### **1.1 - Concessione edilizia**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione edilizia ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, fatta eccezione delle opere elencate al successivo punto 1.2, per le quali non è dovuto il contributo concessorio.

### **1.2 - Autorizzazione**

Sono subordinate all'autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 60 della legge 23 dicembre 1996, n. 662 i seguenti interventi:

a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come precisate rispettivamente nei successivi articoli;

b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti comportanti la costruzione di rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma degli edifici;

c) recinzioni, muri di cinte e cancellate;

d) aree destinate ad attività sportive senza creazioni di volumetrie;

e) le opere interne così come precisate al successivo articolo;

f) gli impianti tecnologici, per i quali è di norma richiesta preventiva autorizzazione per controllo, sempre che non rappresentino adeguamenti a disposizioni vigenti in materia di sicurezza;

g) le varianti a concessioni edilizie già rilasciate ed ancora valide ed efficaci, che non incidano sui parametri urbanistici (volumi, superfici, altezze e distacchi dalle strade, dai confini e da altre costruzioni), che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso riportate nella concessione e che non costituiscano violazione delle prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

h) parcheggi nel sottosuolo costituenti pertinenza di fabbricati;

i) opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;

l) per gli effetti di cui all'art. 7 della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, i mutamenti di destinazione con o senza opere a ciò predisposte quando il mutamento stesso riguardi ambiti di una stessa categoria così come definite dagli artt. 14 e 15 della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35.

Sono sottratte al regime concessorio le opere edilizie che, seppure non elencate al comma precedente, possono essere alle stesse assimilate, in quanto non comportano conguagli degli oneri concessori sulla base di indici e parametri contenuti nelle leggi regionali di determinazione degli oneri stessi e nei decreti ministeriali di determinazione del costo di costruzione ai sensi dell'art. 6 della legge 10/77.

Sono altresì sottoposte ad autorizzazione le seguenti opere che, seppure non comportano trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale, riguardano il suolo pubblico, il decoro cittadino e l'arredo cittadino disciplinati dal presente regolamento:

a) la costruzione e modificazione di cappelle, monumenti e edicole funerarie in genere;

b) occupazione di suolo pubblico mediante deposito di materiali ed installazione temporanea di impalcature o esposizioni di merci a cielo libero;

c) la modifica di colori e decorazioni originarie degli edifici esistenti;

d) la collocazione o le modifiche di vetrine, insegne luminose ed iscrizioni pubblicitarie in genere.

### **1.3 - Interventi subordinati a semplice denuncia d'inizio lavori al Sindaco.**

Possono essere subordinati a semplice denuncia al Sindaco, prima dell'inizio lavori, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996 n. 662, i gli interventi subordinati ad autorizzazione di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), e), f), g) e h).

La facoltà di cui al precedente comma è data esclusivamente quando sussistano tutte le seguenti condizioni:

a) gli interventi stessi devono risultare conformi a strumenti urbanistici vigenti ed al regolamento edilizio;

b) gli immobili interessati non devono essere compresi in zone o riguardare immobili vincolati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela paesaggistica, ambientale e storico-archeologica-monumentale-artistica. Inoltre le aree non devono essere comprese nei parchi di cui alle leggi statali e/o regionali, e con discipline particolari relative alla difesa del suolo.

#### **1.4 - Opere non soggette a concessione né ad autorizzazione né a denuncia dell'inizio lavori**

Non sono soggette a concessione edilizia né ad autorizzazione: né a preventiva denuncia al Sindaco:

- a) le opere di manutenzione ordinaria;
- b) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- c) le opere relative al giardinaggio o all'esercizio dell'attività agricola ed alla sistemazione degli spazi esterni privati sempre che non comportino opere murarie o installazione di manufatti anche in precario, il rimodellamento del terreno e l'esposizione per la vendita di merci;
- e) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli e danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne l'immediata comunicazione all'Amministrazione e di presentare sollecitamente la domanda di autorizzazione o concessione ove richiesta.

#### **2.0 - Composizione e funzione della commissione tecnico-consultiva**

La commissione edilizia è composta:

- a) dal Sindaco o da un Assessore suo delegato che la presiede
- b) dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico o dal responsabile del procedimento, quale suo delegato;
- c) dal medico incaricato dal servizio d'igiene pubblica designato dalla ASL o da un suo delegato.
- d) dal Comandante dei VV.FF. o da un suo delegato;
- e) da un numero di esperti (da 3 a 13 in relazione alla dimensione del patrimonio edilizio esistente nel Comune) con titoli di ingegnere, architetto o geometra, designati direttamente dal Consiglio comunale, ovvero sulla base di terne proposte dai rispettivi Ordini e Collegi professionali.

Tra gli esperti designati almeno uno deve avere i requisiti di esperto ambientalista per le pratiche relative all'esercizio della sub delega di cui alla L.R. 59/95.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico o il responsabile del procedimento, quale suo delegato, partecipa alle sedute della commissione edilizia, con voto consultivo, per illustrare gli atti istruttori già predisposti e depositati all' esame della commissione stessa

I membri di cui alla lettera e) restano in carica per la durata di cinque anni, e decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive ovvero, se esplicitamente previsto dal REC, alla decadenza del mandato elettivo del Sindaco.

Il Sindaco, o suo delegato, nella qualità di presidente della commissione medesima, quando riscontri la decadenza di uno o più membri elettivi, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento di decadenza da parte del Consiglio Comunale, il quale procede alla nomina di nuovi membri, in sostituzione di quelli decaduti.

Per le pratiche di particolare importanza inerenti le attività soggette alla vigilanza specifica, il Sindaco, anche su espressa richiesta della commissione edilizia, ha facoltà di invitare un esperto, il quale partecipa all'adunanza, con parere consultivo.

Il presidente della commissione ha facoltà di sentire, durante le sedute, sia i progettisti che il responsabile del procedimento istruttorio per i chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame della commissione.

Esercita la funzione di segretario della commissione, senza diritto di voto, il segretario comunale o altro impiegato del Comune designato dal segretario stesso.

Non possono partecipare alle sedute della Commissione i Membri elettivi che abbiano interesse diretto ai progetti sottoposti all'esame della Commissione stessa.

La Commissione edilizia è organo di consulenza in materia edilizia ed urbanistica per l'applicazione delle disposizioni legislative, delle norme e regolamenti ed esamina le richieste di autorizzazione ai soli fini dell'esercizio della subdelega di cui alla L.R. 59/95.

La Commissione edilizia si riunisce nella residenza municipale tutte le volte che il presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal presidente con invito scritto e preavviso di almeno cinque giorni.

Per la validità dell'adunanza devono intervenire il Presidente ed almeno la metà più uno dei membri elettivi.

I processi verbali sono scritti in appositi registri e devono contenere il parere desunto dal rapporto istruttorio e la motivazione favorevole o contraria della Commissione edilizia con i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto del parere dato. I processi verbali vengono firmati dal presidente e dal segretario e da tutti i partecipanti la seduta.

Il segretario riporta sommariamente sul rapporto istruttorio relativo ad ogni domanda esaminata gli estremi del parere della commissione ed appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia" con la data e la firma del presidente e del segretario.

### **3.0 - Gli interventi di cui all'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457 Interventi nei centri storici**

Indipendentemente dalle definizioni di cui ai punti successivi, per gli immobili compresi in ambiti di particolare tutela storico-monumentale e architettonica, definiti dagli strumenti urbanistici, ovvero nelle zone A di cui all'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, ogni modificazione, anche delle parti di rifiniture, deve avvenire esclusivamente con le modalità e le cautele del "restauro" storico-monumentale di cui alla "Carta del restauro 1972"

Inoltre gli interventi medesimi devono tendere alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione delle superfetazioni che possano costituire alterazioni pregiudiziali all'attuale aspetto architettonico e monumentale.

#### **3.1 - Interventi di manutenzione ordinaria**

Gli interventi di cui alla lettera a) dell'art. 31 della citata legge riguardano in particolare:

- a.1 - la demolizione o la ricostruzione, anche totale, di pavimenti e sostituzione con medesimo materiale dei manti di copertura dei terrazzi e dei tetti;
- a.2 - la demolizione e ricostruzione, anche totale, di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
- a.3 - il rifacimento e le sostituzioni di infissi interni ed esterni, questi ultimi sempre che delle medesime caratteristiche di quelli preesistenti nel fabbricato;
- a.4 - la sostituzione od integrazione di impianti tecnici (quali, ad esempio, elettrici, idraulici, termici, di ventilazione forzata e relativi ad ascensori e montacarichi) sempre che non comportino la creazione di nuovi volumi tecnici;
- a.5 - intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, sempreché eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;

Gli interventi di cui sopra non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari o della costruzione.



Gli interventi di cui ai punti precedenti, qualora riguardino edifici vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 nonché per gli edifici nel centro storico o altri assimilabili ad essi si applicano le disposizioni del restauro storico-artistico di cui al precedente articolo 19..

### **3.2 - Interventi di manutenzione straordinaria**

Gli interventi di cui alla lettera b) dell'art. 31 della citata legge riguardano in particolare:

b.1 - le opere e gli interventi di cui all'articolo precedente, compreso il rifacimento e la sostituzione degli infissi esterni, quando comportino modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori ed in generale caratteristiche diverse;

b.2 - le opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino in ogni modo aumenti di volume e di superfici (quali ad esempio: centrali termiche, impianti di ascensore e volumi tecnici in genere, scale di sicurezza, canne fumarie esterne, recinzioni e sistemazioni esterne, etc.)

b.3 - demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, spostamento o costruzione degli stessi per la creazione di servizi (bagni e cucine);

b.4 - gli interventi di consolidamento e sostituzione delle strutture portanti verticali ed orizzontali; tali opere non devono comportare alterazione dello stato dei luoghi, delle superfici e dei volumi esistenti;

b.5 - gli interventi su costruzioni destinate ad attività industriali che riguardino qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficacia delle attività produttive;

Le opere e gli interventi di cui ai punti precedenti non possono comportare modifica delle superfici complessive e gli interventi stessi non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari della costruzione.

### **3.3 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo**

Gli interventi di cui alla lettera c) dell'art. 31 della citata legge per le costruzioni non vincolate dagli strumenti urbanistici, ovvero dalle disposizioni legislative vigenti a tutela storico-artistica, riguardano in particolare:

c.1 - le opere e gli interventi di cui agli articoli precedenti, nell'ambito delle singole unità immobiliari dell'edificio esistente, quando sono finalizzate ad una migliore funzionalità d'uso, compresi gli spostamenti dei tramezzi interni e le alterazioni dell'aspetto estetico della facciata delle costruzioni con aperture e rettifiche di preesistenti finestre e porte finestre;

c.2 - le opere di cui al punto precedente quando risultino preordinati ad una limitata modifica di destinazione d'uso compatibile con gli immobili. Fatte salve le disposizioni particolari contenute negli strumenti urbanistici, sono compatibili con gli immobili quelle modifiche nell'ambito di ciascuna delle seguenti riferite alla legge 29 gennaio 1977 n. 10:

- residenza (art. 5 e 6);
- residenza rurale (art. 9, lettera a);
- opere pubbliche e di interesse generale (art. 9, lettera f);
- alloggi collettivi categoria catastale B (art. 10, comma 2);
- attività commerciali e direzionali (art. 10, comma 2);
- attività industriali ed artigianali (art. 10, comma 2);

### 3.4 - Interventi di ristrutturazione

Gli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 31 della citata legge riguardano in particolare:

d.1 - le opere e gli interventi di cui agli articoli precedenti, quando risultino preordinate al mutamento della destinazione dell'immobile con il cambio delle categorie così definite nel punto c.2 precedente;

d.2 - il mutamento dell'assetto distributivo delle unità immobiliari nell'ambito delle costruzioni e l'alterazione anche parziale del perimetro orizzontale e verticale delle singole unità immobiliari nell'ambito della sagoma delle costruzioni;

d.3 - ogni altro intervento rivolto a trasformare gli organismi edilizi, ferme restando le sagome e le superfici lorde globali della costruzione.

Gli interventi di ristrutturazione non devono in ogni caso comportare incrementi di volume e di superficie lorda, anche quando la ristrutturazione stessa comporti la demolizione e ricostruzione fedele dell'intero fabbricato.

### 3.5 - Opere interne

Le opere interne di cui alla lettera e) del comma 60 dell'art. 2 della legge 662/96, riguardano in particolare tutti gli interventi di cui agli articoli precedenti relativi alle singole unità immobiliari e con l'esclusione di quelli che comunque risultino preordinati alla modifica delle destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari e delle costruzioni ovvero che riguardano parti esterne della costruzione.

Inoltre sono esclusi gli interventi di cui alla lettera c.2 del restauro e d.1 e d.3 della ristrutturazione.

### **3.6 - Nuove costruzioni, variazioni di destinazione d'uso e manufatti provvisori**

Oltre alla definizione degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, sono ulteriormente definiti i seguenti interventi.

#### **3.6.1 - Interventi di nuova costruzione**

Tutte le opere non comprese nei precedenti articoli del presente titolo sono considerate nuove costruzioni anche quando riguardano l'aggiunta di volumi o superfici accessorie, quali ad esempio sottotetti, terrazzi, balconi, ecc. al di fuori della sagoma della costruzione esistente.

#### **3.6.2 - Interventi di variazione di destinazione d'uso**

Tenuto conto di quanto previsto all'art. 14 della legge 179/92, costituisce mutamento di destinazione d'uso la variazione della funzione d'uso per più del 25% della superficie utile delle singole unità immobiliari, ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di licenza, concessione o autorizzazione e, in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

#### **3.6.3 - Manufatti provvisori**

Sono manufatti provvisori, anche se infissi al suolo, quelli necessari per far fronte ad esigenze stagionali e transitorie e la durata della cui utilizzazione sia predefinita mediante atto d'obbligo. Non sono da considerare tali gli impianti destinati al commercio su aree poste a disposizione dalla competente autorità comunale.

### **3.7 - Volumi accessori e tecnici**

Sono volumi accessori o tecnici quelli che si aggiungono alla costruzione principali e ne costituiscono pertinenza. I volumi tecnici si differenziano da quelli accessori per il fatto che i primi sono realizzati per ragioni tecniche, mentre i volumi accessori si aggiungono semplicemente ai volumi principali per migliorarne l'utilizzazione.

La sommatoria di tutte le superfici accessorie non possono risultare superiori alle superfici principali afferenti.

### 3.7.1 - Locali accessori

Sono considerati locali accessori quelli non abitabili, implicanti la presenza solo saltuaria di persone, quali ad esempio soffitte, autorimesse private, depositi, magazzini, archivi morti, ecc.

I locali accessori non abitabili, che costituiscono pertinenze di locali di abitazione, sono considerati:

a) accessori indiretti quando costituiscono unità immobiliare a sé stante (cantine, garage, soffitte, deposito, stenditoi, ecc.).

I volumi di questi locali accessori, devono essere ubicati comunque nella medesima area edificabile dei volumi principali di cui costituiscono pertinenza. Per volumi principali si intendono quelli utili, abitabili e/o agibili;

b) accessori diretti quando sono direttamente collegati con ambienti abitabili e/o agibili (cantine, soffitte, ripostigli in genere, ecc.)

### 3.7.2 - Volumi tecnici

Sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio, (quali ad esempio extracorse degli ascensori, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione), che non possono essere compresi, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso.

La ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici devono essere motivate da ragioni tecniche indispensabili.

Ai sensi e per gli effetti del comma 60 dell'art. 2 della legge 662/96, lettera "i", i volumi tecnici e le autorimesse private interrato sono sottoposte a semplice autorizzazione edilizia, mentre restano sottoposte a concessione edilizia ed al contributo afferente il costo di costruzione, la costruzione e l'ampliamento dei volumi accessori

### 3.8 - Tettoie, pensiline e portici

Costituisce tettoia o pensilina la superficie coperta da una struttura a sbalzo connessa ad un solo lato di un fabbricato, ovvero con struttura portante la sola copertura ed aperta su tutti i lati.

Le tettoie o pensiline anche quando sono collegate con i locali abitabili e/o agibili, costituiscono pertinenza e pertanto sono soggette ad autorizzazione non onerosa.

Costituisce portico lo spazio coperto dal fabbricato o con strutture indipendenti o semi dipendenti, in ogni caso aperte almeno su due lati ed aperte per il 50% della superficie costituita dai lati. La superficie del portico non può essere superiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente.

La costruzione del portico è subordinata a concessione onerosa. Per le tettoie, pensiline ed i portici si applicano le disposizioni relative ai distacchi tra fabbricati, dai confini e dal filo stradale.

#### 4.0 - Gli indici edilizi

Gli indici edilizi sono:

a) **area edificabile (Ae)**: rappresenta la superficie totale dell'area da asservire alla costruzione.

b) **superficie minima del lotto edificabile (Sm)**: indica la superficie minima edificabile prescritta dagli strumenti urbanistici.

c) **indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**: esprime la superficie massima in mq costruibili (comprese le proiezioni sull'area edificabile di volumi interrati computati e non nella cubatura) per ogni mq di area edificabile.

d) **rapporto massimo di copertura (Q)**: esprime il rapporto tra la superficie coperta della parte in elevazione del fabbricato sull'area edificabile e l'area stessa.

e) **altezza massima (H)**: indica l'altezza misurata in ml consentita dagli strumenti urbanistici.

f) distanze minime dai confini e dal ciglio della strada: rispettivamente le **distanze minime dai confini (Di)** e **dal ciglio della strada (Ds)** sono misurate in ml.

g) **indice di fabbricabilità fondiaria (If)**: esprime il massimo volume in mc costruibile sui mq di area edificabile.

h) **volume edificabile (Ve)**: è determinato moltiplicando l'area edificabile (Ae) per l'indice di fabbricabilità (If).

#### 5.0 - Criteri per il computo degli indici edilizi

##### 5.1 - Area fabbricabile

Non possono essere computate nell'area edificabile (Ae):

- le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente la concessione non possiede diritti reali ovvero quelle, anche se dello stesso proprietario, che di fatto risultano asservite ad altre costruzioni;

- più aree dello stesso richiedente la concessione non contigue o non confinanti o interrotte da zone e sottozone con diverse destinazioni di strumento urbanistico;

- le aree destinate a strade pubbliche o gravate da servitù pubbliche e le strade vicinali.

La superficie massima costruibile (o Indice di Utilizzazione Fondiaria) è data dall'inviluppo delle proiezioni a terra sia dei volumi fuori terra che di quelli entroterra. L'inviluppo stesso non può invadere le zone vincolate per i distacchi dei fabbricati dal confine del lotto e dal filo stradale, fatta eccezione per i volumi interrati destinati esclusivamente ad autorimessa a servizio delle cubature principali.

## 5.2 - Altezze dei fabbricati

L'altezza degli edifici (H) è data dalla media delle altezze dei fronti degli edifici stessi; l'altezza di ciascun fronte di ogni fabbricato è data dalla media delle altezze del fronte stesso.

Per il calcolo dell'altezza media del fronte le misure di riferimento sono:

- per la linea di terra, dalla quota media del marciapiede o del terreno circostante a sistemazione avvenuta.;

- per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a terrazzo, l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso;

- per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a tetto con inclinazione inferiore al 35%, l'altezza è misurata in corrispondenza dell'imposta della linea del tetto (intesa questa come linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio). Per i fronti nei quali la linea del tetto non sia orizzontale, l'altezza del fronte si misura dalla media dell'intersezione tra il prospetto e le falde stesse.

Qualora il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35%, le altezze vanno misurate ai 2/3 della linea di imposta del tetto stesso, ovvero dai 2/3 della linea di imposta del tetto quando lo stesso non sia orizzontale qualunque sia il fronte interessato.

In ogni caso l'altezza di un fronte non può superare il 20% dell'altezza massima consentita per gli edifici.

Sono esclusi dal computo delle altezze i soli volumi tecnici quali gli impianti tecnologici, gli extracorsa degli ascensori e le canne fumarie.

## 5.3 - Distanze

Le distanze minime dalla rete stradale, dai confini del lotto e tra pareti finestrate sono già disciplinate dal D.M. aprile 1968 n. 1444.

Le eventuali distanze maggiori a quelle del decreto sono proposte dagli strumenti urbanistici relativi alle varie zone.

## 5.4 - Volumi

Il volume dell'edificio è calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote del calpestio di pavimenti o del solaio di copertura.

Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto, l'altezza è misurata dalla media delle altezze delle coperture inclinate.

Sono altresì computati nel volume della costruzione i volumi interrati abitabili o agibili o comunque non destinati ad accessorio di volumi principali, siano questi sottostanti alla costruzione o comunque ubicati nella medesima area edificabile.

Sono invece esclusi dal calcolo del computo del volume di cui ai commi precedenti:

a) Il volume accessorio di cui al precedente articolo, posto entroterra o seminterrato non oltre 70 cm fuoriterza, misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato;

b) Il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml 2,20 (8).

Per volume entro le falde del tetto si intende quello formato dal piano di calpestio del volume accessorio e dai due piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto. Le falde del tetto, con pendenze non superiori al 35%, devono in ogni caso intersecare con il piano di calpestio del volume accessorio, il quale, a sua volta, deve risultare a quota superiore rispetto alle linee d'intersezione tra gli intradossi delle falde del tetto e le facciate del fabbricato.

Per altezza utile al colmo del tetto si intende quella misurata a partire dal piano di calpestio, come sopra definito, alla linea di incontro tra le due falde del tetto con pendenza sempre non superiore al 35%. Nel caso in cui un tratto del tetto risulti in piano, l'altezza si misura alla linea d'intersezione teorica delle due falde.

Per destinazione accessoria si intendono le soffitte-deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato;

La illuminazione e/o areazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto.

Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta, compresa la presenza di abbaini di ogni forma e dimensione (rientrano tra gli abbaini le superfici in facciata derivanti da tetti a crociera), comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo della cubatura.

c) I volumi tecnici di cui al precedente articolo. Sono altresì considerati volumi tecnici i vani ascensore realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati di tale impianto all'interno del fabbricato.

d) I portici e le gallerie costituenti, per atto registrato e trascritto a favore del Comune, spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito.

d) I porticati (o pilotis) diversi da quelli di cui al punto precedente, sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizione che la superficie a pavimento sia inferiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente.

I portici con una superficie a pavimento superiore al 25% della superficie della unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente la misura suddetta:

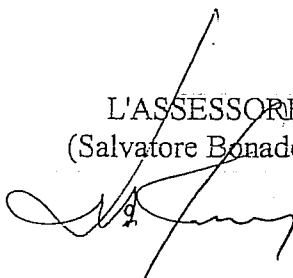
e) Le pensiline, i balconi, i parapetti, le parti ornamentali e funzionali, quali ad esempio i portali, i cornicioni, le canne fumarie e le scalette esterne a giorno.

**In relazione a quanto previsto nel presente punto 5.4 è da ritenere assorbita, e quindi superata, la precedente circolare n. 2045 del 15.11.1994.**

Nell'invitare i Comuni del Lazio a tenere presente i suindicati criteri ed indirizzi nella stesura dei Regolamenti edilizi Comunali e delle loro varianti, si fa presente a codeste Amministrazioni che la Regione si atterrà ai criteri ed indirizzi suindicati nell'esame e/o approvazione dei regolamenti edilizi Comunali.

Questo Assessorato, in attuazione dell'art. 25 lettera b) della legge 47/85, aveva predisposto un Regolamento Tipo, che non fu perfezionato per il succedersi di provvedimenti legislativi inerenti i contenuti del regolamento stesso. Gli uffici nel tempo hanno costantemente aggiornato i contenuti del regolamento tipo, che può essere richiesto a questo Assessorato, come utile riferimento per l'elaborazione di nuovi testi di regolamento.

L'ASSESSORE  
(Salvatore Bonadonna)



**ALLEGATO:**

Note e commenti relativi ai punti trattati nella presente circolare.





## NOTE E COMMENTI

### Allegato alla circolare regionale 45/REC del 3 dicembre 1999

Di seguito si richiamano le principali disposizioni legislative sopravvenute alla legge 1150 del 1942 relative alle materie che ancora costituiscono i contenuti essenziali dei REC. La elencazione delle disposizioni specifiche per l'igiene, la sicurezza e la prevenzione infortuni ha anche lo scopo di sottolineare la complessità dei diversi aspetti, che un tempo erano semplicisticamente contenuti nei regolamenti edilizi comunali.

Inoltre, per quanto attiene la classificazione degli interventi ed il criterio per il calcolo dei volumi, si aggiungono ulteriori note e commenti alle brevi note contenute nel testo della circolare.

#### (1) Classificazione degli interventi - prevalenza dell'art. 2, comma 60, legge 662/96.

La legge 10/77 ha introdotto il regime concessorio per ogni attività comportante **trasformazione** urbanistica ed edilizia del territorio ed inoltre stabilisce che ogni "trasformazione" partecipa agli oneri relativi.

Con successive disposizioni legislative sono state sottratte al regime concessorio attività ed opere relative al patrimonio edilizio esistente e ad opere ad esso funzionalmente collegate o pertinenti.

Appare evidente che il legislatore, una volta stabiliti i criteri per la determinazione degli oneri dovuti per le **trasformazioni** (cfr. DM 10.05.77, ha ritenuto che le attività minori, che non incidono sui criteri per la determinazione degli oneri concessori, possono essere sottratte al regime concessorio stesso.

Il decreto legge che ha preceduto la legge 662 del 1996 elencava tutte le opere subordinate ad autorizzazione secondo disposizioni legislative precedenti. Con l'art. 2, comma 60, della legge 662 del 1996 alcune delle attività elencate nel decreto legge non sono state riportate nella legge di conversione (demolizioni, rinterri e scavi, occupazione di un non precisato suolo pubblico o privato ed opere relative a pertinenze). Inoltre, lo stesso articolo introduce (o precisa) l'istituto della denuncia d'inizio dell'attività (DIA) come atto amministrativo facoltativo in sostituzione dell'autorizzazione edilizia, che resta obbligatoria in talune situazioni.

- Dopo la legge 662, la problematica emersa sulle autorizzazioni riguarda:
- se l'elenco riportato nella legge 662 comprende tutte le attività subordinate ad autorizzazione;
  - se gli art. 15 e 26 della legge 47/85 si devono intendere abrogati e sostituiti dal procedimento DIA o di autorizzazione.

**Riguardo alla completezza dell'elenco** si deve rilevare che il legislatore ha sottratto dal regime concessorio tutti gli interventi non comportanti oneri concessori, fatta eccezione per alcuni manufatti finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche e per i parcheggi nel sottosuolo pertinenziali, per i quali la sottrazione dal regime concessorio è disciplinata da apposite leggi.

In linea generale, quindi, piuttosto che fornire elenchi che nel tempo possono risultare incompleti, si ritiene che possano essere classificate come autorizzazioni tutte le opere che hanno caratteri di analogia con quelle elencate all'art. 2 della legge 662/96, sempre che non comportino conguaglio di oneri concessori con particolare riferimento ai criteri per la determinazione del costo di costruzione di cui al DM 10.05.77.

**Per quanto attiene l'eventuale doppio regime** per gli interventi di cui agli artt. 15 e 26 della legge 47 del 1985, si deve rilevare che la disciplina introdotta con la legge 662/96 è più restrittiva riguardo alla descrizione degli interventi e nello stesso tempo pone obblighi maggiori per gli interessati. Ove non si ritenessero abrogate le procedure di cui alla legge 47/85, si verificherebbe l'aberrante situazione che per opere inferiori sono previste procedure maggiormente complesse.

## **(2) Esecuzione della concessione e certificazioni di abitabilità ed agibilità.**

Gli atti relativi all'inizio e fine lavori sono necessari ai fini della verifica dei termini di validità della concessione edilizia. Nel corso dei lavori si deve tenere conto delle disposizioni legislative relativa alla sicurezza D.leg. 494/96.

Conclusi i lavori l'edificio è reso abitabile ed agibile mediante apposite certificazioni di cui all'art. 220 del RD 1265/34 come modificato dall'art. 4 del DPR 22.04.94, n. 425.

Si rileva che la giurisprudenza della Cassazione è orientata ad integrare il disposto dell'art. 17 sulla nullità degli atti tra vivi, aggiungendo alla concessione edilizia anche le certificazioni di legge per l'abitabilità e l'agibilità.

## **(3) Norme igieniche per i fabbricati residenziali e per altre destinazioni.**

Per la destinazione residenziale le norme di riferimento sono contenute nel decreto del Ministero della Sanità del 5 luglio 1975, che integrano e sostituiscono le norme del RD 1265/34. Per altre destinazioni esistono numerose norme specifiche che riguardano ambienti di lavoro, di particolari lavorazioni, di locali affollati ecc.

Collegati con i problemi sanitari sono i sistemi di approvvigionamento idrico e di smaltimento dei rifiuti, tutti regolati da disposizioni legislative succedutesi nel tempo. Il D.leg. 11.05.99, n. 152 contiene e riassume norme e discipline per la tutela delle acque dall'inquinamento, il trattamento delle acque reflue, ecc.

Anche la bonifica di edifici abbandonati e malsani è regolamentata dal decreto del Ministero della Sanità pubblicato nella G.U. n. 31 del 08.02.1994.

#### **(4) Norme di sicurezza.**

Le norme di sicurezza attengono sia gli aspetti statici, sia quelli di sicurezza in generale per specifici impianti, come ad esempio il DM 18.03.1996 relativo alla sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi.

Per la stabilità dei fabbricati le disposizioni legislative riguardano le opere di conglomerato cementizio armato e le opere metalliche, per le quali le norme di riferimento sono riportate nella legge 05.11.1971, n. 1086. Successivamente con legge 02.02.1974, n. 64 l'intera materia è stata nuovamente disciplinata anche per i fabbricati in zone diverse da quelle con rischio sismico. Collegati alla legge 64 del 1974 con riferimenti a tutti i fabbricati si ricordano: il DM 21.01.81, le norme tecniche riferite a diverse tipologie di costruzioni (in muratura DM 20.11.87; in conglomerato cementizio armato e prefabbricati DM 03.12.87); il DM 11.03.88 che riguarda le norme tecniche per le indagini sui terreni, sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate ed infine i criteri generali per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione.

Un ulteriore DM 14.02.92 riguarda l'esecuzione delle opere in cemento armato normale e precompresso e le strutture metalliche. Infine DM 06.01.1996 e la relativa circolare del 04.07.1996 dettano "norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi".

#### **(5) Norme per il superamento delle barriere architettoniche e per la prevenzione infortuni.**

La problematica delle barriere architettoniche è stata disciplinata in forma organica dalla legge 13/89. Il DPR 24 luglio 1996, n. 503 integra le precedenti disposizioni sempre in materia di accessibilità.

Riguardo alla prevenzione infortuni numerosissime sono le disposizioni specifiche relative alle singole destinazioni, che non possono essere semplificate nel testo di regolamento edilizio comunale.

Per le autorimesse, ad esempio, un primo DM 20.11.1981 introduce le definizioni, le generalità, le norme particolari di costruzione delle autorimesse, gli impianti tecnologici, i servizi ammessi e le norme di esercizio. Sempre in tema di sicurezza un secondo DM del 01.02.1986 precisa ulteriormente le precedenti norme.

Il DM 16.02.1982 e successive modifiche ed integrazioni riporta le attività soggette a verifica di prevenzione incendi. Tra queste gli alberghi, le scuole, gli ospedali, gli edifici civili.

#### **(6) Norme sugli impianti tecnologici.**

Per gli impianti tecnologici la legge 05.03.1990 n. 46 detta norme per tutti i tipi di impianti.

Successivamente con i DM rispettivamente del 21.12.1990, n. 443 e 06.12.1991, n. 447, sono stati emanati regolamenti per il trattamento delle acque potabili e per la sicurezza degli impianti tecnologici.

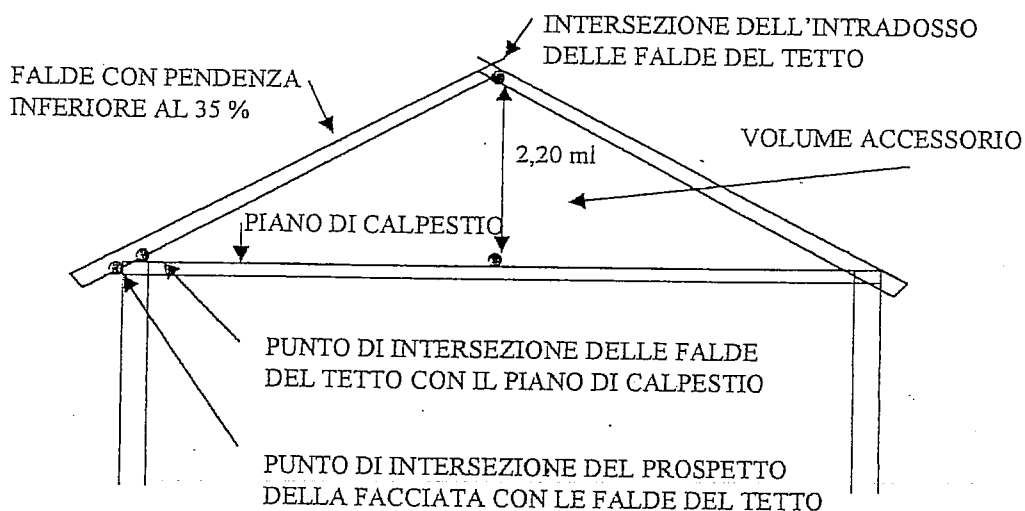
Un ulteriore DM del 12.04.96 riguarda le regole tecniche di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi.

Ai fini del contenimento dei consumi energetici, dopo la legge 10/91 la materia è stata disciplinata ulteriormente dalla legge 13/91 e con il DPR del 24.08.1993, n. 412 è stato emanato il regolamento per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti tecnici degli edifici.

Con il DM del 13.12. 1993 sono stati approvati i modelli tipo per la compilazione delle relazioni tecniche

#### (7) Criteri per la valutazione del volume dei fabbricati.

La circolare del Ministero LL.PP. n. 1501 del 14.04.69, al punto 3, comma b) precisa che ai fini del calcolo dei volumi deve essere considerato tutto ciò che fuoriesce dal terreno con la sola eccezione dei volumi tecnici.



L'ILLUMINAZIONE E/O L'AERAZIONE DEI SOTTOTETTI DEVE ESSERE EFFETTUATA ESCLUSIVAMENTE MEDIANTE ASOLE RICAVATE NELLE FALDE DEL TETTO

La circolare regionale n. 6249 del 16.11.1972 cita testualmente la circolare ministeriale e precisa correttamente il merito di quest'ultima, ma aggiunge lo scomputo dal volume dei sottotetti, intendendo per tali i volumi entro le falde del tetto, aventi altezza massima utile interna non superiore a 2,20 ml e purché i

locali in essi contenuti non siano utilizzabili per residenze, uffici, o attività produttive.

Un grafico allegato alla circolare precisava ulteriormente che deve trattarsi di volume con quota zero all'intersezione tra la facciata e la falda del tetto.

Gran parte dei REC e delle norme di attuazione di strumenti urbanistici riportano il testo della circolare regionale, ma nella realtà sono state operate interpretazioni della stessa che hanno provocato abusi edilizi.

Con la circolare regionale n. 2045 del 15.11.1994 sono stati divulgati nuovi criteri per il computo dei volumi. Nonostante questa circolare, molti Comuni continuano a richiedere lo scomputo del volume del sottotetto con destinazione accessoria. Tra le richieste di mantenere lo scomputo, gran parte dei REC precisano il significato di volume dell'ambito del sottotetto con riferimento alla precedente circolare regionale.

Con riferimento alle precisazioni operate da molti Comuni, con la presente circolare si reintroduce lo scomputo del sottotetto dal calcolo del volume precisando però dettagliatamente il significato di volume "nell'ambito delle falde del tetto".

Quest'ultima soluzione presuppone una maggiore vigilanza sulle costruzioni da parte dei Comuni al fine di evitare abusi edilizi.