

GLOSSARIO

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

S.I.p.: Superficie lorda complessiva di pavimento

- **PRG - NTA – Art. 6.9**

Superficie lorda complessiva di pavimento (mq). È la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

- **PGT – Piano delle Regole - Norme di Attuazione – Art. 4.6**

Superficie lorda complessiva di pavimento (mq) è la misura degli spazi agibili rilevante ai fini della dotazione dei carichi urbanistici. Essa è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani dei fabbricati comprese nel profilo esterno delle pareti perimetrali calcolate in conformità alle normative regionali vigenti, in attuazione delle norme sul risparmio energetico, al netto delle esclusioni indicate nelle seguenti lettere. Non vengono conteggiati nella S.I.p.:

- a. gli spazi aperti quali porticati, androni di ingresso, logge, balconi, terrazzi, cavedi, piani pilotis;
- b. gli spazi per attività comuni di pertinenza dell'intero edificio, nei limiti e secondo le fattispecie indicate nel Regolamento Edilizio;
- c. gli spazi privati utilizzabili dal pubblico quali passaggi pedonali e gallerie, assoggettati permanentemente al predetto uso mediante specifico atto di asservimento;
- d. gli spazi di collegamento verticale: vani scala, ascensori e montacarichi al netto delle murature perimetrali, con i relativi pianerottoli di sbarco. Non rientrano invece tra le esclusioni, e quindi sono computate nella S.I.p. dei piani corrispondenti, le superfici delle scale interne a singole unità immobiliari non realizzate in vano proprio;
- e. gli spazi di collegamento e transito orizzontale comuni a più unità immobiliari;
- f. i soppalchi limitatamente a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio;
- g. gli spazi strettamente necessari ai fini del rispetto delle norme di sicurezza e prevenzione incendi a ciò specificamente dedicati, quali zone filtro e luoghi sicuri statici;
- h. gli spazi destinati alla sosta ed al ricovero degli autoveicoli, realizzati sia in sottosuolo che in soprassuolo, compresi gli spazi di accesso e di manovra indipendentemente dal loro carattere pertinenziale;
- i. i vani sottotetto non aventi i requisiti di agibilità;
- j. i piani interrati e seminterrati con pavimento a quota pari o superiore di un metro sotto il piano di spiccato, di altezza interna inferiore a 2.60 m e del tutto privi dei requisiti di aeroilluminazione naturale o artificiale richiesti per la permanenza continua di persone in relazione alla destinazione d'uso. L'introduzione dei requisiti sopraindicati in locali non agibili esistenti comporta l'obbligo dell'inserimento delle relative superfici nel calcolo della S.I.p.. La realizzazione dei servizi di cui all'art. 4, comma 7, delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi non è computata nella S.I.p.;
- k. le cantine poste a piano terreno aventi superficie inferiore a 7 mq cadauna e del tutto prive dei requisiti di agibilità;
- l. le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati.

- **R.E. - Titolo II: Art. 10**

(1) La superficie lorda di pavimento, espressa in mq, quale misura degli spazi considerati abitabili e/o agibili, rilevante ai fini della determinazione del carico urbanistico, è definita dalle N.T.A del P.R.G..

(2) Al fine di consentire la completa fruibilità delle costruzioni, nella compilazione dei progetti di opere edilizie non devono essere conteggiate nella s.l.p., pur trattandosi di spazi che consentono l'insediamento di abitanti e/o addetti e/o utenti, le seguenti superfici:

(2.1) le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio, in forma di pilotis ovvero le tettoie aperte su uno dei lati maggiori;

(2.2) le superfici degli androni di ingresso, delle scale, degli ascensori e dei pianerottoli di sbarco, delle scale di sicurezza e dei vani corsa degli impianti di sollevamento;

(2.3) le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprassuolo, comprese quelle di accesso e di manovra ed indipendentemente dal loro carattere pertinenziale;

(2.4) le superfici degli spazi comuni destinati a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi d'accesso, le superfici degli spazi per attività comuni di pertinenza del fabbricato (fitness, palestre, sale riunioni, sale ricreative comuni, complete di relativi servizi igienici);

(2.5) le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici dei vani di passaggio delle canalizzazioni calcolate in corrispondenza dei piani abitabili o agibili, le superfici degli spazi di accesso, cappotti termici, pareti ventilate e tutti gli accorgimenti per il risparmio energetico dell'edificio;

(2.6) le superfici dei piani e dei locali interrati o seminterrati, privi dei requisiti di agibilità di cui al successivo art. 29. 2 lettere a) e c) in aggiunta a quelle di cui al precedente punto 2.3;

(2.7) le superfici dei piani sottotetto, che non hanno i requisiti di abitabilità, pari o inferiori alla superficie dell'ultimo piano;

(2.8) le superfici dei vani attigui a terrazzi o giardini destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, purché tali superfici non eccedano il 25% della superficie del terrazzo o giardino interessato;

(2.9) in aree agricole o in insediamenti produttivi, le intere superfici destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, situate a livello del suolo.

(3) Rimangono esclusi, in sede di redazione dei progetti, dal calcolo della s.l.p. gli spazi privati utilizzabili dal pubblico, quali passaggi pedonali, gallerie, atri, e porticati.

(4) Nei piani di cui al precedente punto 2.7 è sempre ammessa la realizzazione di servizi igienici. Nei piani di cui al precedente punto 2.6 è ammessa la realizzazione di almeno un servizio igienico nonché la realizzazione di un secondo servizio ogni qual volta la superficie di detti piani superi i 300 mq e quindi un ulteriore servizio per ogni multiplo di tale cifra. Questo limite non opera per i servizi comuni previsti dal precedente punto 2.4.

(5) Nel caso di piani interrati, vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici,

magazzini, locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone; sono, invece, escluse quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi tecnici dei fabbricati.

Applicazione della normativa sul risparmio energetico della Regione Lombardia sul calcolo della S.I.p. – esclusioni dal calcolo della S.I.p.

L.R. 20 aprile 1995 n. 26 – Art. 2

I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri 30, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

L.R. 28 dicembre 2007 n.33 – Art.12

I muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 % rispetto ai valori limite (EPH) previsti dalle disposizioni regionali.

Riferimenti interpretativi:

- 1) Circolare del Comune di Milano, Sportello Unico per l'Edilizia, n. 5 del 12 novembre 2008, Applicazione art. 2 comma 1ter della Lr 26/1995 e rapporto con l'art. 11 D.lgs. 115 del 30/5/2008 – Circolare 309 della Direzione Generale reti e servizi di pubblica utilità e sviluppo sostenibile della Regione Lombardia;
- 2) Decreto della Direzione Generale reti e servizi di pubblica utilità e sviluppo sostenibile, del 7 agosto 2008, n. 8935 - Approvazione circolare relativa all'applicazione della Lr 26/1995 e al rapporto con l'art. 11 del D.lgs. n. 115/2008.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie commerciale = superficie coperta + superficie scoperta

Superficie coperta

- 100% della superficie calpestabile
- 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti)
- 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi)

La somma dei punti 2 e 3 non potrà superare il 10% della superficie calpestabile

Superficie scoperta

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
- 35% di patii e porticati
- 60% delle verande
- 15% dei giardini di appartamento

- dal 25% al 50% delle cantine e soffitte abitabili

(definizione approvata dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 Marzo 1998 con Norma UNI 10750)

SUPERFICIE COMPLESSIVA

Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801, Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici

L. 5 agosto 1978, n. 457, Norme per l'edilizia residenziale

Superficie complessiva = S.U. + 60% (S.n.r. + S.p. + S.n.r. organismo abitativo)

S.U. = Superficie utile alloggi

S.n.r. = Superficie netta non residenziale (cantine, sottotetti, accessori – balconi, terrazzi)

S.p. = Superficie parcheggi (corselli e superficie utile posto auto/box)

S.n.r. = Superficie netta non residenziale organismo abitativo (vano scala, pianerottoli per tutto lo sviluppo delle scale, corridoi comuni e ascensori una sola volta)