

## **Edilizia, urbanistica, e ambiente – Parte E.11 Redazione Piano di Recupero**

### **Premessa**

Il presente documento è stato elaborato dal Gruppo di lavoro “Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri” nell’ambito del contratto siglato tra UNI-CNGeGL inerente lo sviluppo e l’evoluzione dell’omologo progetto.

### **Introduzione**

Il presente documento si inserisce nel processo di qualificazione professionale della categoria dei geometri, attraverso la specificazione dei requisiti di conoscenza, competenza ed esperienza delle prestazioni afferenti la figura del geometra e la descrizione dei metodi di valutazione della conformità.

La rispondenza ai requisiti di qualità della prestazione – inerenti il processo, la competenza ed i metodi di valutazione – descritti nel presente documento supporta il professionista nello svolgimento della prestazione professionale in modo da soddisfare le esigenze della committenza, considerando anche eventuali interessi di terzi.

Il presente documento si propone di individuare metodi e procedure per la redazione, la verifica, l’accettazione e la gestione dei documenti inerenti un intervento urbanistico attuativo in applicazione dello strumento urbanistico generale.

Allo scopo di conseguire la necessaria chiarezza di comunicazione, informazione e formazione destinate alle parti, la relazione e gli elaborati sono predisposti ed espressi secondo riferimenti semplici e strutturati, come indicato nel presente documento.

### **1. Scopo e campo di applicazione**

Il presente documento specifica i requisiti di conoscenza, competenza ed esperienza del geometra, e ne descrive i metodi di valutazione della conformità con specifico riferimento alla redazione del “Piano di Recupero” (PdR), intesa come attività finalizzata alla elaborazione di uno strumento urbanistico programmatico di iniziativa pubblica o privata, di carattere esecutivo, finalizzato all’attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Si applica al geometra iscritto all’albo, indipendentemente dalla natura dell’impiego.



## 2. Riferimenti normativi e legislativi<sup>1</sup>

Il presente documento rimanda, mediante riferimenti datati e non, a disposizioni contenute in altre pubblicazioni. Tali riferimenti normativi sono citati nei punti appropriati del testo e sono di seguito elencati. Per quanto riguarda i riferimenti datati, successive modifiche o revisioni apportate a dette pubblicazioni valgono unicamente se introdotte nel presente documento come aggiornamento o revisione. Per i riferimenti non datati vale l'ultima edizione della pubblicazione alla quale si fa riferimento.

- Comunicato “Approvazione del Regolamento sulla formazione professionale continua dei geometri” - Gazzetta Ufficiale n. 35 del 12 febbraio 2010
- Legge 5 agosto 1978 n. 457 “Norme per l’edilizia residenziale”;
- Legge 6 agosto 1967, n. 765 “Modificazioni ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150”;
- UNI 10722-1 Edilizia - Qualificazione e verifica del progetto edilizio di nuove costruzioni - Parte 1: Principi, criteri generali e terminologia
- Specifica T9 “Rilievo del territorio”
- Specifica T10 “Rilievo di fabbricati”.

## 3. Termini, definizioni, simboli ed abbreviazioni

### 3.1. Termini e definizioni

**3.1.1. Convenzione:** Contratto che regola i rapporti tra la pubblica amministrazione e il soggetto promotore.

**3.1.2. Manutenzione:** la combinazione di tutte le azioni tecniche volte a mantenere o a riportare un’opera o un impianto nella condizione di svolgere la funzione per cui sono stati realizzati

**3.1.3. Progettazione edilizia:** processo a sé stante che consiste in un sistema di attività coordinate e tenute sotto controllo, con date di inizio e di fine, intrapreso per predisporre un progetto in modo conforme al documento preliminare alla progettazione.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Gli argomenti trattati dalla legislazione elencata potrebbero essere oggetto di specifica legislazione regionale

<sup>2</sup> Definizione tratta dalla UNI 10722-1:2007, punto 3.15.



**3.1.4. Unità immobiliare:** costituita da porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o un insieme di fabbricati ... omissis..., nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale<sup>3</sup>

**3.1.5. Unità Minima di Intervento:** unità Immobiliare che costituisce un'unica identità tipologica-storica e architettonica.

**3.1.6. caposaldo:** Punto materializzato e inamovibile di quota nota

**3.1.7. eidotipo:** Schizzo fatto a mano in cui sono riportati tutti gli elementi del terreno che devono essere messi in evidenza ai fini del rilievo

### 3.2 Simboli, abbreviazioni

**PdR** Piano di Recupero

**SUG** Strumento Urbanistico Generale

### 4. Principio

La presente prestazione "redazione del piano di recupero" richiede la compresenza del compito (cosa un geometra deve saper fare, quali attività, processi, per essere considerato idoneo alla professione), dei requisiti di competenza (cosa deve sapere, quali caratteristiche deve avere il geometra per essere idoneo alla prestazione) e della valutazione (come un geometra è valutato per essere considerato idoneo al compito) così come sviluppato ai punti 5, 6 e 7.

### 5. Descrizione del lavoro, servizio o processo

#### 5.1 Generalità

I compiti sono di seguito elencati:

- a) raccolta informazioni presso i pubblici uffici;
- b) verifica documentale preliminare;
- c) accesso e rilievo di dettaglio dell'area o dei fabbricati interessati;
- d) restituzione grafica
- e) elaborazione dati plano-volumetrici
- f) compilazione della scheda dati urbanistici
- g) elaborazione di PdR
- h) redazione degli elaborati di piano

---

<sup>3</sup> D.M. Finanze 28/98, articolo 2 comma 1^



- i) analisi dei rischi
- j) verifiche

## **5.2 Processo**

### **5.2.1 Generalità**

Il processo relativo alla prestazione di redazione di un piano di recupero è costituito da una sequenza di fasi quali la raccolta delle informazioni presso i pubblici uffici, la verifica documentale, la conoscenza dell'area di intervento, la progettazione.

Il geometra nello svolgimento della prestazione "Redazione di PdR" deve rispettare le prescrizioni contenute nella legislazione e normativa vigente sia nazionale che locale.

### **5.2.2 Descrizione del flusso del processo**

Le procedure di gestione operativa devono essere adattate in relazione alle specifiche situazioni, elementi e riferimenti.

In generale sono definibili quattro fasi:

- Fase 1: Operazioni preliminari;
- Fase 2: Rilievo dell'area interessata;
- Fase 3: Elaborazione e redazione di PdR
- Fase 4: Verifica di PdR

### **5.2.3 Fasi del processo**

#### **5.2.3.1 Fase 1 - Operazioni preliminari**

La presente fase comprende i seguenti compiti:

- a) raccolta delle informazioni presso gli uffici pubblici:
  - 1) individuare l'area di intervento prevista da SUG o da specifica deliberazione del consiglio comunale;
  - 2) identificare la normativa di indirizzo dello strumento di pianificazione generale;
  - 3) accertare la presenza di vincoli di carattere ambientale, paesaggistico, sismico ecc. ;
  - 4) accertare la presenza di servitù;
  - 5) verificare la proprietà degli immobili e la loro disponibilità.
  
- b) verifica documentale preliminare:
  - 1) analizzare e valutare la documentazione raccolta;
  - 2) accertare la legittimità della proposta<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Nel caso di PdR di iniziativa dei privati, al momento della pubblicazione della presente specifica è l'art. 30, comma 1 della Legge n. 457/78.



### **5.2.3.2 Fase 2 – Rilievo dell'area interessata**

La presente fase prevede i seguenti compiti:

- a) accesso e rilievo di dettaglio dell'area o dei fabbricati interessati:
  - 1) esecuzione del rilievo plano-altimetrico, con riferimento a caposaldi, secondo le specifiche T9 e T10;
  - 2) redazione degli eidotipi, secondo le esigenze che emergono nel rilievo;
  - 3) rilevazione delle caratteristiche tipologiche degli immobili anche con l'ausilio di rilievo fotografico;
  - 4) individuazione della consistenza, della destinazione d'uso e dello stato di manutenzione e conservazione;
  - 5) accertamento delle caratteristiche e dei materiali costruttivi.
- b) restituzione grafica;
- c) elaborazione dati plano-volumetrici;
- d) compilazione della scheda con le informazioni sopra indicate in conformità alla normativa locale, ove esistente.

### **5.2.3.3 Fase 3 – Elaborazione e redazione di PdR**

La presente fase prevede i seguenti compiti:

- a) elaborazione di PdR:
  - analisi del contesto di intervento
  - studio di fattibilità
  - analisi della sostenibilità economica
- b) redazione degli elaborati di piano che si compone di:
  - relazioni (contenenti per esempio: documento programmatico preliminare, relazione generale illustrativa del progetto, quadro economico e finanziario sulla onerosità del piano, studio di impatto paesaggistico ambientale)
  - grafici (per esempio: inquadramento territoriale dell'area di intervento, cartografia catastale, vincoli, servitù, assetto plano-volumetrico generale, definizione delle unità minime di intervento, delle aree da assoggettare ad esproprio, schema generale delle urbanizzazioni, studi compositivi e tipologici)
  - norme tecniche di attuazione
  - schema di convenzione.

### **5.2.3.4 Fase 4 - Verifica di PdR**

La presente fase comprende i seguenti compiti:

- a) Analisi dei rischi



Gli aspetti della verifica<sup>5</sup> sono:

- completezza e adeguatezza;
- chiarezza, inequivocabilità e ripercorribilità;
- affidabilità dei dati e dei metodi di dimensionamento;
- conformità alle previsioni e prescrizioni contenute in SUG

La definizione delle verifiche presuppone la conoscenza e l'analisi dei rischi della non qualità conseguenti agli errori e alle possibili omissioni contenuti in PdR.

Detti rischi dovrebbero essere analizzati come segue:

- non eseguibilità delle scelte di PdR dovute a fatti di natura tecnica e organizzativa;
- incompletezza o erroneità delle informazioni contenute in PdR, con relative conseguenze.

La finalità della verifica di PdR è di consolidare e di approvare quanto progettato per:

- il passaggio alla fase esecutiva delle previsioni di PdR;
- ottenere le necessarie autorizzazioni.

#### b) Verifiche

NOTA – Nel Documento Quadro sono fornite indicazioni in merito ai diversi aspetti delle verifiche (“prestazione vs. specifica” oppure “incarico vs. prestazione”).

La verifica deve essere pianificata in relazione alla dimensione e ai tipi di criticità che il contenuto di PdR comporta (per criticità si intendono le condizioni che possono generare con maggiori probabilità errori, omissioni o incongruenze).

È necessario che i contenuti del piano delle verifiche coprano i quattro aspetti di PdR e cioè: completezza, chiarezza, affidabilità e rispondenza alle previsioni e prescrizioni contenute in SUG.

Per ogni fase individuata devono essere indicati i contenuti della verifica in termini di conformità alla normativa e alla legislazione vigenti, o in termini di soddisfacimento di esigenze o di rispetto di una procedura seguita.

Il piano delle verifiche deve avere come riferimento di partenza quanto è solitamente oggetto dell'autoverifica, anche se nei contratti di incarico di redazione di PdR questo compito non è esplicitamente indicato, ma viene chiesta implicitamente la conformità del risultato della pianificazione alla legislazione vigente e alle esigenze espresse (in modo più o meno esplicito, chiaro e coerente) dal committente (pubblico e/o privato).

## 6 Definizioni delle competenze

---

<sup>5</sup> Mutuando i principi stabiliti nella UNI 10722-1 sulla progettazione edilizia



## **6.1 Caratteristiche personali**

### **6.1.1 Principi deontologici**

Nell'espletamento dell'attività di redattore di PdR il geometra deve rispettare i principi deontologici riportati nel punto 5.3 del Documento Quadro.

### **6.1.2 Condotta professionale**

Nell'espletamento dell'attività di redattore di PdR il geometra deve avere le seguenti capacità:

- assumere la responsabilità delle proprie azioni (responsabile);
- giungere in tempi adeguati alla risoluzione delle problematiche emergenti (risoluto);
- agire ed operare con autonomia (autonomo);
- stabilire efficaci relazioni con gli altri soggetti coinvolti nel processo e capace di ascoltare e confrontarsi efficacemente, mantenendo un comportamento rispettoso (comunicativo);
- mantenersi costantemente attento in modo attivo in tutte le fasi del processo (osservatore);
- comprendere le esigenze di cambiamento e miglioramento del processo, nonché di adattarsi alle differenti situazioni e proporre soluzioni adeguate (versatile);
- essere realistico ed in grado di gestire al meglio il coordinamento (pratico).

## **6.2 Conoscenze e abilità**

### **6.2.1 Generalità**

Nell'espletamento dell'attività di redazione di PdR il geometra deve possedere le conoscenze e abilità riportate nel punto 5.3 del Documento Quadro.

### **6.2.2 Conoscenze e abilità specifiche**

Il geometra nell'espletamento dell'attività di redazione di PdR deve avere capacità e abilità per:

- conoscere e saper applicare le norme urbanistiche vigenti in materia;
- conoscere le norme urbanistiche specifiche del luogo di ubicazione degli immobili;
- saper eseguire un rilievo per la redazione di un piano quotato plano-altimetrico;
- saper eseguire la restituzione grafica del rilievo;
- avere capacità di individuare le discrasie funzionali ed architettoniche del contesto urbano oggetto del piano;



- saper progettare il nuovo assetto del comparto edificato, anche attraverso una diversa distribuzione dei volumi e delle sagome edificate, per correggere gli errori esistenti e migliorare la vivibilità dello spazio urbano, con l'inserimento delle opere di urbanizzazione;
- conoscere le norme tecniche costruttive in materia edilizia inerenti edifici in muratura e in cemento armato, anche in presenza di vincolo sismico;
- conoscenza delle norme sanitarie e di calcolo in merito al dimensionamento di condotte di distribuzione e alimentazione idrica, e di collettori per fognature acque reflue e meteoriche, e relativi allacciamenti;
- conoscenza delle norme per il calcolo e dimensionamento di reti di distribuzione energia elettrica

### **6.3 Mantenimento e miglioramento delle competenze**

Nel rispetto dell'obbligo previsto dal Regolamento per la formazione professionale continua, il geometra è tenuto a garantire l'aggiornamento delle proprie conoscenze per il corretto svolgimento della professione.

## **7. Criteri e modalità di valutazione**

### **7.1 Generalità**

La valutazione della conformità della prestazione ai requisiti di qualità specificati nei punti 5 e 6 della presente specifica, relativi al processo ed alla competenza, è strutturata per essere uno strumento di autovalutazione della corretta esecuzione della prestazione professionale da parte del geometra e supporta il professionista nello svolgimento della prestazione professionale, in modo da soddisfare le esigenze della committenza, considerando anche eventuali interessi di terzi.

Tale strumento di autovalutazione si concretizza in una lista di controllo che rispetta lo sviluppo progressivo dell'analisi del processo di intervento, strutturata in due colonne.

Nella prima colonna sono inserite tutte le fasi, sottofasi, compiti del processo che caratterizzano la prestazione professionale, così come descritti nella presente specifica.

Nella seconda colonna sono inserite le note che contengono elementi ritenuti fondamentali per l'esecuzione del compito, spiegazioni più dettagliate di cosa il geometra deve fare, considerazioni, suggerimenti che sono ritenuti rilevanti ai fini della corretta esecuzione dei compiti, abilità particolari che il geometra deve mettere in campo.

### **7.2 Liste di controllo**

#### **7.2.1 Fase 1 – Operazioni preliminari**





Fasi, sottofasi e compiti	Aspetti della verifica
<p>a) Raccolta informazioni presso gli uffici pubblici</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> individuazione dell'area di intervento prevista da SUG o da specifica deliberazione del consiglio comunale;</li> <li><input type="checkbox"/> identificazione della normativa di indirizzo dello strumento di pianificazione generale;</li> <li><input type="checkbox"/> accertamento della presenza di vincoli di carattere ambientale, paesaggistico, sismico ecc. ;</li> <li><input type="checkbox"/> accertamento della presenza di servitù;</li> <li><input type="checkbox"/> verifica della proprietà degli immobili e della loro disponibilità.</li> </ul>
<p>b) verifica documentale preliminare:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> analisi e valutazione della documentazione raccolta;</li> <li><input type="checkbox"/> verifica della corretta intestazione catastale</li> <li><input type="checkbox"/> accertamento della legittimità della proposta</li> <li><input type="checkbox"/> formazione tabelle millesimali (eventuale)</li> </ul>



## 7.2.2 Fase 2 – Rilievo dell'area interessata

Fasi, sottofasi e compiti	Aspetti della verifica
a) accesso e rilievo di dettaglio dell'area o dei fabbricati interessati:	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> esecuzione del rilievo plano-altimetrico, con riferimento a caposaldi, secondo le specifiche T9 e T10;</li> <li><input type="checkbox"/> redazione di eidotipi, secondo le esigenze che emergono nel rilievo;</li> <li><input type="checkbox"/> rilevazione delle caratteristiche tipologiche degli immobili anche con l'ausilio di rilievo fotografico;</li> <li><input type="checkbox"/> individuazione della consistenza, della destinazione d'uso e dello stato di manutenzione e conservazione;</li> <li><input type="checkbox"/> accertamento delle caratteristiche e dei materiali costruttivi;</li> </ul>
b) restituzione grafica	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> prima stampa di verifica;</li> <li><input type="checkbox"/> stampa definitiva in formati normalizzati.</li> </ul>
c) elaborazione dati plano-volumetrici	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> trasferimento/controllo dati;</li> <li><input type="checkbox"/> elaborazione planimetrie, profili;</li> </ul>
d) compilazione della scheda	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> caratteristiche tipologiche degli immobili;</li> <li><input type="checkbox"/> riferimento rilievo;</li> <li><input type="checkbox"/> consistenza,</li> <li><input type="checkbox"/> destinazione d'uso</li> <li><input type="checkbox"/> stato di manutenzione e</li> </ul>



	<p>conservazione;</p> <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> caratteristiche costruttive</li><li><input type="checkbox"/> materiali costruttivi;</li></ul>
--	--



### 7.2.3 Fase 3 – Elaborazione e redazione di PdR

Fasi, sottofasi e compiti	Aspetti della verifica
a) elaborazione di PdR	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> analisi del contesto di intervento</li><li><input type="checkbox"/> studio di fattibilità</li><li><input type="checkbox"/> analisi della sostenibilità economica</li></ul>
b) redazione degli elaborati di piano	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> relazioni:<ul style="list-style-type: none"><li>○ documento programmatico preliminare;</li><li>○ relazione generale illustrativa del progetto;</li><li>○ quadro economico e finanziario sulla onerosità del piano;</li><li>○ studio di impatto paesaggistico ambientale;</li></ul></li><li><input type="checkbox"/> grafici:<ul style="list-style-type: none"><li>○ inquadramento territoriale dell'area di intervento;</li><li>○ estratto SUG;</li><li>○ cartografia catastale;</li><li>○ tavola vincoli;</li><li>○ tavola servitù;</li><li>○ assetto plano-volumetrico generale;</li><li>○ tavola unità minime di intervento;</li><li>○ individuazione delle aree da</li></ul></li></ul>



	<p>destinare ad urbanizzazione primaria e secondaria;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ tavola aree da assoggettare ad esproprio;</li><li>○ profili ante e post operam sui fronti stradali</li><li>○ schema generale delle urbanizzazioni;</li><li>○ relazione tecnica;</li><li>○ studi compositivi e tipologici;</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> norme tecniche di attuazione</li><li><input type="checkbox"/> schema di convenzione.</li></ul>
--	---



#### 7.2.4 Fase 4 – Verifica di PdR

Fasi, sottofasi e compiti	Aspetti della verifica
a) analisi dei rischi	<input type="checkbox"/> eseguibilità delle scelte <input type="checkbox"/> completezza o esattezza delle informazioni
b) verifiche	<input type="checkbox"/> pianificazione in relazione a: <ul style="list-style-type: none"><li>- conformità alla normativa e alla legislazione vigenti,</li><li>- soddisfacimento delle esigenze</li><li>- rispetto della procedura seguita</li></ul>



## **Appendice A - Elenco non esaustivo dei principali termini e definizioni riconducibili al campo di applicazione della specifica**

**attività analitiche:** Attività informative, attività prediagnostiche, attività di rilievo e attività diagnostiche necessarie ad orientare via via le decisioni, per le diverse tipologie di intervento (sul costruito). Tali attività comportano la definizione dei campi di osservazione, la scelta dei modi di analisi, la forma di presentazione e l'articolazione dei risultati.<sup>6</sup>

**completamento:** l'esecuzione delle lavorazioni mancanti a rendere funzionale un'opera iniziata ma non ultimata

**computo metrico estimativo:** computo metrico estimativo: computo metrico in cui, oltre alle lavorazioni e quantità, sono indicati rispettivamente i prezzi unitari e il costo complessivo.

**manutenzione ordinaria:** interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti<sup>7</sup>.

**manutenzione straordinaria:** Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso<sup>8</sup>;

**nuova costruzione:** Interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite nei punti da 3.1.3 a 3.1.9.<sup>9</sup>

**progetto edilizio:** risultato delle attività di progettazione edilizia. Sistema di informazioni codificato per descrivere e consentire la comprensione dell'opera, durante o al termine della sua ideazione, e per fornire le istruzioni necessarie alla realizzazione degli spazi e degli oggetti che costituiscono un organismo edilizio in relazione a esigenze esplicite o implicite del committente. Esso costituisce anche il complesso dei relativi documenti elaborati.<sup>10</sup>

**restauro e risanamento conservativo:** Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel

---

<sup>6</sup> Definizione tratta dalla UNI 11150-1:2005, punto 3.3.1.

<sup>7</sup> Definizione ricavata dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, comma 1, lettera a).

<sup>8</sup> Definizione ricavata dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, comma 1, lettera b).

<sup>9</sup> Definizione ricavata dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, comma 1, lettera e)

<sup>10</sup> Definizione tratta dalla UNI 10722-1:2007, punto 3.16.



rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili;<sup>11</sup>

**restauro:** l'esecuzione di una serie organica di operazioni tecniche indirizzate al recupero delle caratteristiche di funzionalità e di efficienza di un'opera o di un manufatto

**ristrutturazione edilizia:** Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente;<sup>12</sup>

**ristrutturazione urbanistica:** Interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.<sup>13</sup>

**standard urbanistico:** Limite inderogabile di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

**superfetazione:** manufatto, costruito in data successiva all'organismo originale e/o al suo eventuale organico sviluppo, che ne guasta la linea costruttiva originaria.

**tipologia edilizia:** organizzazione spaziale nella quale gli elementi costitutivi sono regolati tra di loro da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti o comunque riconducibili alla stessa tipologia in relazione anche alle locali metodologie costruttive ed ai sistemi abitativi locali.

**unità edilizia:** costituita dal corpo edificato e dall'area scoperta di pertinenza organizzate in modo unitario, sia architettonicamente, sia funzionalmente.

**volume lordo:** volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

**volume totale:** volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

**volume utile:** somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

---

<sup>11</sup> Definizione ricavata dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, comma 1, lettera c).

<sup>12</sup> Definizione ricavata dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, comma 1, lettera d).

<sup>13</sup> Definizione ricavata dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, comma 1, lettera f).





## **BIBLIOGRAFIA**

Legge 17 febbraio 1992 n. 179 “Norme sull’edilizia residenziale pubblica”;

Legge 4 dicembre 1993 n. 493 “Conversione in legge del Decreto legge n. 398/1993”;

