

Viste le definizioni di superficie di cui alla D.G.R. n. 922/2017, di seguito riportate:

16. Superficie totale (ST): somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

28. Piano fuori terra: 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.

29. Piano seminterrato: 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.

30. Piano interrato: 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.

17. Superficie lorda (SL): Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

18. Superficie utile (SU): 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.

19. Superficie accessoria (SA): 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 finestre.

20. Superfici escluse dal computo della SU e della SA: Non costituiscono nè superficie utile nè accessoria:

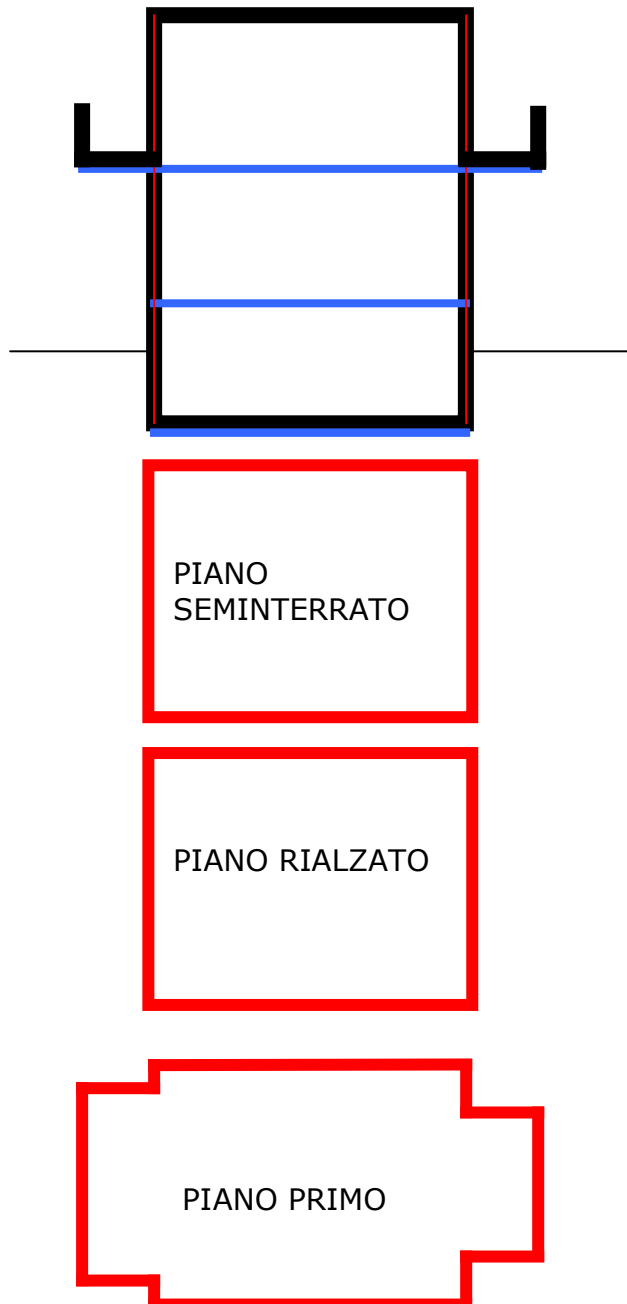
- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- le pensiline (vedi definizione n.53);
- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- i tetti verdi non praticabili (vedi definizione n. 59);
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione n. 52);
- i pergolati a terra (vedi definizione n.54);
- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
- volumi o vani tecnici (vedi definizione n. 41).

22. Superficie calpestabile: Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento

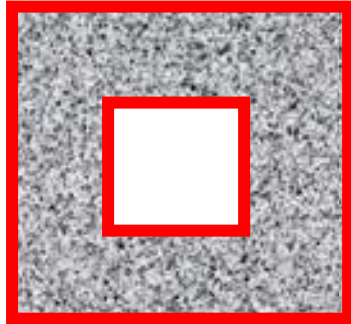
Visto che la D.G.R. 922/2017 non prevede la definizione di “**perimetro esterno dell’edificio**”, l’Ufficio ha provveduto a ricavare una definizione partendo dal concetto geometrico di “**perimetro**”: linea limitante uno spazio circoscritto, linea di contorno.

Considerato che dalla definizione di ST si ricava che fanno parte di essa le superfici di tutti i piani (fuori terra, seminterrati ed interrati), si conclude che il **perimetro esterno dell’edificio** può essere definito come “**linea limitante un edificio nella sua parte esterna**”. Essendo una linea, ed interessando per la determinazione successiva di Superfici (ST e SL), va utilizzato in proiezione su tutti i piani orizzontali.

Es: in nero la sezione dell’edificio (due balconi, copertura piana non praticabile) in blu i piani fuori terra e seminterrato, in rosso il perimetro esterno dell’edificio ai piani seminterrato, rialzato e primo.



Se l'edificio ha un cavedio interno, il perimetro esterno si configura come quella linea che lo delimita ad ogni piano verso l'esterno, quindi, in un es. di piano tipo privo di balconi, scale esterne, ascensori esterni, ecc..., la Superficie Totale è individuata ad ogni piano, compreso il piano terra, come evidenziata nella figura sottostante all'interno del perimetro esterno in rosso:



Da questa definizione di perimetro esterno dell'edificio, si deduce che la **ST** "somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio" è una superficie lorda, comprensiva delle superfici utili, delle superfici accessorie (es. balconi), e di tutte quelle superfici che sono escluse dal computo della SU e della SA (punto 20) ma costituiscono superficie di calpestio o di pavimento, ovvero:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali; **N.B.: per gli ascensori, solo il piano terra;**
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione n. 52);
- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
- volumi o vani tecnici (vedi definizione n. 41).

N.B.: di conseguenza, si calcolano le dotazioni territoriali anche su superfici escluse dal computo della SU e della SA

Sono invece escluse le superfici che non sono di calpestio o di pavimento (es. arelle o cannicciati in sottotetti).

Da questa definizione di perimetro esterno dell'edificio, si deduce che la **SL** "Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie" è una superficie lorda, riferibile ai piani fuori terra in quanto normalmente i piani seminterrati ed interrati risultano superficie accessoria (salvo eccezioni, in tal caso da computare), con esclusione delle ulteriori superfici accessorie come definite al punto 19 (è una superficie di pavimento) e a maggior ragione con esclusione delle superfici escluse dal computo della SU e della SA, come definite al punto 20.

N.B.: di conseguenza, si calcola il numero massimo di unità residenziali sulla Superficie Utile (definizione n. 18, quindi superficie netta) più tutte le murature, ecc..., più le murature delle Superfici Accessorie (definizione n. 19, quindi superficie netta).