



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO, DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITA'

IL RESPONSABILE

**GIOVANNI SANTANGELO**

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNAURA ALLEGATA

All'Ordine degli architetti, pianificatori paesaggisti,  
conservatori di Bologna  
c.a. Arch. Pier Giorgio Giannelli  
c.a. Arch. Stefano Pantaleoni

Indirizzo PEC: [archibo@legalmail.it](mailto:archibo@legalmail.it)

INVIATO TRAMITE PEC

**Oggetto: Parere in merito alla definizione di "cantina" e alla qualificazione della superficie relativa.**

1. Viene presentata richiesta di parere in merito alla possibilità di considerare "cantina" (e computare come Sa) un locale accessorio situato al piano interrato, seminterrato o primo piano fuori terra, di altezza inferiore a m. 2,70, non solo - come è pacificamente ammesso - ove sia legato alla residenza, ma anche qualora sia associato funzionalmente o catastalmente a funzioni diverse dalla residenza.

Senza entrare in alcun modo nell'esame del merito degli eventuali casi specifici che hanno originato il quesito, che appartengono all'esclusiva competenza delle amministrazioni comunali interessate, si esprimono le seguenti considerazioni di carattere generale sul tema in oggetto.

2. Si evidenzia preliminarmente che il termine "cantina", di uso comune nella lingua italiana, indica una stanza o un insieme di stanze, di solito interrate o seminterrate, adibite a ripostiglio.

Viale Aldo Moro, 30  
40127 Bologna

tel 051.527.6979  
fax 051.527.6019

[aaggprogrammazione@regione.emilia-romagna.it](mailto:aaggprogrammazione@regione.emilia-romagna.it)  
[aaggprogrammazione@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:aaggprogrammazione@postacert.regione.emilia-romagna.it)

La DAL n. 279/2010 relativa alle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia non contiene una definizione di cantina, ma usa questo termine nel suo significato comune e, associandolo a determinati requisiti di ubicazione e di altezza, lo utilizza per esemplificare alcuni casi di Su e altri di Sa.

3. In particolare, come correttamente evidenziato nella richiesta di parere, al punto n. 19), Superficie accessoria (Sa) si precisa che **"Per tutte le funzioni** si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria: (...) le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m. 2,70".

Pertanto sia il tenore letterale della definizione prevista dalla DAL n. 279/2010, sia il fine evidente di attribuire la qualifica di superficie accessoria a spazi "aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso" dell'unità principale, conducono a ritenere che la cantina sia una tipologia di locale accessorio riferita a tutti gli usi.

In conclusione si può affermare che, anche in un immobile adibito a una funzione diversa dalla residenza (quale, ad esempio, un ufficio o un negozio), i locali situati al piano interrato, seminterrato o primo piano fuori terra, di altezza inferiore a m. 2,70, siano da considerarsi cantine e quindi, avendo le caratteristiche appena descritte, siano computabili come Superficie accessoria.

Cordiali saluti

MD

Dott. Giovanni Santangelo

Firmata digitalmente