



Direzione Ambiente, Energia e territorio  
Settore Urbanistica Piemonte Occidentale  
urbanistica.ovest@regione.piemonte.it  
urbanistica.ovest@cert.regione.piemonte.it

Classificazione: 11.10.20

I dati di Protocollo associati al documento sono  
riportati nei metadati del mezzo trasmissivo

Spett.le Ufficio Tecnico  
del Comune di CHERASCO (CN)  
(inoltrato tramite P.E.C.)

OGGETTO: Riscontro sull'applicazione del parametro "Superficie Utile" nel calcolo della tolleranza costruttiva come introdotta dal decreto-legge 29 maggio 2024, convertito con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024 n.105 (D.L. Salva Casa).  
(Rif. ns. prot. n. 36447 del 06/03/2025)

Con riferimento alla richiesta di Codesta Amministrazione finalizzata a chiarire quale sia il corretto parametro da utilizzare per il calcolo della tolleranza costruttiva da applicare alle unità immobiliari (come indicate all'art. 34 bis del DPR 380/2001, commi 1bis e 1 ter), tenuto conto che il Comune dispone nel Regolamento Edilizio all'art.137 della Norma transitoria per l'adeguamento, che recita: "*Fino all'adeguamento previsto dall'articolo 12, comma 5, della l.r. 19/1999, in luogo delle definizioni di cui alla Parte prima, Capo I (Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi), continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nei regolamenti edilizi o nei piani regolatori vigenti alla data di approvazione del presente regolamento*", riferisce quanto segue.

Il citato articolo determina che la definizione di "Superficie utile" (*Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre*) ancorché presente nella parte Prima, non risulti vigente nel Regolamento Edilizio Comunale; si chiede quindi se sia possibile applicare, per similitudine, le precedenti definizioni (Superficie Utile Lorda o Superficie Utile Netta).

Sulla questione posta occorre innanzitutto premettere che, la Regione Piemonte divulga, ordinandoli per materia, data e specifico argomento, alcuni dei pareri preventivi, o anche solo semplici valutazioni di massima, resi dagli uffici, esclusivamente a titolo collaborativo, a Pubbliche Amministrazioni (Comuni per la gran parte), Ordini, Collegi professionali, Associazioni di categoria su aspetti di carattere generale e su problematiche derivanti dall'applicazione sul territorio della normativa regionale in materia urbanistico-edilizia (v. il seguente indirizzo <https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambiente-territorio/territorio/urbanistica/pareri-urbanistico-edilizi>). Gli atti divulgati non hanno nessuna forza cogente e sono espressi ai soggetti di rilevanza pubblica o, comunque, di interesse generale, sulla base delle norme vigenti alla data del parere stesso; la divulgazione ha finalità di conoscenza e non intende sostituire decisioni in capo alle Amministrazioni interessate che sono chiamate per legge ad esprimersi, sulle singole pratiche urbanistiche e/o edilizie.

A fini collaborativi è comunque possibile evidenziare quanto segue:

- la norma riportata all'art.137 del Regolamento Edilizio Comunale è finalizzata a evitare che l'approvazione del nuovo regolamento edilizio possa determinare la modifica delle previsioni dimensionali dello strumento urbanistico ed ha carattere eminentemente transitorio; è pertanto a cura dei rispettivi Comuni effettuare detto adeguamento dello Strumento urbanistico. Si evidenzia, con l'occasione, che con l'entrata in vigore della l.r. n. 3/2023 (art.50 c.1) tale adeguamento può avvenire anche con variante strutturale;
- la disposizione di rango statale introdotta nel Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001) all'art. 34 bis dal decreto-legge 29 maggio 2024, convertito con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024 n.105 (c.d. D.L. Salva Casa), utilizza esplicitamente il parametro "Superficie Utile" per definire le soglie di tolleranza; le linee di indirizzo pubblicate dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, ribadiscono la definizione indicata facendo esplicito riferimento all'"*intesa del 20 ottobre 2016, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni (di seguito, il "Regolamento Edilizio Tipo")*" (v. punto D.3.1.2). E' quindi da tenere in conto che l'intesa richiamata ha stabilito (v. art.2 lett.2) che "*Il Governo, le regioni ordinarie e gli enti locali si impegnano ad utilizzare le definizioni uniformi nei propri provvedimenti legislativi e regolamentari, che saranno adottati dopo la data di sottoscrizione della presente intesa, ...*"; la definizione di "Superficie Utile" è peraltro coerente con quanto recepito nel testo del Regolamento Edilizio Tipo (v. art.14 - *Superficie utile (SU) Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre*) approvato con la DCR del 28 novembre 2017, n. 247-45856 e da recepirsi dai Comuni nella parte Prima dei rispettivi Regolamenti Edilizi;
- l'applicazione della norma statale in argomento ha riflessi sulla gestione dell'attività edilizia abusiva e pertanto con riflessi sui correlati aspetti di natura penale che non possono che essere trattati omogeneamente sul suolo nazionale;
- conclusivamente è da evidenziare che i "Regolamenti" sono atti normativi secondari e sono subordinati alle leggi sovraordinate;

per quanto sopra esposto si ritiene che, ai fini della definizione del parametro "Superficie utile" nell'ambito del calcolo della tolleranza costruttiva di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001, si debba fare riferimento allo specifico parametro SU "Superficie utile" come indicato nel testo del Regolamento Edilizio Tipo (v. art.14 - *Superficie utile (SU) Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre*) approvato con la DCR del 28 novembre 2017, n. 247-45856.

Distinti Saluti

**Il Dirigente del Settore**  
**(arch. Alessandro Mola)**

*Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.*

Referenti:

Ivo Ceresa tel. 011 432 2742  
Antonio Trifirò tel. 011 432 4162