



COMUNE DI SCIACCA

Libero Consorzio Comunale di Agrigento

5° SETTORE

Pianificazione, Gestione e Controllo del Territorio,
Urbanistica, Attività Produttive, Mercati

Post 76575
del 10 AGO 2026

Ai Dipendenti del V Settore Urbanistica

OGGETTO: Indirizzi operativi per la determinazione del volume urbanistico ai fini della verifica degli indici di edificabilità.

DIRETTIVA N° 2 DEL 10/08/2026

Al fine di assicurare uniformità nello svolgimento delle istruttorie edilizie e urbanistiche e garantire un'applicazione omogenea della disciplina vigente in materia di determinazione della volumetria assentibile, si forniscono i seguenti indirizzi operativi.

L'Allegato A al Regolamento Edilizio Tipo della Regione Siciliana, approvato con D.P.Reg. 20 maggio 2022, n. 531/GAB, ha introdotto le definizioni uniformi dei parametri edilizi, distinguendo, tra l'altro, la Superficie Lorda (SL), la Superficie Accessoria (SA), la Superficie Totale (ST) ed il Volume totale o volumetria complessiva. Successivamente, il Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, con Circolare n. 3 del 6 marzo 2023, emanata al fine di fornire chiarimenti applicativi sul Regolamento Edilizio Tipo, ha precisato che: *"Ai fini della effettiva possibilità edificatoria, il volume dell'edificio va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano per la relativa altezza di interpiano, con esclusione del volume entroterra, salvo che lo stesso sia abitabile o destinato a uffici, attività produttive o commerciali."*

Alla luce del predetto chiarimento interpretativo, il volume così determinato costituisce il parametro da assumere ai fini della verifica del rispetto degli indici di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici.

Tale parametro deve essere tenuto distinto dal Volume totale o volumetria complessiva, definito al punto 19 dell'Allegato A al Regolamento Edilizio Tipo, trattandosi di parametro avente finalità diverse.

Pertanto il volume da assumere ai fini della verifica degli indici di edificabilità è determinato sulla base della Superficie Lorda (SL), la quale viene definita come *"Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le Superfici Accessorie (SA)"*.

Ai fini di maggior chiarezza si riporta la declaratoria delle Superfici Accessorie (SA) come definite al punto 15 dell'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo: *"Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, squinci, vani di porte e finestre."*

La superficie accessoria può comprendere, per esempio:

- *i portici e le gallerie pedonali;*
- *i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;*
- *le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;*
- *le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;*
- *i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;*

- *i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;*
- *le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile”.*

L'esclusione delle predette superfici dal computo del volume presuppone la verifica, in sede istruttoria, della effettiva rispondenza degli spazi alle definizioni uniformi del Regolamento Edilizio Tipo e non consegue automaticamente alla denominazione riportata negli elaborati progettuali.

Si evidenzia, inoltre, che il criterio sopra richiamato risulta recepito dal Regolamento Edilizio del Comune di Sciacca, il quale, all'art. 95-sexies, individua il volume rilevante ai fini del rispetto degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria nella somma del prodotto della Superficie Lorda di ciascun piano per la relativa altezza, in coerenza con le definizioni uniformi del Regolamento Edilizio Tipo e con i chiarimenti forniti dal Dipartimento Regionale dell'Urbanistica con la Circolare n. 3 del 6 marzo 2023.

Pertanto, nell'ambito delle istruttorie edilizie di competenza del Settore, il calcolo del volume da porre a confronto con la volumetria massima assentibile, derivante dall'applicazione degli indici urbanistici, dovrà essere effettuato secondo i criteri sopra richiamati.

Al fine di agevolare la verifica della conformità urbanistico-edilizia e la determinazione del contributo di costruzione, le relazioni tecniche di progetto dovranno evidenziare in maniera chiara e distinta, secondo le definizioni uniformi del Regolamento Edilizio Tipo, i seguenti parametri:

- la Superficie Lorda (SL) di ciascun piano;
- il Volume da assumere ai fini della verifica degli indici di edificabilità, determinato mediante la somma dei prodotti della Superficie Lorda (SL) di ciascun piano per la relativa altezza di interpiano, secondo i criteri stabiliti dal Regolamento Edilizio Tipo e dalla Circolare del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica n. 3 del 6 marzo 2023;
- il confronto tra il volume da assumere ai fini della verifica degli indici di edificabilità e la volumetria massima assentibile prevista dallo strumento urbanistico.
- la Superficie Utile (SU);
- la Superficie Accessoria (SA);
- la Superficie Complessiva (SC);
- la Superficie Totale (ST);
- il Volume totale o volumetria complessiva, ai fini del calcolo del costo di costruzione, dato dalla somma delle superfici totali di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

La presente direttiva ha natura esclusivamente ricognitiva ed interpretativa della disciplina vigente e non introduce criteri ulteriori rispetto a quelli stabiliti dalla normativa regionale e dal Regolamento Edilizio comunale, essendo finalizzata ad assicurare uniformità nell'attività istruttoria del Settore.

Sciacca, 10/08/2026

Il DIRIGENTE
del 5° Settore Urbanistica
Gioia Ing. Salvatore Paolo



GIOIA SALVATORE PAOLO
10.08.2026 13:44:59
GMT+02:00