



# COMUNE DI PALERMO

AREA TECNICA DELLA RIGENERAZIONE URBANA E DELLE OO.PP  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA

UFFICIO SPORTELLO UNICO EDILIZIA

Polo tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo - Tel. 091 7401316/1491

Mail sportellounicoedilizia@comune.palermo.it

PEC ediliziaprivata@cert.comune.palermo.it

Palermo, 01-06-2021

Prot. n. AREG 705436

Direttiva n. .... del .....

Responsabile U.O. Direzione funz. tecnico: Arch. Roberto Termini- tel. 0917401301 - e-mail: [r.termini@comune.palermo.it](mailto:r.termini@comune.palermo.it)

**Oggetto:** Determinazione del calcolo dei volumi dei piani interrati. – DIRETTIVA

- In seguito a verifiche disposte dallo scrivente relativamente alle modalità di calcolo dei volumi degli edifici di nuova edificazione con particolare riferimento a quelli interrati, sono state accertate diversità di interpretazione, non sempre aderenti alla normativa di settore, effettuate dagli istruttori delle pratiche relative al rilascio di titoli edilizi riferiti per nuova edificazione;
- con nota mail del 30/03/21 i delegati rappresentanti gli Ordini professionali degli Architetti, degli Ingegneri, degli Agronomi e dei Geologi, congiuntamente a quelli del Collegio dei Geometri, a seguito di interlocuzioni con i propri iscritti e in relazione a quanto emerso in occasione degli incontri tecnici in seno al tavolo permanente istituito da questa Amministrazione, hanno trasmesso una nota in merito ai criteri di determinazione, sulla base della normativa vigente, del calcolo della volumetria degli edifici di nuova costruzione con particolare riferimento ai volumi interrati, al fine di una più fattiva collaborazione con i tecnici di questo Ufficio, finalizzata ad un sempre più crescente miglioramento dei servizi resi al cittadino;
- atteso che, per quanto anzidetto, occorre fornire un chiaro indirizzo ai Responsabili del Procedimento deputati all'istruttoria delle istanze dei titoli edilizi relativi alla realizzazione di nuove costruzioni;

Considerato che la determinazione dei volumi degli edifici di nuova costruzione è già disciplinata dalla normativa vigente e nello specifico dal D.P.R. 380/01 e ss. mm. e ii., così come recepito con

L.R. 16/16 del 10/08/2016 e dal Regolamento Edilizio Comunale, con gli articoli che di seguito si richiamano:

- l'art. 3 co. 1 lett. e) del D.P.R. 380/01 e ss.mm. e ii. come recepito con L.R. 16 del 10/08/2016 definisce **interventi di nuova costruzione**:

*“... quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti ( a) - manutenzione ordinaria, b) - manutenzione straordinaria, c) - restauro e d) - ristrutturazione edilizia .*

***Sono comunque da considerarsi tali:***

*e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6); ...”*

- l'art.3 comma 19 lettera a) del Regolamento Edilizio stabilisce la definizione di **volume di un edificio** come segue:

***“19. V – Volume di un edificio (mc):***

- a) ***Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza di interpiano relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a uffici o attività produttive e commerciali.”***

- e ancora l'art.3 comma 19 lettera b) del Regolamento Edilizio stabilisce che:

***Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra-corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.”;***

Considerato inoltre che le Norme sopra citate non ingenerano dubbi interpretativi sulle modalità di determinazione dei volumi di nuova edificazione sia fuori terra che entro terra e stabiliscono quali volumi devono contribuire alla determinazione del volume consentito in relazione all'indice di fabbricabilità relativo alla Zona Territoriale Omogenea nella quale ricade l'immobile;

Considerato altresì che l'art. 5 co. 1, lett. d) della L.R. 16/16, che consente, in deroga alle norme vigenti, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati esistenti regolarmente realizzati, in possesso dei requisiti igienico sanitari, assimila dette opere alla nuova costruzione e come tali li assoggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione;

Per quanto anzidetto, si rende improcrastinabile l'emanazione di una direttiva agli uffici che consenta l'immediato adeguamento delle procedure seguite dai Responsabili del Procedimento che consenta un immediato adeguamento delle procedure seguite dagli Uffici con le indicazioni e opportunità formalizzate dal Legislatore;

**Si impartisce la seguente direttiva:**

I Responsabili del Procedimento di questo Ufficio, in sede di istruzione delle istanze relative ai titoli edilizi, dovranno scrupolosamente attenersi, nell'ambito della determinazione dei volumi relativi alla nuova edificazione, alle sopra citate Norme di Legge e di Regolamento Edilizio e quindi dovranno escludere dalla determinazione del volume consentito per le singole Z.T.O., il volume entro terra, misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che detto volume seminterrato od interrato sia destinato a uffici o attività produttive e commerciali.

I volumi interrati o seminterrati esclusi dalla determinazione del volume consentito, come sopra specificato, non sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Concorreranno quindi al computo del volume consentito per le singole Z.T.O. i volumi dei locali interrati destinati alla permanenza stabile dell'uomo con caratteristiche di utilizzo autonomo e quelli con distribuzione interna, requisiti igienico sanitari ed altezze proprie delle attività residenziali.

In relazione a quanto sopra gli anzidetti Responsabili del Procedimento, in adempimento alla presente Direttiva e al fine di evitare l'insorgere di contenziosi con l'utenza, dovranno definire con ogni consentita urgenza, l'esame dei titoli edilizi ancora non compiutamente evasi, privi di parere definitivo emesso dall'Ufficio.

**Il Dirigente Coordinatore**

Dott. Roberto Raineri

