



Prot. n. 2863
Bologna, 24 novembre 2015

Egr. Dott. Giovanni Pietro Santangelo
SERVIZIO AFFARI GENERALI, GIURIDICI
E PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA
(Progr. territoriale e negoziata)
VIALE ALDO MORO, 30
40127 BOLOGNA
giuridicoterritorio@regione.emilia-romagna.it
aaggprogrammazione@postacert.regione.emilia-romagna.it

OGGETTO: DAL 279/10 - Quesito circa la definizione di CANTINA e qualificazione della superficie relativa

Buongiorno

La DAL 279/10, contiene le definizioni tecniche uniformi per l'edilizia e l'urbanistica, che tutti i Comuni della RER devono applicare nella gestione degli adempimenti legati alla pratica edilizia.

La DAL stessa afferma 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". (punto 19).

Per contro, si computano nella Su tutte "le cantine che hanno una altezza utile uguale o superiore a m. 2,70" (punto 18)

La DAL non contiene una definizione specifica di "cantina"; tuttavia, anche senza ulteriori disquisizioni circa il cosa si intenda per "cantina", il punto 19 sembra assolutamente inequivocabile laddove afferma che "per tutte le funzioni" le cantine (ai piani dal 1° fuori terra in giù, E con $h < a$ 2,70 m) vengono computate nella Sa.

Peraltro, sempre la definizione del punto 19 sembra abbastanza chiara nello stabilire che la Superficie accessoria è la "superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della unità stessa....".

Va da sé che **se uno spazio ha caratteristiche** tali per essere utilizzato come spazio **per attività principale** (ad es. spazio di vendita per un negozio, o spazio produttivo per stabilimenti produttivi), **è Su**, qualsiasi sia il piano a cui si trova.

Viceversa se una superficie **NON HA LE CARATTERISTICHE per essere qualificata attività principale**, sembra logico che debba essere qualificata come superficie "di servizio" rispetto alla unità immobiliare cui è legata, quindi, a logica, **considerata come Sa**.

via saragozza 175
40135 bologna

tel 051.4399016
fax 051.4392175

www.archibo.it

c.f. 80039010378

DAL 279

1/1

Ci è stato segnalato tuttavia da alcuni nostri iscritti che, invece, in alcuni Comuni vi sono applicazioni disomogenee, e **le cantine** (al piano interrato, seminterrato e 1° fuori terra, ANCHE con $h < a$ 2,70 metri), **qualora associate a funzioni diverse dalla residenza, vengono considerate Su.**

Sia che siano collegate funzionalmente (ad esempio mediante scala di comunicazione diretta, o monta persone dedicato) sia che siano semplicemente accatastate assieme ad una funzione diversa dalla residenza (ufficio, negozio...).

Questo anche in forza di una lettura del tema (piuttosto controversa, a nostro parere) secondo cui, in sintesi, per "cantina" si intende un vano accessorio "legato" funzionalmente o catastalmente solo alla residenza; se tale vano è legato ad una funzione diversa dalla residenza, (es. ufficio, negozio...) per definizione, secondo le interpretazioni di cui sopra, tale spazio non è considerabile cantina.

Al fine di eliminare disomogeneità applicative della norma, chiediamo quindi cortesemente al Vs. ufficio di dirimere i dubbi residui circa la definizione del punto 19 della DAL 279/10 (che a noi sembrava già sufficientemente chiaro), specificando la interpretazione regionale in merito a:

- Per evitare futuri malintesi e/o interpretazioni disomogenee, è possibile specificare al punto 19 della DAL 279/10 che "per cantina si intende ogni spazio situato al piano interrato, seminterrato e terra che abbia altezza inferiore a m. 2,79 e NON abbia i requisiti igienico-sanitari per essere considerata spazio per attività principale"?¹
- "Cantina" (nella accezione di cui al punto precedente), è una definizione associabile a TUTTE le funzioni (come afferma la DAL 279/10), o vi sono funzioni alle quali, "a prescindere", non possono essere associate cantine?
- In quel caso, quale sono le funzioni per le quali anche eventuali locali situati al piano interrato, seminterrato o primo piano fuori terra, di altezza $< a$ m 2,70, sono da considerarsi Su?
- Un locale situato al piano interrato, seminterrato o primo piano fuori terra, di altezza $< a$ m 2,70, è assimilabile alla Sa come da punto 19 della DAL 279/10, anche se collegato (funzionalmente e/o catastalmente) ad una unità immobiliare di qualsiasi uso?

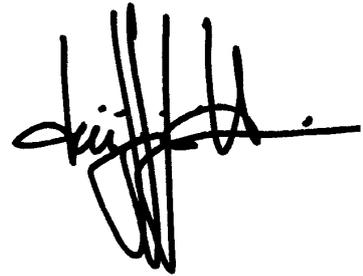


¹ Sarebbe ancora meglio, probabilmente, eliminare del tutto la definizione "Cantine", essendo evidentemente un concetto abbastanza radicato nella consuetudine orale, ma aleatorio e incerto quando vi si debbano associare certezze normative, e non ha riscontro univoco nella lingua italiana.

Ringraziando per la attenzione, e in attesa di riscontro, rimaniamo a disposizione per ogni eventuale chiarimento riteneste nel caso ulteriormente necessario.

Cordiali saluti

il Presidente del Consiglio dell'Ordine
arch. Pier Giorgio Giannelli



il Referente della Commissione Normative
del Consiglio dell'Ordine
arch. Stefano Pantaleoni



architettibologna