



## **NORME DI P.G.T. – MISURE DI COMPENSAZIONE**

**D. Nel caso di interventi da attuare in ambiti interessati da pianificazione attuativa ai fini dell'applicazione della compensazione urbanistica, disciplinati all'art. 22 delle Norme di Attuazione del PGT, qualora sia chiesto il recupero della Superficie Lorda di Pavimento esistente, quando e come applico l'indice compensativo di 0,15 mq/mq?**

**R.** Nel caso di interventi edilizi da attuare con ricorso a Piano Attuativo o, in alternativa, con Permesso di Costruire convenzionato è obbligatorio ricorrere ad applicazione di misure di compensazione urbanistica (Indice Territoriale minimo 0,5 mq/mq). L'Indice Territoriale minimo è composto dalla somma dell'indice di utilizzazione territoriale base di 0,35 mq/mq e dell'indice di compensazione di 0,15 mq/mq. Nel caso di reimpiego della Superficie Lorda di Pavimento esistente, calcolata in base alla definizione dell'art. 3 punto 4 delle Norme di Attuazione, qualora questa sia superiore all'Indice Territoriale minimo di 0,5 mq/mq non è dovuta compensazione (indice 0,15 mq/mq) tuttavia, qualora la quota di Superficie Lorda di Pavimento esistente non raggiunga l'indice minimo di 0,5 mq/mq, è richiesta per intero la misura di compensazione con indice minimo di 0,15 mq/mq.

**D. E' possibile fare "compensazione urbanistica" negli ambiti disciplinati all'articolo 26 "Ambiti residenziali di recente formazione con disegno unitario" delle Norme di Attuazione del PGT?**

**R.** La disciplina della compensazione urbanistica è normata dall'art.5 "Compensazione urbanistica. Modalità di applicazione" delle Norme di Attuazione del PGT. Nello specifico il comma 2 dell'art.5 prevede che "L'edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione per misure di compensazione urbanistica può essere utilizzato sia negli ambiti oggetto di pianificazione urbanistica attuativa sia negli ambiti consolidati in entrambi i casi secondo le indicazioni riportate nelle norme relative a ciascun ambito del territorio urbanizzato così come articolato e disciplinato dal Piano delle Regole e come meglio precisato nei successivi comma".

Altresì il Quadro progettuale del Documento di Piano rende indicazioni circa gli strumenti operativi del Piano e, in particolare, al capitolo 15 punto 1 definisce "La perequazione e compensazione urbanistica". Individua inoltre nella Figura 15-2 "Classificazione del territorio in rapporto al trasferimento di diritti edificatori a titolo compensativo" le aree nelle quali detto trasferimento compensativo non è ammesso.

Ancora, gli "Ambiti residenziali di recente formazione con disegno unitario", sono disciplinati all'art.26 delle Norme di Attuazione del PGT.

Per questi si precisa che, salvo le disposizioni e le Norme di attuazione delle convenzioni eventualmente ancora vigenti, la capacità insediativa si considera esaurita e sono, pertanto, consentiti solamente interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione dei volumi esistenti. Interventi di ristrutturazione urbanistica saranno possibili solo mediante piano attuativo.

Fatto salvo quanto appena precisato e che la capacità insediativa di questi ambiti si considera esaurita, eventuali trasferimenti di superficie lorda di pavimento derivanti da misure di compensazione devono essere rispettose, oltre che dei parametri edilizi assentiti nell'originario titolo (altezze, distanze dai confini, superficie coperta, numero di piani abitabili, etc.) anche del

numero di unità immobiliari originariamente previste nel titolo edilizio abilitativo che ne ha consentito la costruzione. Tale condizione impone dunque anche un limite all'incremento volumetrico in ragione di trasferimento di diritti edificatori potendo ammettere che nell'ambito degli interventi siano ricompresi solo quelli di miglioramento delle fruibilità di quanto già assentito contenuti nel limite della sagoma esistente.

## **NORME DI P.G.T. – PIANO ATTUATIVO E PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

**D. Nel Piano di Governo del Territorio per l'intervento in alcuni ambiti è previsto l'utilizzo in alternativa tra Piano Attuativo e Permesso di costruire convenzionato. Come scegliere tra i due strumenti?**

**R.** Qualora prescritto, il ricorso agli strumenti alternativi di attuazione delle previsioni di PGT indicati nelle Norme di attuazione dello stesso in Piano Attuativo e Permesso di Costruire convenzionato è da valutare con riferimento alla qualità e consistenza delle opere pubbliche eventualmente da realizzare. Ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/01 quando le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

## **NORME DI P.G.T. – COPRI – SCOPRI**

**D. Nel Piano di Governo del Territorio, negli ambiti produttivi, è consentito realizzare strutture copri-scopri. La superficie sottesa è da computare nella superficie con destinazione produttiva?**

**R.** Sì, la realizzazione di strutture permanenti, di qualsiasi tipologia (anche copri-scopri) che siano utilizzate come spazi di lavoro, sono di fatto una superficie produttiva. La stessa può essere realizzata con le stesse modalità riservate alla nuova edificazione e verificando i parametri urbanistici nei limiti indicati dallo strumento urbanistico.

## **INCENTIVI VOLUMETRICI**

**D. Utilizzo del “bonus volumetrico” derivante dalle misure di incentivazione dell'art. 23 delle Norme di Attuazione per interventi edilizi negli Ambiti di antica formazione.**

**R.** Gli interventi di ampliamento di fabbricati posti in Ambiti di antica formazione sono ammessi nel limite massimo del 20% della Superficie Lorda di Pavimento esistente con ricorso a Permesso di Costruire convenzionato. Per limiti percentuali superiori è prescritto il ricorso a Piano Attuativo in variante alle NA del PGT. Solo per gli Ambiti di antica formazione l'utilizzo delle misure di incentivazione di cui all'art.23 delle Norme di Attuazione, concorre al raggiungimento della predetta percentuale del 20%.

**D. Come possono essere considerate le superfici derivanti da “bonus volumetrico”, ottenuto in applicazione della normativa statale per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, relativamente alle misure di incentivazione già previste nel Piano di Governo del Territorio?**

**R.** Il D.lgs del 3 marzo 2011 n. 28 all'art.11 prevede, per i progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti, l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3 del D.Lgs. sopra citato.

Nel caso ricorra la possibilità di accedere all'utilizzo del "bonus volumetrico" di cui la predetta normativa, lo stesso è da intendersi aggiuntivo alle superfici ammesse dagli indici di PGT ed agli eventuali bonus incrementali previsti delle Norme di Attuazione del PGT stesso.

**D. E' ammesso l'utilizzo di superfici derivanti da "bonus volumetrico", ottenuto in applicazione della normativa statale per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, oltre i limiti convenzionati negli ambiti oggetto di Piano Attuativo?**

**R.** L'applicazione di "bonus volumetrico" ottenuto in applicazione delle misure di incentivazione statale o regionale è ammesso anche per interventi ricadenti all'interno di Piani Attuativi la cui volumetria massima sia stata definita da apposita convenzione urbanistica.

## **SERRE BIOCLIMATICHE**

**D. La costruzione di una serra bioclimatica è soggetta al versamento di oneri di urbanizzazione?**

**R.** No, si tratta di superficie non residenziale priva dei requisiti di abitabilità pertanto non soggetta al versamento di oneri di urbanizzazione. Dovrà invece essere versato il contributo del costo di costruzione qualora sia determinata la realizzazione di superficie non residenziale aggiuntiva.

**D. La costruzione di una serra bioclimatica è soggetta al rispetto delle distanze dal confine o da altri fabbricato e da pareti finestrate (DM 1444/68)?**

**R.** Sì, la realizzazione di manufatti chiusi deve comunque garantire il rispetto dei parametri di distanza dai confini di proprietà o da altri fabbricati stabiliti dallo strumento urbanistico e comunque la distanza minima assoluta ed inderogabile da pareti finestrate di altri fabbricati frontistanti.

## **CAMBIO D'USO EFFETTUATO CON COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ ASSEVERATA**

**D. Posso effettuare modifiche di destinazione d'uso di un fabbricato con la presentazione di una CIA ex. art. 6 comma 2 l. 3bis?**

**R.** Sì, la CIA asseverata consente di effettuare modifiche di destinazione d'uso di immobili legate ad insediamento di esercizi di impresa.

## **RECINZIONI**

**D. Posso realizzare una recinzione parzialmente piena affacciata sul fronte strada?**

**R.** Sì, all'art. 78 del RE è specificato che le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici, nel rispetto delle previsioni del PRG (leggasi PGT), possono essere realizzate ove ammesso, parzialmente con muro pieno. È fatta salva la necessità di accertare che la porzione eventualmente chiusa non ostacoli la visibilità o pregiudichi la sicurezza della circolazione. Ciò premesso, si consideri che lo sviluppo del muro pieno non si prolunghi oltre la metà dello sviluppo in lunghezza dell'intera recinzione.

## **CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

**D. Quale tipo di classificazione va attribuita all'intervento di sostituzione dell'amianto di copertura di edifici con contestuale posa di altro materiale senza modifica delle caratteristiche tipologiche, di altezza e pendenza della copertura?**

**R.** La L.R. 12/2005 e smi ha chiarito, all'art. 27 comma 1 lettera a), che rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

Fatto salvo quanto premesso le opere di rimozione dell'amianto devono comunque essere precedute dalle opportune autorizzazioni e approvazioni da parte degli enti preposti alla tutela della salute pubblica (es. approvazione del piano di lavoro e smaltimento da parte dell'ASL competente).

## **PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

**D. Per quali tipologie di intervento è necessario ricorrere alla presentazione di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato indicati nelle norme di attuazione del PGT vigente?**

**R.** E' necessario ricorrere alla presentazione di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato richiesti dal PGT vigente qualora l'insediamento di una attività sia connessa alla realizzazione di opere edilizie per la cui realizzazione sia necessario ottenere preventivo titolo abilitativo edilizio ovvero, parimenti, per l'esecuzione di opere edilizie che eccedano l'attività edilizia libera.

## **DIRITTI EDIFICATORI**

**D. Come è possibile acquisire diritti edificatori? Chi ne è titolato e quale è la procedura?**

**R.** I proprietari di terreni destinati nel vigente PGT ad aree per servizi non ancora acquisite al patrimonio pubblico, possono manifestare la volontà di cessione delle aree.

In cambio della cessione gratuita dei terreni, al privato viene riservata una capacità edificatoria espressa in mq di SIp derivante da un indice di utilizzazione per misure di compensazione urbanistica pari a 0,35 mq/mq.

Tale volumetria può essere utilizzata, da sé o venduta ad altri, nel rispetto dei coefficienti di ponderazione in relazione alle destinazioni di atterraggio, in ambiti consolidati urbani e negli ambiti di trasformazione dell'intero territorio comunale.

Rif. art 4, 5 e 45 Norme di attuazione del PGT.

## **TRASFERIMENTI VOLUMETRICI**

**D. È possibile usufruire di trasferimenti volumetrici? Chi ne è titolato e quale è la procedura?**

**R.** I proprietari di terreni non edificati, oppure i proprietari di lotti urbanizzati la cui volumetria possibile non è stata totalmente saturata, possono vendere con atto notarile ad altro privato, la capacità edificatoria espressa in mq di SIp di cui sono titolati, previa rinuncia a realizzare nel lotto la volumetria spettante.

Il nuovo proprietario può far atterrare in tutte le aree del territorio comunale (ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica), la capacità edificatoria di cui è proprietario, nei soli limiti dei parametri edilizi di cui al Capo II delle Norme di attuazione del PGT vigente.

## **TOLLERANZE COSTRUTTIVE**

### **D: Si chiede formale interpretazione sulla applicazione del comma 1) dell'art. 34bis del DPR 380/2001 come introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p) della L. 120/2020**

**R:** Alla luce dei contenuti dell'art. 34bis introdotto nell'impianto del DPR 380/2001 dalla L. 120/2020 come di seguito riportato:

#### *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.*

si ritiene che la fattispecie sopra indicata si configuri allorché ogni singola unità immobiliare del fabbricato presenti irregolarità realizzative riguardanti distintamente i parametri di altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta contenute ed ogni altro parametro entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.

Il rispetto del limite del 2% non può essere superato da alcuno dei parametri sopra indicati. Qualora anche uno solo dei parametri superasse il limite del 2% la difformità non potrebbe essere identificata quale tolleranza costruttiva e sarebbe conseguentemente ricondotta nella fattispecie delle violazioni edilizie.

In sintesi: il rispetto del limite massimo del 2% deve essere comprovato per ogni singolo parametro e verificato con riguardo alla consistenza edilizia complessiva

\*\*\*

**Prima versione gennaio 2015, successivamente aggiornata nel dicembre 2015, marzo 2016, settembre 2017, febbraio 2019, dicembre 2021.**