

Regolamento edilizio unico, sta per arrivare il testo definitivo

Regolamento edilizio unico, il Mit raggiunge l'accordo con le Regioni sulla definizione di superficie. Manca poco al testo definitivo

Sono ormai passati quasi 2 anni, da quando lo [Sblocca Italia](#) aveva previsto che il Governo, le Regioni e gli Enti locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, avrebbero dovuto concludere un accordo in sede di Conferenza unificata per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo al fine di semplificare ed uniformare gli adempimenti su tutto il territorio italiano.

Il regolamento edilizio costituisce uno strumento fondamentale per dare attuazione alla tanto desiderata "semplificazione" delle procedure edilizie, che comunque è almeno già iniziata grazie ai moduli unificati per [CIL, CILA, SCIA e Permesso di costruire](#).

Nel frattempo, il Mit (Ministero infrastrutture e trasporti) sta spingendo sull'acceleratore per giungere allo schema definitivo, che negli ultimi tempi aveva trovato una serie di ostacoli a causa di alcune Regioni che non erano concordi su alcune questioni, tipo le definizioni standardizzate.

Ad esempio, uno dei nodi da sciogliere era quello della definizione di "superficie": il problema sarebbe legato al fatto di includere o meno le parti comuni (androne e scale) nelle cubature assentite: se ad esempio si includessero nella definizione di superficie le scale e gli androni, si otterrebbero abitazioni con scale e androni ridotti al minimo, per massimizzare invece le volumetrie residenziali.

Intanto si apprende che finalmente che è stato raggiunto un accordo tra il Mit e gli enti locali, che avrebbero risolto i principali problemi posti dagli enti locali, tra cui la definizione di superficie.

Nel nuovo regolamento edilizio unico sarebbero presenti 4 definizioni di superficie, rilevanti ai fini del calcolo della volumetrie:

- **superficie totale:** include tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio
- **superficie lorda:** la superficie totale senza le superfici accessorie e incluse le murature
- **superficie utile:** la 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
- **superficie accessoria:** comprende tutti gli spazi non abitabili (portici, ballatoi, balconi, cantine, sottotetti, vani scala, depositi, garage, androni)

Manca dunque davvero poco per ottenere il testo definitivo del regolamento unico edilizio, che metterà fine alle notevoli disparità che oggi si manifestano tra Regione e Regione e tra Comune e Comune.