

**Elementi di casistica per l'applicazione
degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione**

DGC n. 46 del 03 marzo 2021

Anno 2021

Con modifiche

Applicazione degli oneri di urbanizzazione e della quota del costo di costruzione

	Oneri di urbanizzazione	Quota costo di costruzione
1. NUOVE COSTRUZIONI DA ERIGERSI IN ZONA NON AGRICOLA :		
1.1 Costruzioni di edilizia residenziale non assoggettate a convenzione di cui all'art. 17 del D.Lgs. 6/6/2001, n. 380 e smi, Tab. A punti 1) - 2) - 3)	SÍ	SÍ
1.2 Costruzioni od impianti destinati alle attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi compresa la residenza per il proprietario e il custode: Tab. B	SÍ	NO
1.3 Costruzioni destinate ad uso direzionale, commerciale, turistico ricettivo: Tab. C punti 1) - 2) - 3)	SÍ	SÍ
1.4 Costruzione di sole strutture non residenziali (autorimesse, locali di sgombero, ripostigli, portici, logge e balconi, cantine, ecc.): Tab. A	SÍ	SÍ
2. NUOVE COSTRUZIONI DA ERIGERSI IN ZONA AGRICOLA:		
2.1 Costruzioni destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale (la definizione di imprenditore agricolo è contenuta nell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153, e successive normative regionali):	NO	NO
2.2 Costruzioni di fabbricati di servizio (ricovero scorte vive o morte, ecc.) funzionalmente connesse alle esigenze di conduzione del fondo agricolo:	NO	NO
2.3 Costruzioni residenziali di persone non riducibili alla definizione di imprenditore agricolo a titolo principale: Tab. A	SÍ	SÍ
2.4 Idem come al punto 1.4 ma in zona agricola, solo nella misura consentita dalla normativa e per privati, diversi dall'imprenditore agricolo: Tab. A	SÍ	SÍ
2.5 Costruzioni o impianti trasferiti da aree industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, solo per le attività consentite dalle NTA del PRGC: Tab. B	SÍ	NO
3. EDILIZIA RESIDENZIALE OPERANTE IN REGIME CONVENZIONATO ART. 17 D.Lgs. 6/6/2001, n. 380 e smi		
Nuove costruzioni destinate ad edilizia abitativa: Tab. A punto 5)	SÍ	NO

	Oneri di urbanizzazione	Quota costo di costruzione
4. INTERVENTI DA ESEGUIRSI SU EDIFICI ESISTENTI:		
4.1 Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento della destinazione d'uso:	NO	NO
4.2 Interventi su edifici residenziali di restauro, risanamento conservativo ed igienico, ristrutturazione, senza mutamento della destinazione d'uso e senza aumento delle superfici utili di calpestio:	NO	NO
4.3 Interventi come al punto 4.2, ma su edifici destinati ad uso direzionale, commerciale e turistico ricettivo:	NO	NO
4.4 Interventi come al punto 4.2, ma su edifici destinati ad uso industriale ed artigianale:	NO	NO
4.5 Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione di edifici destinati alla residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale o di servizio di fondi, in zona agricola:	NO	NO
4.6 Demolizione di edifici senza ricostruzione:	NO	NO
4.7 Demolizioni e ricostruzioni di edifici ove determinino un aumento del carico urbanistico (Vedi punto 6 del parere n. 1/2010 Regione Piemonte)	SÍ	SÍ
Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione:		
4.7.1 con aumento del carico urbanistico	SÍ	SÍ
4.7.2 senza aumento del carico urbanistico	NO	SÍ
4.8 Interventi di ampliamento e/o soprizzo, in edificio unifamiliare, inferiori al 20 % in volume, calcolato come da NTA del Prgc	NO	NO
4.9 Interventi di ristrutturazione edilizia con aumento dei parametri urbanistici (solo sulla parte in ampliamento).....	SÍ	SÍ
5 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONE D'USO, NEL RISPETTO DELLE DESTINAZIONI PROPRIE E AMMESSE PER OGNI AREA NORMATIVA:		
5.1 Dalla categoria residenziale a quelle commerciale, direzionale e turistico ricettiva, unicamente nella misura prevista e nelle percentuali massime consentite:		
5.1.1 Con esecuzione di opere edilizie	SÍ	SÍ
5.1.2 Senza esecuzione di opere edilizie:		
5.1.2.1 Unità ≤ a 400 mc e superficie ≤ 100 mq.	NO	NO
5.1.2.2 Unità > di 400 mc o superficie > 100 mq.	SÍ	NO
5.2 Dalle categorie residenziale, commerciale, direzionale e turistico ricettivo a quella industriale, artigianale, unicamente nella misura prevista e nelle percentuali massime consentite:	NO	NO
5.3 Dalle categorie industriale, artigianale a quelle residenziale, commerciale, direzionale turistico ricettivo, unicamente nella misura prevista e nelle percentuali consentite:		
5.3.1 Con esecuzione di opere edilizie	SÍ	SÍ
5.3.2 Senza esecuzione di opere edilizie:		
5.3.2.1 Unità ≤ a 400 mc e superficie ≤ 100 mq.	NO	NO
5.3.2.2 Unità > di 400 mc o superficie > 100 mq.	SÍ	NO

Oneri di Quota
urbanizzazione costo di costruzione

6 ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

NON A CARATTERE EDIFICATORIO:

6.1	Serbatoi fuori terra ed impianti industriali	Tab. C	SÌ	NO
6.2	Silos a carattere agricolo ed altri edifici rurali non previsti dall'art. 17 D.Lgs. 6/6/2001, n. 380 e smi	Tab. C	SÌ	NO

7 IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA O IN DEROGA

- 7.1 la valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Vedi: Art. 16, comma 4, lett. d-ter del DPR 380/2001 e D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 22-2974)

Definizioni

Ai fini della determinazione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione di un edificio residenziale o di un alloggio, la superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori.

Nella formula da utilizzare : $Sc = Su + 0,60 Snr$

Su = Superficie utile abitabile, è la superficie di pavimento dell'alloggio compresi gli accessori interni alle abitazioni (o degli alloggi dell'edificio) misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, armadi a muro e sottoscala.

Snr = Superficie non residenziale, è quella destinata a servizi ed accessori, esclusi gli accessori interni alle abitazioni, misurata con i criteri predetti; essa concerne:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole e collettive, compresi gli spazi coperti di manovra;
- c) androni d'ingresso e porticati liberi di uso privato;
- d) logge e balconi;

con le seguenti precisazioni per quanto concerne la Snr:

- 1) al punto a) i locali motori ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche ed altri locali tecnici non sono conteggiati negli oneri di urbanizzazione ma la loro superficie è inserita per intero nel prospetto del costo di costruzione.
- 2) al punto b) le autorimesse, quando sono al servizio di un edificio residenziale, hanno una esenzione fino a 18 m² di superficie utile soggetta ad oneri di urbanizzazione, per ogni alloggio a cui si riferiscono; ma la loro superficie è inserita per intero nel prospetto del costo di costruzione.
- 3) al punto c) la superficie utile dei porticati liberi, con la parte a sbalzo è inferiore a m. 1,50, è quella misurata al netto rispetto al filo interno dei pilastri di sostegno.

Edificio unifamiliare che già in origine prima dell'intervento edilizio sia tale (vedi punto 7 del parere n. 1/2010 Regione Piemonte), deve intendersi non solo l'immobile destinato alle esigenze di una sola famiglia e completamente separato da altre costruzioni, ma anche quello che, pur costruito in aderenza di altri fabbricati o avente in comune con essi i muri divisorii, costituisce una struttura funzionalmente autonoma rispetto agli immobili vicini o aderenti.

Applicazione del costo di costruzione

- 1) Per la costruzione di nuovi edifici a destinazione residenziale prevalente si applica il prospetto di cui al DM 10 maggio 1977, n. 801, adeguato con le aliquote regionali; si considerano le eventuali destinazioni non residenziali presenti nell'edificio se inferiori al 25 % della superficie utile residenziale.
- 2) Nel caso di autorimessa, locale per attrezzi, lavanderia, ripostigli, tettoie, porticati, logge, balconi e simili) realizzati in momenti successivi all'edificio principale si applica una aliquota fissa del 5% ad 1/3 del costo documentato di costruzione.
 - 2.1) Per le autorimesse al servizio degli alloggi per il costo di costruzione si applicherà il computo metrico in proporzione alla superficie eccedente i 18 mq.
- 3) Nel caso di ampliamento e/o soprizzo di edifici residenziali si applica il prospetto di cui al punto 1) sopra citato (DM 10 maggio 1977, n. 801), calcolando l'intera superficie dell'edificio, comprensiva della nuova superficie e relativi accessori esterni, al fine di stabilire la classe, la maggiorazione del costo di costruzione e la percentuale di applicazione.

Tale costo sarà moltiplicato soltanto per la superficie di ampliamento o soprizzo oggetto di intervento applicando la percentuale già determinata.
- 4) Per la costruzione di nuovi edifici a destinazione diversa da quella residenziale (commerciale, direzionale, turistico - ricettive) oppure per la realizzazione di locali inseriti in edifici residenziali che superano il 25% della superficie utile abitabile, si applica al costo documentato di costruzione una percentuale variabile in funzione della destinazione e precisamente:
 - commerciale 5%
 - direzionale 7% oppure il 10 % se a destinazione specifica
 - turistico ricettivo 4 % non di lusso oppure 6 % negli altri casi
- 5) Nel caso di ampliamento o mutamento di destinazione d'uso con opere, di edifici esistenti a destinazione commerciale, direzionale, turistica ricettiva si applicano le percentuali definite al punto 4) al costo documentato di costruzione.
- 6) Nel caso di realizzazione di edifici in cui sono presenti alloggi in regime di edilizia convenzionata, per il costo costruzione relativo alla parte di edilizia libera, si applica il prospetto di cui al punto 1) sopra citato (DM 10 maggio 1977, n. 801), inserendo tutte le superfici sia di edilizia libera sia di edilizia convenzionata, al fine di individuare la classe, la maggiorazione del costo di costruzione e la percentuale di applicazione.

Tale costo sarà moltiplicato soltanto per la superficie di edilizia libera applicando la percentuale già determinata.
- 7) Per quanto riguarda gli interventi su edificio unifamiliare, in misura inferiore al 20 % in volume, di cui al punto 4.8 della presente casistica, l'esonero dal contributo costruzione è applicato una sola volta. Se nel quinquennio successivo all'intervento saranno richiesti più interventi separati, il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto per tutta la quantità richiesta comprensiva del primo esonero.
- 8) Nella compilazione del prospetto del DM 10 maggio 1977, n. 801, l'indice fondiario da considerare è quello riferito alla zona di piano regolatore, così come individuato dalle norme tecniche di attuazione.

Procedura per il rilascio del permesso di costruire e presentazione SCIA onerose previste dal Testo Unico per l'Edilizia :

- a) il versamento del contributo di costruzione sarà effettuato, dal richiedente, sulla base dei conteggi predisposti dal progettista e la quietanza sarà depositata, in ufficio urbanistica, assieme ai documenti necessari per il completamento della pratica edilizia;
- b) successivamente sarà rilasciato il permesso di costruire;
- c) la verifica del conteggio relativo al contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione, costo di costruzione ed eventuale monetizzazione delle aree a parcheggio), sarà effettuata nei termini di validità del provvedimento e comunque entro 60 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
- d) nei termini di cui al punto c) sarà effettuato un rimborso o un conguaglio, del contributo versato, in funzione del risultato della verifica;
- e) in caso di rateizzazione del contributo di costruzione, assieme alla quietanza dovrà essere depositata anche una fideiussione bancaria o assicurativa, a prima richiesta scritta, per la parte non versata; le suddivisioni dei versamenti del contributo sono quelle fino ad oggi adottate che per comodità sono qui riassunte:
 - oneri di urbanizzazione:
 - * 30 % per il rilascio del permesso di costruire
 - * 30 % alla comunicazione di inizio dei lavori
 - * 40 % trascorso un anno dall'inizio dei lavori
 - costo di costruzione:
 - * 30 % alla comunicazione di inizio dei lavori
 - * 70 % alla comunicazione di fine dei lavori
 - monetizzazione: unica soluzione al rilascio del permesso di costruire

Elementi di casistica

1. Le superfici coperte delle parti aggettanti con sporgenza superiore a metri 1,50 sono conteggiate per intero.
2. Negli edifici ad uso commerciale, direzionale, turistico ricettive, industriale e artigianale i balconi sono conteggiati al 60% della loro superficie utile.
3. Le superfici accessorie sono computate in base alle tariffe afferenti alla destinazione d'uso del fabbricato principale.
4. La tariffa per gli interventi in aree non azzonate (ad esempio per le aree agricole escluse le costruzioni agricole) è quella relativa alle aree di espansione con $It \leq 1 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
5. La tariffa per gli interventi nelle Aree di Rilocalizzazione R-R1-- Rn è quella delle aree di completamento con $If > 2 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
6. La tariffa per gli interventi in Aree Residenziali Isolate Esterne è quella delle aree di espansione con $It \leq 1 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
7. La tariffa per nuove superfici con destinazione d'uso diverse da quelle residenziali, ma compatibili con la residenza nella misura percentuale massima consentita dalla Normativa Tecnica di Attuazione per le differenti aree residenziali di Piano Regolatore, è pari alla media tra il parametro specifico dell'attività compatibile e quello applicabile alle diverse fattispecie di aree residenziali.
8. Agli studi professionali (dentistico, tecnico, legale, medico, veterinario) saranno applicate le tariffe delle attività commerciali.
9. Agli istituti di credito, assicurazioni saranno applicate le tariffe delle attività direzionali.
10. I locali ricavati dalla chiusura di portici, terrazzi coperti e simili, direttamente collegati con l'alloggio, nel cambio di destinazione d'uso saranno soggetti al pagamento della tariffa oneri di urbanizzazione e della quota del costo di costruzione, esclusi quelli che rientrano nel 20% di ampliamento di un edificio unifamiliare di cui al punto 4.8 sopra riportato.
11. La tariffa per le superfici commerciali, nelle varianti o in ampliamento delle esistenti sarà determinata considerando la superficie complessiva adibita alla attività commerciale.
12. La chiusura dei casseri comporterà il pagamento dell'intera superficie, esclusi quelli che rientrano nel 20% di ampliamento di un edificio unifamiliare di cui al punto 4.8 sopra riportato.

13. La posa delle zanzariere sia su balconi che finestre è un'attività edilizia libera;
14. cancellato
15. cancellato
16. Di applicare alle attività individuate nei punti b4 – b5 – b6 dell'art. 2.4.1 delle NTA del PRGC, per lo stoccaggio di beni e merci in genere, deposito ed accumulo di materiali ingombranti, deposito, selezione e rottamazione a cielo aperto, la tariffa per gli oneri di urbanizzazione pari al 50% di quella relativa alla zona di piano regolatore in cui saranno realizzati. Dovranno essere individuate in planimetria e indicate con la scritta “aree operative scoperte”.
17. Applicare nella compilazione del computo metrico estimativo gli importi ricavabili dall'elenco prezzi delle Opere Pubbliche della Regione Piemonte:
- Nel caso si verifichi, per alcune opere o categorie di lavori, il mancato riscontro della voce corrispondente nell'elenco sopra citato, dovrà essere effettuata l'analisi del prezzo;
 - Nel caso di manufatti monoblocco prefabbricato o di manufatti in genere che per le loro caratteristiche non sono ricompresi nel prezzario sopra indicato, il computo metrico estimativo può essere sostituito dalla presentazione del preventivo del fornitore.
18. Il calcolo della superficie utile di calpestio:
- nelle autorimesse deve essere esteso fino alla porta di ingresso, questa esclusa.
19. Nelle aree di completamento assoggettate a pianificazione esecutiva si applica la tariffa degli oneri di urbanizzazione corrispondente all'indice fondiario $1 < I_f \leq 2$ mc./mq.
20. Agli interventi relativi al punto 2.5 si applicano gli importi della tabella B di nuovo impianto attrezzato – Delibera della Giunta Comunale n. 257/2016
21. Agli interventi nel centro storico, nei casi consentiti dalle norme, di ristrutturazione e mutamento di destinazione d'uso si applica, per la sola tariffa degli oneri di urbanizzazione, una riduzione del 95%; resta invariato il versamento, ove dovuto, del costo di costruzione e della monetizzazione delle aree a parcheggio;
22. Nelle aree artigianali e industriali, ai locali adibiti a residenza del proprietario o del custode, fino ad un volume massimo stabilito dalla NTA del PRGC, per gli oneri di urbanizzazione si applica la tariffa artigianale o industriale utilizzata per fabbricato principale e non si applica la riduzione al 60% per le superfici accessorie.

23. Alle attività di servizio private a carattere sociale individuate in PRGC come destinazione di servizio – articolazione g1) si applicano per gli oneri di urbanizzazione le tariffe relative alle aree commerciali e per il costo di costruzione, per interventi relativi agli edifici esistenti in qualsiasi zona di PRGC compatibile, il computo metrico delle opere realizzate (pari al 5% di 1/3 del costo complessivo). – delibera Giunta Comunale n. 74/2013.
24. Nelle strutture RSA, rientranti nella categoria g1, in cui verrà esercitata un' "attività imprenditoriale diretta alla prestazione di servizi sanitari", la categoria urbanistica di appartenenza è quella delle attività artigianali - produttive di riordino e nuovo impianto, per la quale sono da corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo la tabella comunale B – B1, mentre non è dovuto il contributo commisurato al costo di costruzione.
25. In riferimento al glossario contenente l'elenco non esaustivo della principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, approvato con decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, nella Tabella A - Sezione II - edilizia:
- a) Attività 29: dove sono indicati il gazebo, il pergolato, il ripostiglio per gli attrezzi di limitate dimensioni, la superficie dovrà essere inferiore a 12 mq.
26. Nei casi di frazionamenti o accorpamento di unità immobiliari senza esecuzione di opere non serve la comunicazione ma il deposito della variazione catastale eseguita.
27. I serbatoi fuori terra non sono calcolati come superficie coperta ma se facenti parte del ciclo produttivo sono assoggettati agli oneri di urbanizzazione; quelli realizzati ai fini antincendio sono esonerati anche dagli oneri di urbanizzazione.

Determinazione del contributo di costruzione per gli interventi in sanatoria

- 1) Il contributo di costruzione è determinato applicando gli stessi criteri stabiliti per tutti gli interventi oggetto delle procedure normali, in misura doppia ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia approvato con DPR 6/6/2001, n. 380 e s.m.i, con un minimo di euro 1.000,00:
- 2) Per gli interventi per i quali non è possibile quantificare gli oneri di urbanizzazione in termini di superficie si applica una sanzione fissa di euro 1.000,00 per ogni unità immobiliare catastale:
 - a) opere non quantificabili in termini di superficie, computo metrico estimativo con le percentuali e le modalità previste dalle rispettive destinazioni d'uso con un minimo di euro 1.000,00;
 - b) oppure euro 1.000,00 per ognuna delle seguenti tipologie di abuso indipendentemente dalla destinazione d'uso:
 - modifiche interne, di prospetto e di altezze interne: per ogni unità immobiliare catastale, **comprese le recinzioni, tettucci, pavimentazione, rampe di accesso ed altre opere esterne;**
 - parti comuni di edifici condominiali (scale, rampe, **recinzioni**, tettucci ed altre opere esterne);
 - ~~recinzioni, tettucci, pavimentazioni, rampe di accesso ed altre opere esterne;~~
 - modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza senza considerare la % di spostamento sull'area di sedime euro 1.000,00;
 - mutamento della destinazione d'uso ai sensi della Legge Regionale n. 19/1999 considerare anche la monetizzazione delle aree a parcheggio in misura semplice;
 - ~~non esecuzione di opere previste in precedenti titoli edilizi:~~
 - a) ~~quando non sono state realizzate tutte le opere autorizzate: nessuna sanzione; si deposita una comunicazione con la quale si dichiara che le opere afferenti al titolo edilizio rilasciato non sono mai state realizzate;~~
 - b) ~~quando non si realizzano in parte le opere autorizzate: sanzione di euro 1.000,00;~~
- 3) Per interventi in aree agricole, realizzati da coltivatore diretto, si dovrà applicare il contributo di costruzione una sola volta, con un minimo di euro 1.000,00 per ogni unità immobiliare catastale e precisamente :
 - per gli oneri di urbanizzazione la tariffa a mq. relativa alle attività produttive
 - per il costo di costruzione della misura del 5% di 1/3 del computo metrico relativo alle opere che sono state realizzate.
- 4) Nei sottotetti così come previsti dalla LR 16/2018 e smi e relativa circolare esplicativa del 16/05/2019, n. 4/AMB – punto 6.m, in cui qualifica il sottotetto “... quale manufatto a se stante, virtualmente svincolato del resto dell'edificio ...”, si danno le seguenti indicazioni:
 - Il contributo di costruzione, oneri e costo di costruzione, riferito al sottotetto sarà calcolato in misura doppia con un minimo di € 1.000,00
 - Eventuali modifiche dell'alloggio sottostante saranno calcolate a parte, sempre con un minimo di € 1.000,00

Tolleranze costruttive/esecutive - Indicazioni e casistiche

Riferimenti legislativi

D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. – Art. 34 bis – Tolleranze costruttive:

1. *Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*
2. *Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.*
3. *Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.*

L.R. 19/1999 e s.m.i.

Art. 6 bis – Tolleranze esecutive (introdotto con art. 78 L.R. 13/2020):

1. *In attuazione di quanto previsto all'articolo 34, comma 2 ter, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia, se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*
2. *Fuori dai casi di cui al comma 1, costituiscono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile, fatte salve le disposizioni in materia di tutela del patrimonio culturale.*
3. *A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:*
 - a) *il minore dimensionamento dell'edificio;*
 - b) *la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;*
 - c) *le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;*
 - d) *la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;*
 - e) *gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*
4. *(abrogato)*
5. *Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 2 e 3 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni o segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali o, in assenza di tali atti e di nuovi interventi edilizi, attraverso adeguati atti di aggiornamento della effettiva condizione dell'immobile.*
6. *Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo sono definite con apposita deliberazione approvata dalla Giunta regionale, sentita la commissione consiliare competente.”.*

Premessa

Poiché alla luce dell'Art. 6-bis, comma 5 della L.R. 19/1999, l'intero articolo non può considerarsi applicabile fino all'approvazione di una specifica D.G.R. che ne chiarisca i contenuti, le considerazioni che seguiranno saranno relative solo ed esclusivamente all'applicazione dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

A tal proposito, si riporta di seguito uno stralcio della relazione illustrativa che ha accompagnato l'iter di approvazione parlamentare del D.L. 76/2020 (c.d. "Semplificazioni") poi convertito con la Legge. 120/2020.

“La prima ipotesi di tolleranza, [...] riguarda le difformità (per un massimo del 2%) tra l'opera realizzata e taluno dei parametri cui fanno riferimento la legge o il piano per stabilire i limiti dimensionali e localizzativi che devono essere rispettati dagli interventi edilizi (l'altezza massima, la superficie massima, la distanza minima dai confini, l'altezza utile minima dei locali, ecc.). In tale ipotesi di tolleranza l'immobile contrasta con detti parametri vincolanti ma per una quota [...] [che] viene considerata non perseguibile.

Nel secondo comma del nuovo art. 34-bis sono invece richiamati i frequentissimi casi di difformità dal titolo edilizio che non violano alcuna normativa di piano o di legge. In tali ipotesi, rispetto all'opera rappresentata negli elaborati allegati al titolo edilizio, lo stato di fatto evidenzia difformità del tutto irrilevanti perché non incidono sull'aspetto esteriore dell'edificio, sulle strutture portanti dello stesso, sui dimensionamenti e sulle distanze cogenti, non comportano aumenti di superficie e non violano alcuna normativa tecnica, ma riguardano, ad esempio, gli angoli non perfettamente in squadra o le murature non perfettamente allineate, le aperture interne non corrispondenti al progetto depositato, ecc. Il presupposto per considerare tali difformità come tolleranze esecutive è dunque che detti scostamenti dagli elaborati progettuali “non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile”. Si tratta, pertanto, di trascurabili difformità, formali e non sostanziali, che avrebbero potuto essere già regolarizzate all'epoca di realizzazione dell'edificio con la mera presentazione della variante di fine lavori. [...]”

Indicazioni applicative

Alla luce di quanto sopra si riportano di seguito alcune casistiche di carattere indicativo per l'applicazione delle tolleranze esecutive, fermo restando che è sempre occorrente una valutazione caso per caso:

- Diversa posizione sul lotto:
 - La traslazione del fabbricato sul lotto è considerata tolleranza se rispetta il parametro del 2% e le distanze dai confini previste dalla normativa;

- Minore dimensione dell'unità edilizia:
 - Il parametro del 2% relativo allo scostamento dai parametri del progetto autorizzato è da intendersi applicato sia per gli aumenti che per le diminuzioni di dimensione delle unità edilizie;

- Balconi:
 - La realizzazione o mancata realizzazione di nuovi balconi non può essere mai considerata una tolleranza esecutiva;
 - La modifica di forma e dimensione di balconi esistenti è considerabile una tolleranza esecutiva solamente se di modesta entità rispetto all'autorizzato;
 - La separazione di una balconata in più balconcini è considerabile una tolleranza esecutiva (purché non ecceda le dimensioni complessive di quanto autorizzato);

- Aperture esterne:
 - La realizzazione o mancata realizzazione di aperture presenti in progetto non può essere considerata una tolleranza esecutiva;
 - La modifica di aperture esistenti per posizione e dimensione, o la conversione da finestra a portafinestra e viceversa, può essere considerata tolleranza esecutiva purché siano rispettati i R.A.I. dei relativi vani;
 - La realizzazione di aperture completamente al di sotto del piano campagna (bocche da lupo) è ammissibile come tolleranza esecutiva, in quanto non si può considerarla modificazione dei prospetti, purché le relative intercapedini non incidano sul calcolo della superficie permeabile già verificata in una precedente pratica edilizia.

- Opere interne:
 - Una diversa distribuzione interna all'immobile è ammissibile come tolleranza esecutiva purché non venga modificata la destinazione d'uso dell'immobile e sia dimostrabile attraverso planimetrie catastali o altri elaborati databili la sua realizzazione in concomitanza con l'esecuzione di altri titoli abilitativi e siano rispettose della normativa igienico-sanitaria vigente.