

**ATTO REGIONALE DI COORDINAMENTO TECNICO  
PER LA SEMPLIFICAZIONE E L'UNIFORMAZIONE  
IN MATERIA EDILIZIA**  
*(Delibera di Giunta Regionale n. 922, del 28.06.2017)*

**Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 18/2017)<sup>1</sup>**  
*(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n. 15/2013)*

**PREMESSA:**

Con la L.R. n. 12, del 23 giugno 2017, la Regione ha provveduto alla modifica della L.R. n. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia"<sup>2</sup> e della L.R. n. 23/2004 "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia"<sup>3</sup>.

A completamento del riordino della complessiva disciplina edilizia regionale, in data 28.06.2017, la Giunta Regionale, con propria deliberazione n. 922, ha provveduto ad approvare l'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia.

Tale Atto di coordinamento contiene 4 allegati:

- I. Schema di regolamento edilizio-tipo;
- II. Definizioni tecniche uniformi;
- III. Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale;
- IV. Modulistica edilizia unificata.

L'articolo 2-bis (*Uniformazione della disciplina edilizia*) della L.R. n. 15/2013, introdotto dalla L.R. di riordino n. 12/2017, fissa l'obiettivo di uniformare su tutto il territorio regionale la disciplina dell'attività edilizia, recependo la disciplina statale in materia e dando attuazione agli accordi e alle intese tra Stato, Regioni e Autonomie locali aventi la medesima finalità, e definisce altresì i conseguenti obblighi, tra i quali quelli di:

- a) adozione da parte dei Comuni di regolamenti comunali che riunificano in un unico provvedimento le disposizioni regolamentari in campo edilizio di loro competenza, nell'osservanza di quanto previsto dall'intesa del 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni, in attuazione dell'articolo 4, comma 1-sexies, DPR 380/2001<sup>4</sup>;
- b) utilizzo negli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale e urbanistica e negli atti normativi di governo del territorio delle definizioni uniformi relative ai parametri urbanistici ed edilizi stabiliti con apposito atto di coordinamento tecnico, di cui all'articolo 12 della medesima legge, in conformità all'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni citata alla lettera a);

<sup>1</sup> *La presente Disposizione Tecnico Organizzativa riveste carattere regolamentare.*

<sup>2</sup> Si veda la DTO n. 16/2017.

<sup>3</sup> Si veda la DTO n. 17/2017.

<sup>4</sup> Si veda la DTO n. 22/2016.

- c) presentazione delle istanze edilizie unicamente attraverso l'utilizzo della modulistica edilizia unificata, predisposta dalla Regione con atto di coordinamento tecnico, in conformità agli accordi tra il Governo, le Regioni e gli enti locali, sanciti in attuazione dell'articolo 24, comma 3, del decreto legge 90/2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 114/2014.

Sempre la L.R. n. 15/2013, all'articolo 12 (*Atti regionali di coordinamento tecnico*), come modificato dalla L.R. n. 12/2017, prevede che al fine di assicurare l'uniformità e la trasparenza dell'attività tecnico-amministrativa dei Comuni nella materia edilizia, nonché il trattamento omogeneo dei soggetti coinvolti e la semplificazione dei relativi adempimenti, la Regione e gli enti locali definiscano in sede di Consiglio delle Autonomie locali il contenuto di atti di coordinamento tecnico ai fini della loro approvazione da parte della Giunta Regionale, e che, entro 180 giorni dall'approvazione, i contenuti di tali atti "sono recepiti da ciascun Comune con deliberazione del Consiglio e contestuale modifica o abrogazione delle previsioni regolamentari e amministrative con essi incompatibili", precisando che "decorso inutilmente tale termine, salvo diversa previsione, gli atti di cui al presente articolo trovano diretta applicazione, prevalendo sulle previsioni con essi 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".

**Sintesi delle modalità di recepimento dell'atto di coordinamento tecnico per la  
semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia**

a) recepimento dello schema di regolamento edilizio-tipo (All. I)	Entro il 28 dicembre 2017, i Comuni devono riorganizzare le norme regolamentari in materia edilizia di loro competenza, secondo la struttura (Parti, Titoli e Capi) prevista dal regolamento edilizio tipo
b) aggiornamento delle definizioni tecniche uniformi (All. II)	Entro il 28 dicembre 2017, i Comuni devono recepire le definizioni modificate dall'intesa Stato-Regioni-Autonomie locali del 20 ottobre 2016, rispetto a quelle approvate con la DAL n. 279/2010 (15 definizioni contrassegnate con asterisco nell'Allegato III dell'Atto regionale di coordinamento tecnico), attraverso l'eventuale assunzione di coefficienti e altri parametri idonei ad assicurare l'equivalenza tra la capacità edificatoria stabilita dalla pianificazione urbanistica prima dell'adeguamento, e quella derivante dall'applicazione delle nuove definizioni.  Continuano a trovare applicazioni le restanti definizioni (n. 44 definizioni) già approvate dalla DAL n. 279/2010 (e rese obbligatorie a decorrere dal 27 gennaio 2014, dall'art. 57, comma 4, della L.R. n. 15 del 2013), in quanto equivalenti a quelle contenute nella medesima DAL.
c) Aggiornamento della ricognizione normativa statale e regionale sovraordinata (All. III)	Operante dal 1° luglio 2017, in quanto semplicemente integra l'elenco delle norme sovraordinate contenute nella Parte III della DGR n. 994 del 2014.
d) Aggiornamento della modulistica edilizia unificata (All. IV)	Da utilizzare dal 1° luglio 2017, per le pratiche edilizie presentate dalla stessa data, fatta salva la possibilità di allegare le autorizzazioni e gli altri atti di assenso acquisiti prima del 1° luglio e gli atti richiesti prima della stessa data e rilasciati successivamente.

L'articolo 57 (*Procedimenti in corso e norme transitorie*), ancora della L.R. n. 15/2013, al comma 4, ridefinendo il termine di recepimento delle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui alla deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 4 febbraio 2010, ha stabilito che in caso di inutile scadenza di tale termine, i Comuni, con deliberazione del Consiglio Comunale, per salvaguardare l'immutato dimensionamento dei piani vigenti, potessero approvare coefficienti e altri parametri idonei ad assicurare l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza dal piano e quelle previste dall'atto di coordinamento tecnico regionale.

Ed ancora, l'articolo 58 (*Adeguamento del regolamento edilizio comunale*), fino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione alle disposizioni della legge regionale n. 20/2000 (tra cui la eliminazione del RE e l'introduzione del RUE), consente ai Comuni di apportare modifiche al regolamento edilizio, secondo le modalità previste per i regolamenti comunali, al fine di adeguarlo alla legislazione nazionale e regionale vigente.

La Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio)<sup>5</sup>, all'articolo 18-bis (*Semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica*), aggiunto dalla legge regionale n. 15/2013, al comma 1 prevede che "Al fine di ridurre la complessità degli apparati normativi dei piani e l'eccessiva diversificazione delle disposizioni operanti in campo urbanistico ed edilizio, le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, della Regione, delle Province, della Città metropolitana di Bologna e dei Comuni attengono unicamente alle funzioni di governo del territorio attribuite al loro livello di pianificazione e non contengono la riproduzione, totale o

<sup>5</sup> Per la quale, a breve, è previsto il superamento (si veda la DTO n. 8/2017) con il progetto di nuova legge urbanistica regionale in via di approvazione (progetto di legge d'iniziativa della Giunta Regionale n. 4223, da essa proposto con deliberazione n. 218 del 27 febbraio 2017, ed attualmente in corso di esame da parte dell'Assemblea legislativa regionale).

parziale, delle normative vigenti, stabilite: a) dalle leggi statali e regionali, b) dai regolamenti, c) dagli atti di indirizzo e di coordinamento tecnico, d) dalle norme tecniche, e) dalle prescrizioni, indirizzi e direttive stabilite dalla pianificazione sovraordinata, f) da ogni altro atto normativo di settore, comunque denominato, avente incidenza sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia"; ed al comma 2 prevede che "Nell'osservanza del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata di cui al comma 1, il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) nonché le norme tecniche di attuazione e la Valsat dei piani territoriali e urbanistici, coordinano le previsioni di propria competenza alle disposizioni degli atti normativi elencati dal medesimo comma 1 attraverso richiami espressi alle prescrizioni delle stesse che trovano diretta applicazione".

Il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*), all'articolo 4 (*Contenuto necessario dei regolamenti edilizi comunali*), comma 1-sexies (introdotto dall'articolo 17-bis decreto-legge 133/2014, convertito, con modificazioni, dalla legge 164/2014), stabilisce che "Il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti. Ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione, tali accordi costituiscono livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. Il regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, è adottato dai comuni nei termini fissati dai suddetti accordi, comunque entro i termini previsti dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni".

Recentemente inoltre, sono stati approvati i decreti attuativi della legge 7 agosto 2015, n. 124 (*Deleghe al Governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche*) ed in particolare:

- a) il decreto legislativo 30 giugno 2016, n. 126 (cd. decreto SCIA 1), recante "Attuazione della delega in materia di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), a norma dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124"<sup>6</sup>;
- b) il decreto legislativo 30 giugno 2016, n. 127, recante "Norme per il riordino della disciplina in materia di conferenza di servizi, in attuazione dell'articolo 2 della legge 7 agosto 2015, n. 124"<sup>7</sup>;
- c) il decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 (cd. decreto SCIA 2), recante "Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124"<sup>8</sup>;

i quali hanno inciso significativamente anche sulla materia edilizia.

Infine sono intervenuti anche gli accordi e le intese siglati in sede di Conferenza unificata, tra il governo, le regioni e le autonomie locali, in materia di moduli unificati e standardizzati per gli interventi edilizi e regolamento edilizio-tipo, ed in particolare:

- a) l'accordo del 4 maggio 2017, concernente l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze, pubblicato in Gazzetta ufficiale, Serie generale, n. 128 del 5 giugno 2017<sup>9</sup>;
- b) l'intesa del 20 ottobre 2016, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, pubblicata in Gazzetta ufficiale, Serie generale, n. 268 del 16 novembre 2016<sup>10</sup>;
- c) l'accordo del 18 dicembre 2014, concernente l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione della comunicazione di inizio lavori (CIL) e della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) per gli interventi di edilizia libera, pubblicato in Gazzetta ufficiale, Serie generale, n. 41 del 19 febbraio 2015;
- d) l'accordo del 12 giugno 2014, concernente l'adozione di moduli unificati e semplificati per la presentazione dell'istanza del permesso di costruire e della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) edilizia, pubblicato in Gazzetta ufficiale, Serie generale, n. 161 del 14 luglio 2014<sup>11</sup>.

La Regione Emilia Romagna, da parte sua, ha assunto gli atti di coordinamento tecnico, ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale n. 20 del 2000 ed ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale n. 15 del 2013, ai fini della semplificazione dei

---

<sup>6</sup> Si veda la DTO n. 36/2016.

<sup>7</sup> Si veda la DTO n. 14/2016.

<sup>8</sup> Si vedano le DTO nn. 27-28-29-30-31-32-33-34-35-36/2016.

<sup>9</sup> Si veda la DTO n. 10/2017.

<sup>10</sup> Si veda la DTO n. 22/2016.

<sup>11</sup> Si veda la DTO n. 37/2014.

regolamenti edilizi comunali e degli altri strumenti di pianificazione, urbanistica e territoriale, nonché ai fini dell'uniformazione delle definizioni tecniche per l'urbanistica e l'edilizia e della modulistica edilizia, ed in particolare:

- a) l'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi, assunto con deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 4 febbraio 2010 e aggiornato con deliberazione della Giunta regionale n. 994 del 7 luglio 2014<sup>12</sup>;
- b) l'atto di coordinamento per la definizione della modulistica edilizia unificata assunto con deliberazione della Giunta regionale n. 993 del 7 luglio 2014, nonché la successiva deliberazione n. 221 del 16 febbraio 2015 sulla conformità ai modelli definiti con il precitato accordo tra governo, regioni e autonomie locali del 18 dicembre 2014, e gli atti di aggiornamento della stessa modulistica edilizia unificata assunti con determinazioni del Responsabile dell'odierno Servizio giuridico del territorio nn. 16913/2014 (Primo adeguamento), 3316/2015 (Secondo adeguamento) e 8822/2015 (Terzo adeguamento)<sup>13</sup>;
- c) l'atto di coordinamento per la semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica attraverso l'applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata, assunto con deliberazione della Giunta regionale n. 994 del 7 luglio 2014 (contenente anche modifiche delle definizioni tecniche uniformi di cui alla citata deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279/2010)<sup>14</sup>.

L'adozione dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia era stato anticipato con la Circolare dell'Assessore regionale alla programmazione territoriale, prot. n. 771180 del 16 dicembre 2016<sup>15</sup>.

Tale Atto regionale conclama che i contenuti dei precitati accordi siglati in Conferenza unificata, in materia di moduli unificati e standardizzati per gli interventi edilizi e di regolamento edilizio-tipo, risultano omogenei rispetto alle esperienze amministrative della nostra Regione, ma che occorre comunque aggiornare ed integrare il contenuto dei precitati atti regionali di coordinamento tecnico, provvedendo in particolare, per il nostro ambito territoriale regionale e per i relativi Comuni, a:

- 1) recepire lo schema di regolamento edilizio-tipo di cui all'allegato 1 dell'intesa del 20 ottobre 2016 (Allegato I dell'Atto);
- 2) aggiornare le definizioni tecniche uniformi di cui all'atto di coordinamento del 4 febbraio 2010 (Allegato II dell'Atto), in coerenza alle definizioni uniformi contenute nell'Allegato 1-A dell'intesa del 20 ottobre 2016;
- 3) aggiornare la "*ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, che trovano diretta applicazione nel territorio della Regione Emilia-Romagna*", di cui all'atto di coordinamento assunto con nostra deliberazione n. 994/2014<sup>16</sup>, adeguandola alla "*ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia*", contenuta nell'Allegato 1-B dell'intesa del 20 ottobre 2016;
- 4) aggiornare la modulistica edilizia unificata di cui al precitato atto di coordinamento assunto con D.G.R. n. 993/2014, e di cui ai successivi aggiornamenti, adeguandola agli omologhi moduli unificati e standardizzati definiti nell'ambito dell'accordo 4 maggio 2017.

L'Atto regionale, per tutti i contenuti di cui ai precedenti punti da 1 a 4, definisce anche le disposizioni inerenti i termini, le modalità e gli effetti dei dovuti recepimenti da parte dei Comuni, o delle relative Unioni qualora ad esse siano attribuite le competenze in materia edilizia, in coerenza alle previsioni contenute nei richiamati accordi del 20 ottobre 2016 e del 4 maggio 2017.

L'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia entra in vigore in data 1 luglio 2017, in osservanza del termine ultimo per il recepimento del decreto legislativo n. 222/2016 (cd. decreto SCIA 2) e dell'accordo di Conferenza unificata del 4 maggio 2017 sull'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze.

#### **RECEPIMENTO DELLO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO-TIPO DI CUI ALL'ALLEGATO I:**

In coerenza ai contenuti dell'intesa siglata in Conferenza unificata il 20 ottobre 2016, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies, DPR 380/2001, i Comuni debbono conformare il proprio Regolamento Edilizio assunto ai sensi dell'articolo 2-bis, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 15/2013, o, in via transitoria, il proprio Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), come ne caso del Comune di Castel San Giovanni, di cui alla legge regionale n. 20/2000, o il proprio Regolamento Edilizio di cui alla previgente legge regionale n. 47/1978 (di seguito,

<sup>12</sup> Si veda la DTO n. 5/2014.

<sup>13</sup> Si vedano le DTO nn. 45/2014, 52/2014, 54/2014, 61/2014, 11/2015, 18/2015.

<sup>14</sup> Si veda la DTO n. 53/2014.

<sup>15</sup> Si veda la DTO n. 36/2016.

<sup>16</sup> Si veda la DTO n. 47/2014.

per tutte queste ipotesi, “*regolamento edilizio*”), alla struttura generale uniforme ed ai criteri espositivi previsti nello schema di regolamento edilizio tipo di cui al qui Allegato I, secondo le seguenti modalità.

I Comuni provvedono alla conformazione del regolamento edilizio entro 180 giorni dall’entrata in vigore dell’Atto, e quindi entro il 28 dicembre 2017, secondo una delle due seguenti metodologie:

- a) riorganizzando compiutamente le norme regolamentari in materia edilizia di propria competenza secondo la struttura generale uniforme indicata nello schema di regolamento edilizio-tipo di cui all’Allegato I, articolata in Parti, Titoli e Capi.
- b) oppure, in via provvisoria, in attesa della compiuta riorganizzazione dei contenuti del regolamento edilizio da realizzare nell’ambito dell’adozione degli strumenti urbanistici previsti dalla nuova legge urbanistica regionale in via di approvazione (progetto di legge d’iniziativa della Giunta n. 4223, in corso di esame da parte dell’Assemblea legislativa regionale), attraverso l’integrazione, in testa all’attuale regolamento edilizio, di una Tavola di corrispondenza che riproduca l’indice generale del regolamento edilizio-tipo, di cui all’Allegato I, e riporti, per ognuna delle Parti, dei Titoli e dei Capi previsti dal medesimo schema, l’indicazione delle corrispondenti sezioni e articoli e delle relative pagine dell’attuale regolamento edilizio.

Per quanto attiene agli atti con i quali procedere alla conformazione del regolamento edilizio, l’Atto regionale precisa che tale conformazione deve essere compiuta, entro il fissato termine di 180 giorni:

- a) o attraverso l’adozione del regolamento edilizio comunale di cui all’articolo 2-bis, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 15/2013, volto a riunificare in un unico provvedimento le disposizioni regolamentari in campo edilizio di competenza del Comune;
- b) o attraverso una deliberazione di Consiglio Comunale, ai sensi dell’articolo 12, comma 2, della legge regionale n. 15/2013, volta all’adeguamento dell’attuale regolamento edilizio;
- c) o, qualora sia in corso il procedimento di approvazione o di variante del RUE, o di variante del regolamento edilizio di cui alla legge regionale n. 47/1978, attraverso le necessarie modifiche prima dell’approvazione dello strumento, senza che ciò comporti la necessità di ripubblicazione.

Lo Schema di RE stabilisce i principi e i criteri generali per semplificare e uniformare in tutto il territorio dell’Emilia-Romagna il contenuto, nel nostro caso, del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), in recepimento dell’intesa siglata in Conferenza unificata il 20 ottobre 2016, tra Governo, Regioni e Autonomie locali, concernente l’adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all’articolo 4, comma 1-sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Il regolamento edilizio comunale si articola, in particolare, in due Parti:

- a) nella Prima Parte, denominata “*Principi generali e disciplina generale dell’attività edilizia*” è richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell’attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale (quella di cui all’Allegato III);
- b) nella Seconda Parte, denominata “*Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia*” è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l’uniformità della disciplina edilizia, deve essere ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio regionale.

La Prima Parte dei regolamenti edilizi, al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, si deve limitare a richiamare, con apposita formula di rinvio, la disciplina relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi:

- a) le definizioni tecniche uniformi (di cui all’Allegato II dell’Atto regionale di coordinamento tecnico);
- b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d’uso;
- c) le disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia (di cui all’Allegato III dell’Atto regionale di coordinamento tecnico), che attengono:
  - c.1 al procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e alle modalità di controllo degli stessi;
  - c.2 ai requisiti generali delle opere edilizie, relativi:
    - c.2.1 ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
    - c.2.2 ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d’acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
    - c.2.3 alle servitù militari;
    - c.2.4 agli accessi stradali;
    - c.2.5 alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
    - c.2.6 ai siti contaminati;
  - c.3 alla disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;

c.4. alle 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 o impianti.

d) la modulistica edilizia unificata (di cui all'Allegato IV dell'Atto regionale di coordinamento tecnico).

Per favorire la conoscibilità della disciplina generale dell'attività edilizia avente diretta e uniforme applicazione, i Comuni provvedono alla pubblicazione del link nel proprio sito web istituzionale<sup>17</sup>.

La Seconda Parte dei regolamenti edilizi, ha per oggetto le norme regolamentari comunali che attengono all'organizzazione e alle procedure interne dell'ente nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari, rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella Prima Parte del regolamento.

I requisiti tecnici integrativi devono essere espressi attraverso norme prestazionali, che fissino risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie. Le prestazioni da raggiungere potranno essere prescritte in forma quantitativa, ossia attraverso l'indicazione numerica di livelli prestazionali da assolvere, oppure essere espresse attraverso l'enunciazione di azioni e comportamenti progettuali da praticarsi affinché l'intervento persegua l'esito atteso che l'obiettivo prestazionale esprime<sup>18</sup>.

<sup>17</sup> Il link è il seguente: <http://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/semplificazione-edilizia/non-rue/applicazione-non-rue>.

<sup>18</sup> Si richiamano le DTO n. 1/2013 e n. 25.1/2014.

Una delle più rilevanti novità introdotte dalla Legge Regionale n. 15 del 30.07.2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" è il superamento del sistema del sistema basato sui cosiddetti "requisiti tecnici cogenti e facoltativi" delle opere edilizie.

Si legge infatti nella relazione illustrativa di accompagnamento della Legge:

"Da segnalare, poi, la ridefinizione della disciplina dei requisiti tecnici delle opere edilizie, con l'esplicito superamento del sistema dei requisiti cogenti e facoltativi approvati dalla regioni negli anni novanta, ormai ampiamente superati dalla normativa tecnica sopravvenuta".

La L.R. n. 15/2013 infatti, all'articolo 59, provvede ad abrogare le seguenti disposizioni regionali:

- a) deliberazione della Giunta Regionale 28 febbraio 1995, n. 593 (Approvazione dello schema di Regolamento edilizio tipo (Art. 2 legge regionale 26 aprile 1990, n. 33 e successive modificazioni ed integrazioni));
- b) deliberazione della Giunta Regionale 22 febbraio 2000, n. 268 (Schema di Regolamento edilizio tipo -aggiornamento dei requisiti cogenti (Allegato A) e della parte quinta, ai sensi comma 2, art. 2, L.R. n. 33/90);
- c) deliberazione della Giunta regionale 16 gennaio 2001, n. 21 (Requisiti volontari per le opere edilizie. Modifica e integrazione dei requisiti raccomandati di cui all'allegato b) al vigente Regolamento edilizio tipo (delibera G.R. n. 593/95)).

In tal modo è venuto meno l'intero sistema regionale di verifica e rispetto dei requisiti tecnici, basato sulle relative schede prestazionali, che il nostro Regolamento Urbanistico Edilizio riprende:

1. all'Allegato 3: Schede prestazionali dei requisiti tecnici cogenti delle opere edilizie;
2. all'Allegato 4: Schede prestazionali dei requisiti tecnici volontari delle opere edilizie.

Ciò non significa, in tutta evidenza, che i progetti edilizi potranno essere elaborati prescindendo dal rispetto dei requisiti tecnici stabiliti dalle varie norme vigenti.

Il rispetto di tali norme infatti è espressamente richiesto dall'articolo 11, comma 1, della L.R. n. 15/2013:

"Art. 11 - Requisiti delle opere edilizie:

1. L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive".

Ed anche dal comma 3 dell'articolo 9:

"I titoli abilitativi devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia costituita:

.....

c) dalle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa tecnica vigente di cui all'articolo 11".

La Regione Emilia Romagna quando introdusse, negli anni '90, il sistema dei requisiti cogenti e volontari (questi ultimi in precedenza denominati "raccomandati") basato sulle specifiche schede prestazionali, non introdusse alcun nuovo obbligo progettuale in tema di requisiti tecnici delle opere edilizie, ma fece solo e semplicemente un'utilissima opera di sintesi di tutti i vari requisiti che le diverse norme nazionali vigenti richiedevano per le opere edilizie.

In tal modo la Regione fornì un fondamentale strumento di sintesi e di progettazione che rappresentava un sicuro punto di riferimento sia per i progettisti sia per gli uffici comunali chiamati alla verifica dei progetti.

Ogni scheda infatti era articolata nelle seguenti sezioni, per ogni singolo requisito:

A. Schede relative alle ESIGENZE DA SODDISFARE-CAMPI DI APPLICAZIONE-LIVELLI DI PRESTAZIONE:

- Proposizione esigenziale (ovvero qual è l'esigenza da soddisfare in sede progettuale);
- Campo di applicazione del requisito;
- Livello di prestazione del requisito (ovvero la misura della prestazione che l'opera deve garantire), suddiviso per interventi di nuova costruzione ed interventi sul patrimonio edilizio esistente;

B. Schede relative alle MODALITA' DI VERIFICA:

- Modalità di verifica in sede progettuale;
- Modalità di verifica a lavori ultimati e/o in corso d'opera.

Per ogni requisito inoltre, la relativa Scheda Prestazionale riportava il riferimento normativo nazionale e/o comunitario.

L'art. 12, comma 5, lett. b), della L.R. n. 15/2013, stabilisce che con successivo atto di coordinamento tecnico regionale, ad oggi ancora non emanato, saranno definiti i contenuti della dichiarazione con la quale il professionista assevera analiticamente che l'intervento è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, tra cui la normativa tecnica vigente di cui all'art. 11.

Fino ad allora è obbligatorio inserire all'interno della richiesta di PdC ed alla presentazione della SCIA e della CIL, la formula asseverativa relativa al rispetto dei requisiti tecnici delle opere edilizie riportata nella DTO n. 1/2013.

Appare pertanto evidente la volontà del legislatore regionale di sostituire i c.d. "requisiti cogenti e volontari" con asseverazioni all'insieme complessivo delle norme tecniche vigenti. Tuttavia la novella regionale demanda, come ricordato, l'individuazione delle norme tecniche ed i contenuti delle asseverazioni analitiche a successivi atti di coordinamento regionale, per i quali peraltro la norma regionale non stabilisce alcun termine entro il quale debbano essere emanati, che dovranno essere recepiti da ciascun Comune entro 180 giorni dall'entrata in

I Comuni, nella definizione della disciplina regolamentare di cui alla Seconda Parte del Regolamento Edilizio, debbono osservare i seguenti principi generali:

- a) semplificazione, efficienza e efficacia dell'azione amministrativa;
- b) perseguire un ordinato sviluppo edilizio riguardo la funzionalità, l'estetica, e l'igiene pubblica;
- c) incrementare la sostenibilità ambientale e energetica;
- d) armonizzazione della disciplina dei rapporti privati nei rapporti di vicinato;
- e) applicazione dei criteri di progettazione per il superamento delle barriere architettoniche, per garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità e le fasce deboli dei cittadini, quali anziani e bambini, anche secondo l'applicazione dei criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU ratificata con L. 18 del 3 marzo 2009;
- f) incrementare la sicurezza pubblica e il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici abbandonati e/o dismessi, quale valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica;
- g) incentivare lo sviluppo sostenibile, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente; rispetto del paesaggio che rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, anche secondo i principi della Convenzione Europea del Paesaggio 20 ottobre 2000;
- h) garantire il diritto di accesso alle informazioni, la partecipazione del pubblico ai processi decisionali in materia edilizia e ambientale, anche secondo i principi stabiliti dalla Convenzione di Århus, Danimarca, 25 giugno 1998 per contribuire a tutelare il diritto di ogni persona, nelle generazioni presenti e future, a vivere in un ambiente atto ad assicurare la sua salute e il suo benessere.

---

vigore degli stessi, decorsi i quali diverranno comunque cogenti e prevalenti sul RUE.

In particolare, il comma 4, lettera f), dell'art. 12, preannuncia uno specifico atto regionale di coordinamento tecnico in tema di requisiti edilizi igienico sanitari, ma limitatamente agli insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute.

Si deve comunque far rilevare che per quanto concerne la tematica dei requisiti igienico-sanitari, questi non risultano disciplinati da alcuna precisa, specifica ed univoca normativa tecnica, ma trovano dettagliata disciplina tecnica all'interno del RUE.

Neppure il comma 4 dell'art. 12 della L.R., come appena ricordato, assegna il compito di definire tali requisiti ai successivi atti regionali di coordinamento, se non limitatamente ai requisiti igienico-sanitari relativi agli insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute.

Come già stabilito con la DTO n. 1/2013 quindi, al fine di dare certezza agli operatori, si ritiene che i requisiti cogenti individuati dal RUE e così come in esso articolati all'Allegato 3, rimangano vigenti, nella forma di riferimento tecnico, fino alla emanazione degli atti di coordinamento regionale che individueranno le norme tecniche e le asseverazioni analitiche alle stesse ed al loro recepimento nel RUE o, comunque, fino alla decorrenza dei 180 giorni previsti per l'adeguamento dello stesso.

Sin dall'entrata in vigore della L.R. n. 33/1990 "Norme in materia di regolamenti edilizi comunali", dunque, sui titoli edilizi di carattere residenziale ed anche non residenziale ma di natura "ordinaria", ovvero senza particolari interazioni sull'ambiente e sulla salute (direzionale, terziario, ecc.), non era più necessario acquisire preventivamente al rilascio (o presentazione) dei titoli edilizi, il parere igienico-sanitario di competenza dell'AUSL.

E ciò in quanto, per le medesime tipologie di interventi, la legge regionale n. 33/1990 richiedeva la pre-definizione di tutti i requisiti tecnici delle opere edilizie, tra cui quelli igienico sanitari, attraverso l'approvazione di appositi atti regionali (quelli oggi abrogati dalla L.R. n. 15/2013) e l'obbligo per i tecnici abilitati di asseverare la conformità del progetto a tali requisiti tecnici, sostituendosi in tal modo all'AUSL nella relativa responsabilità.

Invece, per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzate da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, da individuarsi con specifico e successivo atto della Giunta Regionale, la legge regionale n. 33/1990 aveva stabilito che il titolo abilitativo era subordinato, oltre che al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro, all'osservanza delle prescrizioni derivanti dall'esame del progetto da parte delle competenti strutture delle Aziende USL, fermo restando l'obbligo per i professionisti di asseverare la conformità del progetto stesso ai requisiti tecnici e alle prescrizioni così definiti.

Tale impianto normativo era stato pienamente confermato anche dalla successiva legge regionale in materia edilizia, la n. 31 del 2002, la quale, sempre per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, aveva però previsto che l'esame del progetto venisse svolto in modo integrato, ovvero quindi congiunto, dalle strutture competenti dell'AUSL e dell'ARPA ed aveva specificato che i medesimi interventi erano altresì tenuti al rispetto delle prescrizioni dettate nell'ambito delle eventuali procedure in materia di valutazione di impatto ambientale ovvero di autorizzazione integrata ambientale.

L'individuazione degli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute è stata attuata, per la prima volta, con Deliberazione di Giunta Regionale n. 447 del 1995, ben 5 anni dopo l'entrata in vigore della L.R. n. 33/1990.

Successivamente essa è stata riconsiderata, a seguito dell'intervenuta entrata in vigore della L.R. n. 31 del 2002, con successiva Deliberazione di Giunta Regionale del 1 ottobre 2007 n. 1446 sopra citata.

Da ultimo (si veda la DTO n. 6/2014), con l'entrata in vigore della L.R. n. 15/2013, il parere AUSL-ARPA è stato eliminato su tutti i progetti.

Tuttavia, successivamente, con la Delibera di Giunta Regionale n. 193, del 17.02.2014, esso è stato reso facoltativo per una serie di attività individuate nell'allegato alla delibera stessa.

Tutto ciò premesso è evidente quindi che, nel nuovo quadro normativo regionale che si è delineato, le Schede Prestazionali dei requisiti tecnici delle opere edilizie, cogenti e volontari, come riportate, rispettivamente, agli Allegati 3 e 4 del RUE, non comportano più, nella vigenza della L.R. n. 15/2013, un espresso ed esplicito ed analitico obbligo di rispetto delle loro disposizioni. Pertanto essi restano solo quale riferimento per il progettista perché esso sia agevolato nella compilazione della Relazione sul rispetto dei requisiti tecnici.

E' da chiarire che, ovviamente, e come già detto, la venuta meno delle delibere sopra citate che approvavano le schede-norma per ogni singolo requisito, non fa venire meno il rispetto dei requisiti stessi. Tali schede infatti non introducevano nessuna nuova disposizione rispetto al panorama tecnico legislativo vigente in tema di rispetto dei requisiti, ma semplicemente una sorta di riferimento tecnico utile per il loro rispetto.

Tutti i requisiti tecnici oggetto di tali schede-norma pertanto restano pienamente vigenti senza però l'obbligo per il progettista di richiamarsi analiticamente e specificatamente ad esse.

Le disposizioni regolamentari di competenza comunale devono essere ordinate secondo l'indice generale riportato nell'Allegato I dell'Atto regionale di coordinamento, per semplificarne la consultazione e garantirne l'uniformità di impianto, rispettando la suddivisione tra Parti, Titoli e Capi, stabilita nello stesso indice, senza la necessità di regolamentare tutte le singole voci. Eventuali tematiche ed elementi non espressamente indicati nell'indice possono essere inseriti nelle parti che presentano la maggiore analogia.

#### **APPLICAZIONE DELLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU) DI CUI ALL'ALLEGATO II:**

Dall'entrata in vigore dell'Atto regionale (1 luglio 2017), nell'ambito del territorio dell'Emilia-Romagna operano le definizioni tecniche uniformi di cui all'Allegato II (di seguito DTU/definizioni tecniche uniformi), secondo quanto specificato di seguito, in coerenza a quanto già stabilito con l'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, assunto con deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 4 febbraio 2010 e recepito dall'articolo 57, comma 4, della L.R. n. 15 del 2013, ed in adeguamento alle definizioni uniformi di cui all'Allegato 1.A dell'intesa di Conferenza unificata Stato-Regioni-Autonomie locali del 20 ottobre 2016 sul regolamento edilizio-tipo.

Nell'Allegato II sono distinte, in particolare:

- a) le DTU già definite dalla Regione con i precedenti atti di coordinamento, ed invariate, le quali conseguentemente continuano a trovare applicazione ai sensi dell'articolo 12, comma 2, e dell'articolo 57, comma 4, LR 15/2013 (prevalendo su ogni diversa definizione contenuta nei precedenti piani e regolamenti incidenti sull'uso e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, di Comuni, Province e Città metropolitana di Bologna);
- b) le nuove DTU (contrassegnate nell'Allegato II) da apposito asterisco, corrispondenti alle definizioni uniformi che non erano presenti negli atti di coordinamento regionale o che sono state variate dall'intesa del 20 ottobre 2016, che i Comuni devono recepire entro 180 giorni dall'entrata in vigore dell'Atto (ovvero entro il 28 dicembre 2017).

I Comuni recepiscono le nuove DTU con gli atti con i quali adeguano il regolamento edilizio allo schema tipo di cui all'Allegato I (in particolare richiamando le nuove DTU nella Parte Prima del regolamento edilizio, come prescritto dall'Allegato I, paragrafo 4, lettera a., dell'Atto di coordinamento) o, quantomeno, adeguando alle nuove DTU, contrassegnate da asterisco, gli atti con i quali curarono il recepimento delle precedenti definizioni tecniche uniformi regionali<sup>19</sup>, a norma dell'articolo 57, comma 4, LR 15/2013. Decorso inutilmente tale termine, anche le nuove DTU contrassegnate da asterisco 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 (articolo 12, comma 2, LR 15/2013).

Qualora l'adeguamento alle nuove DTU, contrassegnate da asterisco, comporti la variazione delle capacità edificatorie previste dal piano urbanistico o dal regolamento edilizio, il Comune provvede, entro lo stesso termine di 180 giorni, con deliberazione di Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 12, comma 2, e dell'articolo 57, comma 4, LR 15/2013, ad approvare coefficienti e altri parametri idonei ad assicurare l'equivalenza tra le capacità edificatorie ammesse dallo strumento prima e dopo l'adeguamento.

A far data dall'entrata in vigore dell'Atto (1 luglio 2017), i Comuni utilizzano in ogni caso tutte le DTU nei regolamenti edilizi adottati ai sensi dell'articolo 2-bis, comma 1, lettera a), LR 15/2013, e negli strumenti che saranno adottati sulla base della nuova legge urbanistica regionale, ora in via di approvazione (progetto di legge d'iniziativa della Giunta regionale n. 4223, proposto con deliberazione n. 218 del 27 febbraio 2017, in corso di esame da parte dell'Assemblea legislativa regionale), nonché, in via transitoria, negli strumenti urbanistici che saranno adottati o approvati successivamente all'entrata in vigore dell'Atto, secondo la disciplina statale e regionale previgente.

Per gli strumenti urbanistici già adottati alla data di entrata in vigore dell'Atto, l'adeguamento alle DTU contrassegnate da asterisco deve essere compiuto prima dell'approvazione, senza la necessità della ripubblicazione degli strumenti.

Fino alla revisione dei contenuti delle deliberazioni del Consiglio Regionale n. 849 del 4 marzo 1998 e n. 1108 del 29 marzo 1999, ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione continuano ad applicarsi le definizioni tecniche contemplate nelle stesse deliberazioni.

Nella tabella seguente si riportano le Definizioni Tecniche Uniformi vigenti<sup>20</sup> e quelle nuove di cui all'Allegato II dell'Atto di coordinamento regionale.

- definizione confermata;
- definizione modificata;
- (\*) DTU, introdotte rispetto alle previgenti, anche in recepimento delle definizioni uniformi nazionali di cui all'intesa di Conferenza unificata 20.10.2016.
- ✗ definizione abrogata

<sup>19</sup> Per il nostro Comune con la DTO n. 5/2014, recepita dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 6, del 04.04.2014.

<sup>20</sup> Che tengono conto delle modifiche approvate con deliberazione di C.C. n. 6, del 04.04.2014.



Voce	Acronimo	Definizione vigente	Nuova definizione
<b>Superficie territoriale</b> ■	<b>STER</b>	Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è generalmente sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali <sup>21</sup>	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
<b>Superficie fondiaria</b> ■	<b>SF</b>	Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico. Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento <sup>22</sup>	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico. <b>NON COINCIDENTE CON LA DEFINIZIONE NAZIONALE</b>
<b>Indice di edificabilità Territoriale</b> (*)	<b>IT</b>	Era chiamato Densità territoriale. Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale. La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
<b>Ambito</b> ■		Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.	Parte di territorio definita dallo strumento urbanistico in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione. <b>DEFINIZIONE ASSENTE A LIVELLO NAZIONALE</b>
<b>Comparto</b> ■		Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.	Porzione di territorio in cui si opera previo accordo operativo o altro strumento attuativo, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue. <b>DEFINIZIONE ASSENTE A LIVELLO NAZIONALE</b>
<b>Lotto</b> ■		Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.	Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione. <b>DEFINIZIONE ASSENTE A LIVELLO NAZIONALE</b>
<b>Unità fondiaria</b> ■		Unità organica costituita, quale oggetto dominante, da un'area individuabile sulla base di attributi di natura giuridica o economica. Sono, ad esempio, unità fondiarie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditati";</li> <li>- gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;</li> <li>- le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.</li> </ul>	Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica. Sono, ad esempio, unità fondiarie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditati";</li> <li>- gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;</li> <li>- le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.</li> </ul> <b>DEFINIZIONE ASSENTE A LIVELLO NAZIONALE</b>

<sup>21</sup> La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.


<sup>22</sup> La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.

<b>Superficie minima di intervento</b> ■		Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.	Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa. <b>DEFINIZIONE ASSENTE A LIVELLO NAZIONALE</b>
<b>Carico Urbanistico</b> ■	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza. Si intende altresì l'effetto complessivo indotto dalle attività sul sistema delle infrastrutture e dei servizi urbani, nei termini previsti dalla Delibera del Consiglio regionale dell'Emilia-Romagna n. 849 del 03.04.1998 per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione. Si ha aumento di carico urbanistico qualora vi sia incremento di superficie utile (Su) anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (Snr) in Su e/o aumento del numero di unità immobiliari e/o variazione della destinazione d'uso con o senza trasformazioni fisiche, fra i gruppi di categorie funzionali dell'articolo 40/I, comma 2), in conformità all'articolo 28 della L.R. 15/2013.	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
<b>Dotazioni territoriali</b> (*)	DT		Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
<b>Sedime</b> (*)		Chiamata area di sedime: Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.	Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione della parte fuori terra dello stesso sull'area di pertinenza. <b>NON COINCIDENTE CON LA DEFINIZIONE NAZIONALE</b>
<b>Superficie coperta</b> ■	SC	Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande; sono esclusi dal computo della superficie coperta: a) i balconi, le pensiline, i cornicioni e le gronde, se hanno sporgenza non superiore a 1,50 m; b) le pensiline di ingresso se non superano gli 8,00 mq di superficie; c) le parti dell'edificio completamente sotterranee; d) le autorimesse interrato per almeno 3/4 della loro altezza lorda e purché interamente coperte da uno strato di almeno cm 30 di terreno coltivabile a prato ed inserite adeguatamente nelle sistemazioni degli spazi liberi; e) i palloni pressostatici montati stagionalmente su impianti sportivi; f) gli arredi ed impianti fissi da giardino (pozzi, forni, barbecue, ricovero attrezzi, gazebo, ecc.), ancorché coperti, con altezza non superiore a m 2,50 e le tettoie di ingresso inserite nella recinzione, purché, tali manufatti, non siano superiori a mq 6,00 complessivi; g) le scale esterne scoperte e/o a sbalzo.	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli oggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
<b>Superficie permeabile</b> ■	SP	Porzione ineditata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera <sup>23</sup> .	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con




<sup>23</sup> Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che  
Settore Sviluppo Urbano - Sportello Unico per l'Edilizia

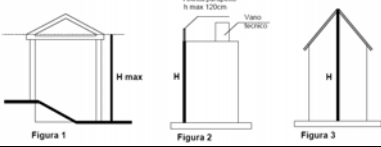
			<p>autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal regolamento edilizio RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.</p> <p><b>NON COINCIDENTE CON LA DEFINIZIONE NAZIONALE</b></p>
<p><b>Indice di permeabilità</b></p> <p>■</p>	<b>IPT/IPF</b>	<p>Rapporto tra la superficie permeabile e la sua superficie territoriale o fondiaria. Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale. Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF).</p>	<p>Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).</p>
<p><b>Indice di copertura</b></p> <p>■</p>	<b>IC</b>	<p>Era chiamato Rapporto di copertura (Q) Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF). Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.</p>	<p>Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.</p>
<p><b>Superficie totale</b></p> <p>(*)</p>	<b>ST</b>		<p>Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.</p>
<p><b>Superficie lorda</b></p> <p>(*)</p>	<b>SL</b>	<p>Era chiamato Superficie utile lorda (Sul) Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.</p>	<p>Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.</p>
<p><b>Superficie utile</b></p> <p>■</p>	<b>SU</b>	<p>Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La Superficie Utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono. Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, di qualsiasi altezza netta interna;</li> <li>- le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;</li> <li>- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'articolo 2, comma 1, della L.R. n. 11/1998.</li> </ul> <p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;</li> <li>- le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).</li> </ul>	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono. Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70 (per altezze inferiori vedi definizione di Superficie accessoria);</li> <li>- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998 (in assenza dei requisiti di abitabilità vedi definizione di Superficie accessoria).</li> </ul> <p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;</li> <li>- le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).</li> </ul> <p><b>NON COINCIDENTE CON LA DEFINIZIONE NAZIONALE</b></p>
<p><b>Superficie accessoria</b></p> <p>■</p>	<b>SA</b>	<p>Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di</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</p>










garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.

	<p>murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. Per tutte le funzioni si computano nella Superficie Accessoria:</p> <p>a) nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80;</p> <p>b) spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;</p> <p>c) le tettoie con profondità superiore a m 1,50;</p> <p>d) le cantine, lavanderie, legnaie e deposito cicli, poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70;</p> <p>e) locali accessori per gioco bambini o di uso condominiale, nei casi e con le dimensioni fissate dall'articolo 73/V;</p> <p>f) i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare o dalle parti comuni di una unità edilizia, e di altezza media interna fino ad 1,80 m;</p> <p>g) le autorimesse e i posti auto coperti, fino alla misura di 1,00 mq ogni 10,00 mc di Volume Utile (VI) e purché, tali autorimesse siano di altezza utile <math>H_u</math> non superiore a m 3,00 se all'interno del fabbricato e di altezza massima da terra non superiore a 3,00 m se collocate in area esterna al fabbricato;</p> <p>h) i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</p> <p>i) le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali;</p> <p>j) vani e volumi tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche), come definiti alla voce "Volume tecnico";</p> <p>k) cabine elettriche di trasformazione, impianti di depurazione ed altri servizi in genere;</p> <p>l) porticati di uso privato e logge coperte, fino alla misura complessiva pari al 30% della Superficie Utile (Su).</p>	<p>finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione "Superfici escluse dal computo della SU e della SA);</li> <li>- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>- 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 (vedi definizione "Superfici escluse dal computo della SU e della SA);</li> <li>- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>- le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m. 2,70;</li> <li>- 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 (vedi definizione Superficie utile);</li> <li>- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p><b>NON COINCIDENTE CON LA DEFINIZIONE NAZIONALE</b></p>
<p><b>Superfici escluse dal computo della SU e della SA</b></p> 	<p>Non costituiscono né Superficie Utile (Su) né Superficie Accessoria (Sa):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;</li> <li>- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;</li> <li>- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;</li> <li>- le pensiline a sbalzo;</li> <li>- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;</li> <li>- i tetti verdi non praticabili;</li> <li>- i lastrici solari, a condizione che siano</li> </ul>	<p>Non costituiscono né superficie utile né accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;</li> <li>- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;</li> <li>- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;</li> <li>- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;</li> <li>- le pensiline (vedi definizione Pensilina);</li> <li>- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;</li> <li>- i tetti verdi non praticabili (vedi definizione Tetto verde);</li> </ul>












		<p>condominiali e accessibili solo da spazi comuni;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i pergolati a terra;</li> <li>- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione Lastrico solare);</li> <li>- i pergolati a terra (vedi definizione Pergolato);</li> <li>- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;</li> <li>- volumi o vani tecnici (vedi definizione Volume tecnico).</li> </ul> <p><b>DEFINIZIONE ASSENTE A LIVELLO NAZIONALE</b></p>
<b>Superficie complessiva</b> ■	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (Sc = Su + 60% Sa).	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC = SU + 60% SA).
<b>Superficie calpestabile</b> (*)			Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento
<b>Parti comuni condominiali</b> ■		Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.	Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari. <b>DEFINIZIONE ASSENTE A LIVELLO NAZIONALE</b>
<b>Area dell'insediamento all'aperto</b> ■	AI	Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici ecc.), l'Area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente. La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.	Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente. La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali. <b>DEFINIZIONE ASSENTE A LIVELLO NAZIONALE</b>
<b>Sagoma</b> ■		Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.	Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
<b>Volume totale (o Volumetrica complessiva)</b> (*)	VT	Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
<b>Piano di un edificio</b> ■		Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.	Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto. <b>DEFINIZIONE ASSENTE A LIVELLO NAZIONALE</b>
<b>Piano fuori terra</b> ■		Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area.	Piano di un edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
<b>Piano seminterrato</b> (*)		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio. Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati. Sono assimilati a piani fuori terra:	Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati. Sono assimilati a piani fuori terra: - i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;</li> <li>- i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.</li> </ul>	<p>fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.</li> </ul> <p><b>NON COINCIDENTE CON LA DEFINIZIONE NAZIONALE</b></p>
<b>Piano interrato</b> <b>(*)</b>		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.	Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90. <b>NON COINCIDENTE CON LA DEFINIZIONE NAZIONALE</b>
<b>Sottotetto</b> 		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante (art. 1, comma 2, della LR n. 11/1998).
<b>Soppalco</b> 		<p>Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio. Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante. I soppalchi nei locali abitabili che non interessano pareti finestrate, fermo restando il rispetto del requisito cogente R.C.</p> <p>7.2. "Disponibilità di spazi minimi", riportato in allegato 3 al RUE, sono ammessi quando:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) la proiezione della superficie utile del soppalco sul locale sottostante non eccede la metà della superficie utile dello stesso l'altezza minima dei locali ottenuta col soppalco (sia superiori sia inferiori) non scenda sotto i m 2,20;</li> <li>b) nel caso di soffitti orizzontali, l'altezza utile è <math>\geq</math> m 2.20;</li> <li>c) nel caso di soffitti inclinati, l'altezza minima è <math>\geq</math> m 1.80 e l'altezza virtuale è <math>\geq</math> m 2.20;</li> <li>d) lo spazio occupato dallo stesso è aperto sullo spazio sottostante;</li> <li>e) l'altezza utile o l'altezza virtuale della parte dello spazio non soppalcato è <math>\geq</math> a m 2.70;</li> <li>f) lo spazio in cui deve essere realizzato il soppalco è dotato del livello di prestazione richiesto nei requisiti relativi all'illuminazione naturale e alla ventilazione.</li> </ol> <p>I soppalchi con tali caratteristiche non concorrono alla determinazione della Superficie Utile (Su) e vengono assimilati ad arredi fissi. Possono essere creati soppalchi anche in difetto della superficie aeroilluminante se esiste il condizionamento integrale del locale rispondente alle prescrizioni del presente Regolamento, ed in particolare al requisito tecnico R.C.3.10 "Ventilazione", riportato nell'Allegato 3 al presente Regolamento.</p>	<p>Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio. Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.</p> <p><b>NON COINCIDENTE CON LA DEFINIZIONE NAZIONALE</b></p>
<b>Numero dei piani</b> <b>(*)</b>			E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL)
<b>Altezza lorda</b> 		Denominata Altezza lorda dei piani: Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento

		sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.	fino all'intradosso del soffitto o della copertura. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale. <b>NON COINCIDENTE CON LA DEFINIZIONE NAZIONALE</b>
<b>Altezza del fronte</b> <b>(*)</b>		Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote: <ul style="list-style-type: none"> <li>- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;</li> <li>- linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;</li> <li>- linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;</li> <li>- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana;</li> <li>- media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.</li> </ul> Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;</li> <li>- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralici, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.</li> </ul> 	L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: <ul style="list-style-type: none"> <li>- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto;</li> <li>- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.</li> </ul> Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralici, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.</li> </ul> <b>NON COINCIDENTE CON LA DEFINIZIONE NAZIONALE</b>
<b>Altezza dell'edificio</b> <b>■</b>		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	Altezza massima tra quella dei vari fronti.
<b>Altezza utile</b> <b>(*)</b>		Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tenere conto delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti fino ad un'altezza di 20 cm e comunque le travi principali), e senza altresì tener conto delle irregolarità e dei punti singolari. Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile superiore a m 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici. Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).	Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
<b>Altezza virtuale (o altezza utile media)</b> <b>■</b>	<b>HV</b>	Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusioni delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.	Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusioni delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80. <b>DEFINIZIONE ASSENTE A LIVELLO NAZIONALE</b>
<b>Distanze</b> <b>■</b>			Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità ≤ a

			<p>m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti.</p> <p>Ai soli fini della misurazione della distanza dal confine stradale non sono esclusi gli sporti dell'edificio aventi una profondità <math>\leq</math> a m. 1,50.</p> <p><b>NON COINCIDENTE CON LA DEFINIZIONE NAZIONALE</b></p>
<p><b>Indice di visuale libera</b></p> <p></p>	IVL	Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.	<p>Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.</p> <p><b>DEFINIZIONE ASSENTE A LIVELLO NAZIONALE</b></p>
<p><b>Volume tecnico</b></p> <p></p>		Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro-produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai. Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.	<p>Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, di canalizzazione, camini, canne fumarie, vespai, intercapedini, doppi solai).</p> <p><b>NON COINCIDENTE CON LA DEFINIZIONE NAZIONALE</b></p>
<p><b>Vuoto tecnico</b></p> <p></p>		Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.	<p>Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.</p> <p><b>DEFINIZIONE ASSENTE A LIVELLO NAZIONALE</b></p>
<p><b>Unità immobiliare</b></p> <p></p>		Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditività nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.	<p>Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditività nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.</p> <p><b>DEFINIZIONE ASSENTE A LIVELLO NAZIONALE</b></p>
<p><b>Alloggio</b></p> <p></p>		Unità immobiliare destinata ad abitazione.	<p>Unità immobiliare destinata ad abitazione.</p> <p><b>DEFINIZIONE ASSENTE A LIVELLO NAZIONALE</b></p>
<p><b>Unità edilizia</b></p> <p></p>	UE	Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.	<p>Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.</p> <p><b>DEFINIZIONE ASSENTE A LIVELLO NAZIONALE</b></p>
<p><b>Edificio</b></p> <p></p>		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione. Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.	<p>Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.</p> <p><b>NON COINCIDENTE CON LA DEFINIZIONE NAZIONALE</b></p>
<p><b>Edificio unifamiliare</b></p> <p></p>		Edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.	<p>Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.</p>
<p><b>Pertinenza</b></p> <p></p>		Opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità	<p>Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale,</p>



		e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale. La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.	non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
<b>Balcone</b> 		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<b>Ballatoio</b> 		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.	Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
<b>Loggia/loggiato</b> 		Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
<b>Lastrico solare</b> 		Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.	Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.
<b>Pensilina</b> 		Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.	Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
<b>Pergolato</b> 		Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.	Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili. <b>DEFINIZIONE ASSENTE A LIVELLO NAZIONALE</b>
<b>Portico/porticato</b> 		Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.	Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
<b>Terrazza</b> 		Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<b>Tettoia</b> 		Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.	Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
<b>Veranda</b> 		Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.	Locale o spazio coperto, avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
<b>Tetto verde</b> 		Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).	Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo). <b>DEFINIZIONE ASSENTE A LIVELLO NAZIONALE</b>

Continuano inoltre a trovare applicazione le seguenti definizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 279/2010<sup>24</sup>:

<b>Densità fondiaria</b>	Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria. La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.
<b>Potenzialità edificatoria</b>	Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell' area dagli strumenti urbanistici. Nota: La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà

<sup>24</sup> Che tengono conto delle modifiche approvate con deliberazione di C.C. n. 6, del 04.04.2014.

	successivi.
<b>Superficie catastale (Sca)</b>	Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".
<b>Superficie di vendita (Sv)</b>	Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione. Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.
<b>Sagoma planivolumetrica</b>	Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.
<b>Volume utile (Vu)</b>	Somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.

Rispetto alle definizioni sopra riportate, ed in particolare al fatto che alcune delle definizioni regionali contenute nella D.G.R. n. 922/2017 differiscono da quelle nazionali approvate con *"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 di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"* del 20.10.2016, si rileva quanto segue:

1. L'Intesa, all'art. 2, stabilisce che le Regioni provvedono al recepimento delle definizioni nazionali, avvenuto appunto in Emilia Romagna con la D.G.R. n. 922/2017 ma non viene concessa alle Regioni alcuna espressa facoltà di modificare tali definizioni;
2. Nell'Allegato II alla D.G.R. 922/2017 sono distinte, in particolare:
  - a) le DTU già definite dalla Regione con i precedenti atti di coordinamento (deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 4 febbraio 2010, recepita dall'articolo 57, comma 4, della L.R. n. 15 del 2013), che rimangono invariate, e conseguentemente continuano a trovare applicazione ai sensi dell'articolo 12, comma 2, e dell'articolo 57, comma 4, L.R. n. 15/2013 (prevalendo su ogni diversa definizione contenuta nei precedenti piani e regolamenti incidenti sull'uso e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, di Comuni, Province e Città metropolitana di Bologna);
  - b) le nuove DTU, contrassegnate da apposito asterisco, corrispondenti alle definizioni uniformi che non erano presenti negli atti di coordinamento regionale o che sono state variate dall'intesa del 20 ottobre 2016, che i Comuni devono recepire entro 180 giorni dall'entrata in vigore della D.G.R. n. 922/2017 (28.12.2017).
3. L'Intesa altresì stabilisce che le Regioni possono individuare, alla luce della normativa regionale vigente, 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; in tal senso la D.G.R. n. 922/2017 stabilisce che qualora l'adeguamento alle nuove DTU, contrassegnate da asterisco, comporti la variazione delle capacità edificatorie previste dal piano urbanistico o dal regolamento edilizio, il Comune provvede, entro lo stesso termine di 180 giorni di cui sopra, con deliberazione di Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 12, comma 2, e dell'articolo 57, comma 4, LR 15/2013, ad approvare coefficienti e altri parametri idonei ad assicurare l'equivalenza tra le capacità edificatorie ammesse dallo strumento prima e dopo l'adeguamento.
4. Tuttavia, il comma 4, dell'art. 2 dell'Intesa, stabilisce testualmente che "Il recepimento delle definizioni uniformi non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti, che continuano ad essere regolate dal piano comunale vigente ovvero adottato alla data di sottoscrizione dell'Intesa stessa.

#### **APPLICAZIONE DEL PRINCIPIO DI NON DUPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA, E UTILIZZO DELLA RELATIVA RICOGNIZIONE DI CUI ALL'ALLEGATO III:**

La Regione ha aggiornato la *"Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, che trovano uniforme e diretta applicazione nel territorio della Regione Emilia-Romagna"*, già contenuta nell'atto di coordinamento assunto con deliberazione della Giunta regionale n. 994 del 7 luglio 2014, mediante la nuova ricognizione di cui all'Allegato III, in coerenza alla ricognizione delle disposizioni statali contenuta nell'intesa di Conferenza unificata Stato-Regioni-Autonomie locali del 20 ottobre 2016 sul regolamento edilizio-tipo.

La medesima ricognizione di cui all'Allegato III è immediatamente operativa, dall'entrata in vigore dell'Atto (1 luglio 2017), trattandosi di aggiornamento della precedente ricognizione di cui alla deliberazione n. 994/2014, ed avendo ad

oggetto disposizioni cogenti ed autoapplicative, che non devono essere riprodotte ma solo richiamate nella Prima Parte del regolamento edilizio (come prescritto dall'Allegato I, paragrafo 4, lettera c., del medesimo Atto di coordinamento) . Sulla base della stessa ricognizione normativa di cui all'Allegato III, i Comuni e le Province dell'Emilia-Romagna e la Città metropolitana di Bologna provvedono ad aggiornare gli eventuali richiami a norme previgenti, contenuti nei propri piani urbanistici e territoriali e nei propri regolamenti incidenti sull'attività edilizia, e ad eliminare ogni connessa discordanza e duplicazione normativa presente negli stessi piani e regolamenti, secondo i principi già definiti nella richiamata deliberazione n. 994/2014.

#### **APPLICAZIONE DELLA MODULISTICA EDILIZIA UNIFICATA DI CUI ALL'ALLEGATO IV:**

A far data dall'entrata in vigore dell'Atto (e dunque dal 1° luglio 2017), tutti i Comuni dell'Emilia-Romagna, ed in particolare tutti gli Sportelli Unici per l'Edilizia (SUE) e Sportelli Unici per le Attività Produttive (SUAP), adottano la modulistica edilizia unificata di cui all'Allegato IV dell'Atto stesso, conformando i procedimenti di autorizzazione e controllo dell'attività edilizia alle indicazioni contenute nei medesimi moduli.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Castel San Giovanni si sta adoperando affinché tale nuova modulistica venga resa disponibile anche sullo Sportello Unico Telematico (portale CPortal), per la presentazione on line delle pratiche stesse.

Tale modulistica costituisce aggiornamento della modulistica edilizia unificata già assunta con deliberazione della Giunta regionale n. 993/2014 (attualmente presente sullo SU Telematico<sup>25</sup>), e con i successivi atti di aggiornamento, e costituisce altresì adeguamento ai moduli unificati e standardizzati per gli interventi edilizi previsti nell'ambito dell'accordo siglato in Conferenza unificata, tra Governo, Regioni e Autonomie locali, il 4 maggio 2017 (e a quelli relativi al permesso di costruire, in corso di approvazione ma già definiti nei loro contenuti alla data di approvazione dell'atto regionale).

La modulistica edilizia unificata si compone dei seguenti moduli, riportati nell'Allegato IV:

- 1) Modulo 1 - Presentazione o richiesta di titolo edilizio o istanza di conferenza di servizi preventiva;
- 2) Modulo 2 - Relazione tecnica di asseverazione di titolo edilizio o istanza;
- 3) Modulo 3 - Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità;
- 4) Modulo 4 - Relazione tecnica di asseverazione della segnalazione di conformità edilizia e di agibilità;
- 5) Modulo 5 - Comunicazione fine lavori per opere soggette a CILA;
- 6) Modulo 6 - Comunicazione opere temporanee o stagionali;
- 7) Modulo 7 - Comunicazione accatastamento da rurale a urbano;
- 8) Allegato - Altri dati di localizzazione;
- 9) Allegato - Altri soggetti, altri tecnici, altre imprese;
- 10) Allegato - Asseverazioni di altri tecnici;
- 11) Allegato - Dati geometrici di altri immobili.

In via transitoria, nell'uso della modulistica edilizia unificata è consentito allegare le autorizzazioni e gli altri atti di assenso comunque denominati, acquisiti prima dell'entrata in vigore dell'Atto regionale (e dunque prima del 1° luglio 2017), nonché quelli richiesti prima della stessa data, e rilasciati successivamente.

Rispetto ai contenuti della modulistica edilizia unificata continuano a trovare applicazione le indicazioni stabilite nella Sezione 3 (*Definizione dei contenuti di alcuni elaborati*) dell'Allegato B dell'atto di coordinamento assunto con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 279 del 4 febbraio 2010.

La nuova modulistica edilizia unificata è scaricabile, in formato editabile, al link:

<http://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/semplificazione-edilizia/modulistica-unificata-regionale>.

La nuova modulistica unificata regionale non corrisponde a quella nazionale.

---

<sup>25</sup> L'attuale modulistica edilizia unificata regionale è costituita dai seguenti moduli:

1. Modulo permesso di costruire (PdC)
2. Modulo asseverazione permesso di costruire (PdC)
3. Modulo segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
4. Modulo asseverazione segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
5. Modulo richiesta certificato di conformità edilizia e di agibilità (CCEA)
6. Modulo asseverazione certificato di conformità edilizia e di agibilità (CCEA)
7. Modulo comunicazione inizio attività (CIL)
8. Modulo fine lavori per opere soggette a comunicazione inizio attività (CIL)
9. Modulo opere temporanee o stagionali
10. Modulo accatastamento da rurale a urbano
- Allegato Altri dati di localizzazione
- Allegato Altri soggetti, altri tecnici, altre imprese
- Allegato Asseverazione di altri tecnici
- Allegato Dati geometrici di altri immobili

Quest'ultima, la cui previsione era stata introdotta dall'art. 24, comma 3, del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90, convertito con modificazioni dalla L. 11 agosto 2014, n. 114, è stata approvata in due sessioni successive:

1. con l'Accordo tra Governo, Regioni ed Enti Locali, del 12.06.2014, n. 67/CU: solo per PdC e SCIA;
2. con l'Accordo tra Governo, Regioni ed Enti Locali, del 18.12.2014, n. 157/CU: solo per CIL e CILA.

Successivamente, con l'Accordo tra Governo, Regioni ed enti locali in data 04.05.2017 sono stati approvati i moduli unificati e standardizzati:

- della CILA;
- della SCIA e SCIA alternativa al permesso di costruire (con la precisazione che nelle regioni che hanno disciplinato entrambi i titoli abilitativi i due moduli possono essere unificati. Nella Regione Emilia Romagna non esiste la facoltatività generalizzata PdC/SCIA alternativa);
- della Comunicazione di inizio lavori (CIL) per opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee;
- dei Soggetti coinvolti (allegato comune ai moduli CILA, SCIA e CIL);
- della Comunicazione di fine lavori;
- della SCIA per l'agibilità.

La più rilevante differenza riguarda il Modulo 1.

### **Modulo 1 - Presentazione o richiesta di titolo edilizio o istanza di conferenza di servizi preventiva**

Rappresenta la novità più importante per ciò che riguarda i titoli edilizi.

Infatti oggi viene previsto, a differenza della modulistica unificata nazionale, un unico modulo con il quale è possibile:

- 1) presentare la CILA, nelle sue diverse forme:

1.1	ordinaria	L.R. n. 15/2013 – art. 7, c. 4
1.2	presentata dopo l'inizio dei lavori (tardiva)	L.R. n. 23/2004 – art. 16-bis, c. 1, seconda alinea
1.3	a sanatoria	L.R. n. 23/2004 – art. 16-bis, c. 1, prima alinea
1.4	a sanatoria con opere	L.R. n. 23/2004 – art. 16-bis, c. 1, prima alinea
1.5	con inizio lavori differito	L.R. n. 15/2013 – art. 7, c. 7

- 2) presentare la SCIA, nelle sue diverse forme:

2.1	ordinaria	L.R. n. 15/2013 – art. 13, c. 1
2.2	presentata dopo l'inizio dei lavori (tardiva)	L.R. n. 23/2004 – art. 18, c. 2
2.3	a sanatoria	L.R. n. 23/2004 – art. 17, c. 3 ed art. 17-bis
2.4	a sanatoria con opere	L.R. n. 23/2004 – art. 17, c. 3
2.5	con inizio lavori differito	L.R. n. 15/2013 – art. 15, c. 1
2.6	in variante	L.R. n. 15/2013 – art. 22, c. 1

- 3) richiedere un Permesso di Costruire, nelle sue varie forme:

3.1	ordinario	L.R. n. 15/2013 – art. 17, c. 1
3.2	in deroga	L.R. n. 15/2013 – art. 20, c. 1
3.3	a sanatoria	L.R. n. 23/2004 – art. 17, c. 3
3.4	a sanatoria con opere	L.R. n. 23/2004 – art. 17, c. 3
3.5	in variante	L.R. n. 15/2013 – art. 17, c. 1 e L.R. n. 23/2004, art. 14-bis, c. 1

- 4) presentare l'istanza di convocazione preventiva della Conferenza di Servizi

L.R. n. 15/2013, art. 4-bis, c. 1
-----------------------------------

- 5) presentare CILA/SCIA o richiesta di PdC dopo la Conferenza di Servizi preventiva.

L.R. n. 15/2013, art. 4-bis, c. 5
-----------------------------------

Conseguentemente scompaiono i seguenti moduli:

- 1) Modulo permesso di costruire (ex Modulo 1)
- 2) Modulo asseverazione permesso di costruire (ex Modulo 2)
- 3) Modulo segnalazione certificata di inizio attività (ex Modulo 3)
- 4) Modulo asseverazione segnalazione certificata di inizio attività (ex Modulo 4)
- 5) Modulo comunicazione inizio attività (ex Modulo 7).

In particolare gli ex moduli di asseverazione, ovvero i moduli 2 e 4, vengono oggi unificati nel nuovo Modulo 2.

Le principali novità sono le seguenti:

1. Non viene più riportato lo spazio riservato a riportare gli estremi della marca da bollo, la quale, in relazione alla richiesta di Permesso di Costruire, deve comunque essere riportata (SCIA e CILA non sono istanze alla P.A. e pertanto sono invece esenti dalla imposta sul bollo);
2. Dati del titolare: viene riportato lo spazio relativo ad un solo titolare, in precedenza erano 3; in caso di più titolari, come nella modulistica PdC precedente, il quadro è ripetibile nella Sezione "SOGGETTI COINVOLTI - 1 Titolari";

3. Molti riquadri non debbono essere compilati se trattasi di richiesta di PdC dopo conferenza di servizi preventiva, in quanto verrebbero replicati dati già presentati allo SUE in sede di precedente richiesta, con lo stesso modulo, di convocazione di CdS preliminare;
4. Quadro b): nel caso di opere che riguardano parti comuni di un fabbricato con più proprietà, non costituito in condominio, tutti i comproprietari debbono essere "sottoscrittori" del modulo; nella versione precedente non erano definiti come tali; tuttavia non esiste uno spazio riservato a tale sottoscrizione;
5. Quadro c): si tratta di un nuovo quadro che riguarda la "Qualificazione dell'intervento e inizio dei lavori", che non era presente nel modulo precedente;
6. In generale viene reiterata, come era nella modulistica precedente, l'obbligatorietà di barrare caselle che debbono essere barrate obbligatoriamente in ogni caso, per cui risulta ingannevole proporre nel modulo, appunto, la loro spunta, in quanto, in ogni caso e sempre, lo debbono essere, dal momento che trattasi di dichiarazioni sempre obbligatorie (ad es. i punti: c.8.1, c.9.1, d.2.1.1, d.2.2.1, d.2.3.1, d.2.4.1, d.2.5.1, g.2.1, g.3.6.1, m.2.1.1.1, m.2.1.1.2.1,...), tanto è vero che esse, per la gran parte, sono precedute dalla dicitura "e pertanto:";
7. Non esiste più l'ex Quadro e), ovvero uno spazio dove effettuare una descrizione sintetica dell'intervento;
8. Punto g.3.6.1: in caso di richiesta di monetizzazione, viene richiesto espressamente, a differenza di quanto previsto dal modulo precedente, che il prospetto di calcolo della monetizzazione (salvo conguaglio) delle aree per dotazioni territoriali, sia predisposto dal tecnico abilitato;
9. Punto g.4: viene completamente riformulata la disciplina della rateizzazione del contributo di costruzione;
10. Punto g.3.5: doveva essere denominato g. 5;
11. Punto g.3.6: doveva essere denominato g. 6;
12. Punto l.3.2.2.2: rispetto al modulo precedente viene introdotta la possibilità di indicare prima dell'inizio lavori il numero di codice SICO;
13. Quadro m: viene opportunamente precisato che non deve essere compilato in caso di CILA; il quadro è stato adeguato alla legge regionale n. 18 del 28 ottobre 2016 "Testo unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e dell'economia responsabili";
14. Quadro n (diritti dei terzi): viene precisato, rispetto al modello precedente, che rimane fermo quanto disposto dal comma 6-ter, dell'art. 19, della L. 241/1990<sup>26</sup>;
15. Quadro riepilogativo della documentazione disponibile presso il comune e allegata:
  - Nel QR del modulo precedente, in tema di deroga alle normative sulle barriere architettoniche veniva data la possibilità di allegare o la richiesta di deroga o la deroga già rilasciata precedentemente dallo SUE; nel nuovo modulo invece esiste solo la possibilità di richiedere la deroga contestualmente alla presentazione del modulo;
  - Rispetto alla Relazione tecnica sui consumi energetici e relativa documentazione allegata, il vecchio modulo faceva riferimento alla DAL n. 156/2008, il nuovo modulo invece si adegua alla nuova disciplina regionale, ovvero la DGR 1715/2016 "Modifiche all'atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici" di cui alla deliberazione di giunta regionale n. 967 del 20 luglio 2015"; inoltre viene previsto anche il caso di allegazione della Relazione tecnica redatta secondo lo schema di cui all'Allegato 4 alla DAL 156/2008, nelle ipotesi di intervento che riguardi una variazione essenziale per la quale continua ad applicarsi, in via transitoria, la DAL 156 del 2008;
  - Scompare l'autocertificazione del tecnico abilitato se l'intervento riguarda nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere soggette a documentazione di impatto acustico, di cui all'art. 8, c. 2, L. 447/1995, in Comune che abbia approvato la zonizzazione acustica, ma con il rispetto dei requisiti di protezione acustica di cui allo stesso articolo, comma 3-bis;
  - Non è più prevista l'allegazione della Valutazione del progetto da parte dei VV.FF. acquisita in precedenza, in tutti i casi invece occorre allegare la documentazione necessaria per la valutazione del progetto, che verrà trasmessa ai VV.FF. dallo SUE; lo stesso vale per quanto riguarda la deroga all'integrale osservanza delle regole tecniche di prevenzione incendi;
  - La stessa cosa vale per l'autorizzazione sismica, la quale non può essere ottenuta in precedenza ed allegata;
  - Anche l'attestazione dell'avvenuto deposito del progetto strutturale rilasciata in precedenza non va più allegata;
  - Anche l'allegazione dell'autorizzazione sismica in sanatoria rilasciata in precedenza non è più prevista;
  - Viene prevista l'allegazione del MUR A.15/D.9 – "Asseverazione relativa alle varianti non sostanziali", assente nel modello precedente;
  - In allegato al MUR A.15/D.9 viene prevista anche l'allegazione della documentazione tecnica per varianti non sostanziali a progetto strutturale, non prevista nel modulo precedente;

<sup>26</sup> 6-ter. La segnalazione certificata di inizio attività, la denuncia e la dichiarazione di inizio attività non costituiscono provvedimenti taciti direttamente impugnabili. Gli interessati possono sollecitare l'esercizio delle verifiche spettanti all'amministrazione e, in caso di inerzia, esperire esclusivamente l'azione di cui all'articolo 31, commi 1, 2 e 3 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. (comma aggiunto dall'art. 6, comma 1, decreto-legge n. 138 del 2011, convertito dalla legge n. 148 del 2011).

- Viene prevista l'allegazione dei Risultati delle analisi ambientali sulla qualità dei terreni, se l'intervento richiede indagini ambientali preventive sulla qualità dei terreni (ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006, Parte Quarta, Titolo V);
- Riguardo alla Documentazione per i nuovi impianti di illuminazione esterna privata, viene fatto riferimento a quanto stabilito dall'art. 9, commi 2 e 3, della D.G.R. n. 1732/2015 e non più alla precedente D.G.R. n. 1688/2013;
- Viene eliminata l'allegazione della Dichiarazione del progettista di conformità al progetto dell'impianto di illuminazione originario, nel caso di ampliamento di un impianto di illuminazione esistente, previsto invece nel modulo precedente;
- Autorizzazione paesaggistica:
  - viene previsto il caso di AP semplificata, di cui al DPR 31/2017;
  - viene eliminata la possibilità di richiedere ed ottenere l'AP precedentemente alla richiesta PdC o presentazione SCIA o CILA, conseguentemente il rilascio dell'AP diventa un endoprocedimento dei titoli edilizi e della CILA;
  - lo stesso vale per l'accertamento di compatibilità paesaggistica, il quale non può essere richiesto ed ottenuto in precedenza;
- Autorizzazione Soprintendenza per beni culturali: non può essere richiesta e rilasciata in precedenza, ma richiesta nell'ambito del procedimento relativo al titolo edilizio/CILA;
- Parere Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio: non può essere richiesto ed ottenuto in precedenza e quindi allegato all'istanza/segnalazione/comunicazione, diventa un endoprocedimento;
- Nulla osta dell'ente gestione parco o riserva naturale: non può essere richiesto ed ottenuto in precedenza e quindi allegato all'istanza/segnalazione/comunicazione, diventa un endoprocedimento;
- Autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico: non può essere richiesta ed ottenuta in precedenza e quindi allegata all'istanza/segnalazione/comunicazione, diventa un endoprocedimento;
- Autorizzazione relativa al vincolo idraulico: non può essere richiesta ed ottenuta in precedenza e quindi allegata all'istanza/segnalazione/comunicazione, diventa un endoprocedimento;
- Pre-valutazione di incidenza: non può essere richiesta ed ottenuta in precedenza e quindi allegata all'istanza/segnalazione/comunicazione, diventa un endoprocedimento;
- E' scomparsa l'allegazione della Valutazione d'incidenza (VINCA);
- Delibera di Consiglio Comunale per intervento in deroga nella fascia di rispetto cimiteriale: non può essere richiesta ed ottenuta in precedenza e quindi allegata all'istanza/segnalazione/comunicazione, diventa un endoprocedimento;
- In luogo della Documentazione necessaria per il parere preventivo del CTVR/CTR "Comitato tecnico di valutazione dei rischi (CTVR) o, transitoriamente, del Comitato tecnico regionale (CTR)" per interventi in aree interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante, viene richiesta la Documentazione necessaria per il rilascio del nulla osta di fattibilità del CTR; tale parere preventivo diventa un endoprocedimento;
- Viene prevista l'allegazione della Documentazione necessaria per il rilascio del nulla osta di fattibilità del CTR "Comitato tecnico regionale" per nuovi stabilimenti a rischio di incidente rilevante, che in precedenza non era richiesta; tale parere preventivo diventa un endoprocedimento e non può più essere richiesto ed ottenuto in precedenza e successivamente allegato al modulo;
- Autorizzazione alla modifica degli accessi su strada: non può essere richiesta ed ottenuta in precedenza e quindi allegata all'istanza/segnalazione/comunicazione, diventa un endoprocedimento;
- Deroga al vincolo di inedificabilità della zona di rispetto ferroviaria: non può essere richiesta ed ottenuta in precedenza e quindi allegata all'istanza/segnalazione/comunicazione, diventa un endoprocedimento;
- Autorizzazione dell'autorità marittima: non può essere richiesta ed ottenuta in precedenza e quindi allegata all'istanza/segnalazione/comunicazione, diventa un endoprocedimento;
- Deroga alla servitù militare: non può essere richiesta ed ottenuta in precedenza e quindi allegata all'istanza/segnalazione/comunicazione, diventa un endoprocedimento;
- Viene inserita la voce "Altro atto di assenso" non presente nella modulistica precedente, con la richiesta non di allegazione dell'atto ma solo di indicazione di quale atto si tratti, e, come per tutti gli altri atti di assenso propedeutici, si richiede di allegare la documentazione necessaria ai fini del suo ottenimento quale endoprocedimento.

Castel San Giovanni, lunedì 3 luglio 2017

Il Responsabile del Settore  
**ing. Silvano Gallerati**  
CON FIRMA DIGITALE

Il Responsabile dei procedimenti tecnici  
**Geom. Davide Mulini**  
CON FIRMA DIGITALE

Il Responsabile dei procedimenti amministrativi  
**P.Az.Co. Simona Sacconi**  
CON FIRMA DIGITALE