



Prot. n. 686522  
del 3/12/2009

**OGGETTO: Richiesta di parere in merito alla definizione di superficie utile lorda e di volume.**

**Il Comune** chiede se il tamponamento di “una tettoia completamente a sbalzo” addossata “ad una costruzione esistente ad uso industriale”, sotto la quale “si svolge attività lavorativa di uomini e mezzi a servizio dell’opificio”, con “pannelli tipo Sandwich, fissati a terra ma indipendenti dalla struttura portante a sbalzo, in modo da avere tre lati chiusi ed uno aperto”, possa “generare una superficie utile e quindi un volume”.

Qualora la risposta a tale domanda sia positiva, egli chiede inoltre “se tale volume possa essere eventualmente considerato come volume tecnico ai sensi del comma 1c dello art. 13 del RET”.

Ciò premesso, in termini di carattere generale, in quanto questo Servizio non è a conoscenza del caso specifico che ha dato origine al quesito e in ogni caso non avrebbe potuto pronunciarsi su di esso (vedi D.G.R. [n. 769 del 27/6/2006, pubbl. nel B.U.R. n. 70 del 7/7/2006](#)), sulla questione prospettata si osserva quanto segue.

La “superficie utile lorda (SUL)”, ai sensi dell’art. 13, comma 1, lett. c) del Regolamento edilizio tipo della Regione (R.E.T.), è costituita dalla “somma delle superfici lorde di ciascun piano dell’edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature”, con le inclusioni e le esclusioni ivi indicate.

Il “volume (v)”, ai sensi del comma 1, lett. d) del medesimo articolo, e costituito a sua volta dalla “somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano per l’altezza dello stesso piano, misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore”.

Ai sensi delle predette disposizioni del R.E.T. per avere una “superficie utile lorda” e quindi un “volume”, occorre che vi sia un “edificio”.

Per “fabbricato o edificio”, ai sensi dell’art. 13, comma 1, lett. bb) del R.E.T., “si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome”.

Una tettoia a sbalzo, addossata ad un muro e chiusa sui due lati laterali con le modalità indicate nel quesito, lasciata completamente aperta sui davanti, non è un edificio e non può quindi generare una superficie utile lorda ed un volume ai sensi delle predette disposizioni del R.E.T.

Qualora avesse generato un volume, questo non avrebbe potuto essere considerato un volume tecnico, essendo destinato, come viene evidenziato nel quesito, alla attività lavorativa di uomini e



mezzi.

Rientrano infatti fra i volumi tecnici, ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. c), ultimo periodo del R.E.T., i “locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie” dove non vivono né lavorano le persone e dove la presenza dell'uomo è limitata al tempo necessario per la sola manutenzione o sostituzione degli impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie.

Si fa infine notare che è entrata recentemente in vigore (il giorno 16 ottobre 2009) la legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22, concernente “interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile”, che per un determinato periodo di tempo (vedi art. 9) consente, a determinate condizioni ed in via eccezionale, di ampliare anche edifici non residenziali, per specifiche esigenze produttive, nei limiti del 20 per cento della superficie utile lorda e comunque in misura non superiore a 400 metri quadrati (vedi art. 1, in particolare commi 3, 4 e 7).

Per una corretta applicazione di tale legge si veda anche l'atto interpretativo di indirizzo approvato dalla Giunta regionale con Deliberazione n. 1991 del 24/11/2009, di imminente pubblicazione nel B.U.R..