



CIRCOLARE ARTA 3/2023 - REGOLAMENTO TIPO EDILIZIO UNICO_CHIARIMENTI SU "SUPERFICIE TOTALE" E "VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA"

Posted on 7 Marzo 2023



Category: [Urbanistica e territorio](#)

Con [Circolare n. 3/2023 prot. n. 3671 del 6 marzo 2023](#) il **Dipartimento dell'Urbanistica dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente**, a seguito dell'approvazione, con [Decreto Presidenziale n. 531/GAB del 20 maggio 2022](#), del "Regolamento tipo edilizio unico", ha fornito chiarimenti in ordine al [Quadro delle definizioni uniformi](#) ed, in particolare, alle definizioni "Superficie totale" e "Volume totale o volumetria complessiva".

In particolare, le suddette definizioni, chiarisce la circolare, hanno ingenerato perplexità riguardo al calcolo del volume urbanistico da utilizzarsi nella redazione degli strumenti urbanistici comunali o dei piani attuativi, in riferimento alla quantificazione delle aree da destinare al soddisfacimento dei fabbisogni abitativi e dei relativi volumi, e al calcolo degli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

In merito la Circolare precisa che *"...ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, il volume urbanistico va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza di interpiano relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra, salvo che lo stesso non sia abitabile o destinato a uffici o attività produttive e commerciali.*

Per completezza di informazione ricordiamo che il **Regolamento tipo edilizio unico** (S.O. n. 1 alla G.U.R.S. n. 26 del 3 giugno 2022), emanato ai sensi dell'art. 2 della L.R. 10 agosto 2016, n. 16, di recepimento del D.P.R. 380/2001 (cd. Testo unico dell'edilizia), come chiarito dalla [Circolare 26 maggio 2022, n. 2 dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente](#), è finalizzato ad uniformare, in tutto il territorio regionale, i Regolamenti edilizi comunali (vedi [nostra news "Pubblicato il Regolamento tipo edilizio unico"](#)).

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 29 co. 4 della L.R. 19/2020, i Comuni, entro 120 giorni dalla data di pubblicazione sulla G.U.R.S., erano tenuti ad adottare, con apposita delibera del Consiglio Comunale, il Regolamento edilizio unico. Decorso inutilmente detto termine le disposizioni del Regolamento tipo edilizio unico prevalgono sulle norme dei regolamenti edilizi comunali previgenti.

Si ricorda infine che Il Regolamento tipo edilizio unico è suddiviso in due Parti:

- Parte prima recante "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia"
- Parte seconda recante "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia"

Fanno altresì parte del Regolamento tipo edilizio unico:

- l'Allegato A: Quadro delle definizioni uniformi e inderogabili per tutti i comuni italiani;
- l'Allegato B: Scheda relativa al Fascicolo del Fabbricato

