



**REGIONE  
TOSCANA**

## Quesito n.533 del 21/11/2023

Comune di AREZZO (AREZZO)

### Oggetto:

DPGR 39/R - art. 10 "SE" - altezza locali esclusi/inclusi

### Quesito:

In riferimento al d.p.g.r. 39/R/2018,  
l'art. 10 "Superficie Edificabile"

nelle superfici comprese, in particolare al comma 2, lett. b4 recita:

"i locali o spazi accessori, per le sole porzioni aventi altezza UTILE (HU) EFFETTIVA pari o superiore a ml 1,80, \*\*\*omissis\*\*\*\*"

Volevamo sapere, ai fini dell'individuazione delle porzioni di locale non costituenti SE in caso di coperture inclinate/irregolari (es. sottotetto), se l'altezza utile indicata al punto b4 quale "effettiva", è da considerarsi quella effettivamente misurata dal piano finito di calpestio, o quella descritta dall'art. 19 c.1 e 19 c. 4 e quindi altezza media ponderata.

Ovvero qualora ho una soffitta, che ha una porzione con l'altezza effettiva di partenza sotto il ml 1.80, ipotizziamo ml 0.50, debba escludere la parte con l'altezza effettiva da 0.50 a 1.80 ml, o se la ricomprendo tutta utilizzando la media ponderata. Paragonando con il discorso di cantine o consimili, che da ml 2.40 a scendere sono escluse dal computo della SE (punto b.9), saremmo per interpretarla come altezza effettiva da piano di calpestio e punto soprastante dell'intradosso del solaio.

### Parere:

Il quesito chiede un chiarimento in merito alla individuazione della superficie edificabile (o edificata) (SE) dei locali o spazi accessori delimitati superiormente da strutture inclinate o comunque irregolari, in applicazione dell'articolo 10, comma 2, lettera b.4) del regolamento regionale d.p.g.r. 39/R/2018, che include nel computo della superficie edificabile "i locali o spazi accessori, per le sole porzioni aventi altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri...". Il dubbio tra origine dal fatto che ai sensi dell'articolo 19, comma 1, del medesimo regolamento "nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata".

A tale riguardo si evidenzia quanto segue.

Al fine di chiarire quale sia la porzione di superficie accessoria da computarsi come superficie edificabile in funzione dell'altezza utile (HU), il legislatore regionale ha espressamente precisato che deve essere presa a riferimento l'altezza utile "effettiva", cioè l'altezza effettiva del vano misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso del solaio sovrastante, e non la media ponderale delle altezze rilevate. A conferma di questa interpretazione si ritiene utile richiamare il disposto dell'articolo 23, comma 2, del regolamento nel quale, ai fini del calcolo del volume edificabile (VE) dei locali delimitati superiormente da strutture inclinate o irregolari, dato dal prodotto tra la superficie edificabile e l'altezza utile, si considera la media ponderale delle "altezze pari o superiori a ml 1,80 [...] corrispondenti alle porzioni costituenti superficie edificabile o edificata (SE) ai sensi dell'articolo 10, comma 2, lettera b.4)".

In conclusione, si ritiene che debbano essere incluse nel computo della superficie edificabile le sole porzioni di altezza "effettiva" pari o superiore a ml 1,80, cioè quelle effettivamente agibili. La media

ponderale dovrà invece essere utilizzata, una volta individuate le porzioni concorrenti al computo della superficie edificabile con le modalità sopra indicate, nel calcolo del volume edificabile ai sensi dell'art. 23 del d.p.g.r. 39/R/2018.

Si ricorda che il parere reso da questo ufficio rappresenta un contributo alla lettura della normativa regionale espresso a titolo collaborativo e non costituisce un atto di interpretazione autentica della stessa. L'amministrazione comunale rimane pertanto autonoma nell'attività amministrativa di propria competenza.

Il Responsabile del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio  
arch. Marco Carletti

## **Riferimenti:**

Riferimenti normativi:

Regolamenti attuativi:

decreto del Presidente della Giunta regionale 24 luglio 2018, n. 39/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio)