
LA REGOLARITA' DEGLI IMMOBILI

Tolleranze costruttive ai sensi della normativa e della regolamentazione regionale

Legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 "Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (tutela ed uso del suolo)"

19 dicembre 2023

arch. Michela Martinis
Regione Piemonte

Normativa regionale

- la legge regionale 29 maggio 2020, n. 13 *“Interventi di sostegno finanziario e di semplificazione per contrastare l'emergenza da Covid-19”* dispone misure per agevolare la ripresa economica e produttiva; in particolare ha modificato la l.r. 8 luglio 1999, n. 19 *“Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)”* e introdotto con l'art. 6 bis le **tolleranze esecutive**

Normativa statale

- la legge 11 settembre 2020, n. 120 *“Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali»”* apporta modifiche all'articolo 34 del d.p.r. 380/2001, prevedendo l'abrogazione del comma 2-ter e la contestuale introduzione del nuovo articolo 34-bis che individua le casistiche relative alle **tolleranze costruttive**

Le tolleranze esecutive riguardano:

- il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari contenuto entro il limite del 2 % delle misure previste nel titolo abilitativo
- le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici

- ♦ minore dimensionamento dell'edificio
- ♦ mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali
- ♦ irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne
- ♦ difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria
- ♦ errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere

- ♦ non devono comportare violazione della disciplina dell'attività edilizia
- ♦ non devono pregiudicare l'agibilità dell'immobile
- ♦ devono rispettare le disposizioni di tutela del patrimonio culturale

Le tolleranze esecutive

- ✓ non costituiscono violazioni edilizie
- ✓ sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica per le nuove istanze, comunicazioni o segnalazioni edilizie o attraverso adeguati atti di aggiornamento della effettiva condizione dell'immobile
- ✓ sono definite con **deliberazione della Giunta regionale**



Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519

Prime indicazioni per l'attuazione dell'articolo 6 bis della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 "Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)"

Le tolleranze costruttive, introdotte con la l. 120/2020 e l'art. 34-bis del d.p.r. 380/2001, riprendono una parte della norma prima contenuta nel comma 2 ter dell'art. 34 e riguardano:

- il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari se contenuto **entro il limite del 2 %** delle misure previste nel titolo abilitativo
- le **irregolarità geometriche**, le **modifiche alle finiture degli edifici di minima entità**, la **diversa collocazione di impianti e opere interne**, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile e non riguardino gli immobili sottoposti a tutela

Non costituiscono violazioni edilizie e devono essere dichiarate **ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili** in caso di **nuovo intervento edilizio nella relativa modulistica** o in **sede di dichiarazione e dimostrazione delle legittimità degli immobili oggetto di atti di trasferimento o di costituzione di diritti** reali, ovvero di scioglimento della comunione dei beni

Le ipotesi di tolleranze disciplinate all'articolo 34-bis, comma 1, del d.p.r. 380/2001, coincidono per forma e contenuto a quelle già previste all'articolo 6 bis, comma 1, della l.r. 19/1999, mentre le tolleranze esecutive dei successivi commi 2 e 3 del medesimo articolo 6 bis specificano più nel dettaglio quanto disciplinato nel d.p.r. 380/2001

d.p.r. 380/2001, art. 34-bis c. 2

- ✓ irregolarità geometriche
- ✓ modifiche alle finiture degli edifici di minima entità
- ✓ diversa collocazione di impianti e opere interne

l.r. 19/1999, art. 6 bis commi 2 e 3

- ✓ irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità
- ✓ diversa collocazione di impianti e opere interne
- ✓ modifiche alle finiture degli edifici
- ✓ minore dimensionamento dell'edificio
- ✓ mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali
- ✓ irregolarità esecutive di muri esterni ed interni
- ✓ difforme ubicazione delle aperture interne
- ✓ difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria
- ✓ errori progettuali corretti in cantiere ed errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere

Con la D.G.R. n. 2-4519 del 14 gennaio 2022 sono stati approvati i primi criteri interpretativi sulla qualificazione, quantificazione e ambito di applicazione delle tolleranze esecutive per quanto riguarda gli aspetti generali e le fattispecie riferite alle:

- ✓ variazioni dimensionali relative ai parametri urbanistico-edilizi (**art. 6 bis, comma 1**)
- ✓ irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, che non riguardano i parametri urbanistico-edilizi, alla diversa esecuzione di alcune tipologie di opere e agli errori progettuali (**art. 6 bis, commi 2 e 3**)

Aspetti di carattere generale delle tolleranze esecutive

- ✓ non necessitano del ricorso alla procedura di variante in corso d'opera
- ✓ non hanno le caratteristiche della parziale o della totale difformità, non costituiscono violazione edilizia, non sono soggette alla disciplina sanzionatoria;
- ✓ l'ambito temporale di applicazione è relativo sia agli interventi realizzati prima dell'entrata in vigore della l.r. 13/2020 sia a quelli in corso di realizzazione o che saranno realizzati in futuro
- ✓ sono riferite ai titoli abilitativi che hanno legittimato l'intervento (compresi la CILA, la SCIA, la SCIA alternativa a PDC e il PDC) e non possono essere dichiarate in assenza del titolo medesimo
- ✓ sono dichiarate dal tecnico abilitato:
 - nella modulistica relativa a nuove istanze
 - con adeguati atti di aggiornamento della effettiva condizione dell'immobile
 - con asseverazione allegata agli atti per opere realizzate in passato in assenza di nuovi interventi edilizi per trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali (*integrazione ai sensi dell'art. 34 bis, comma 3 del d.p.r. 380/2001*)

Al fine della quantificazione dei parametri urbanistico edilizi, come stabiliti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi, la delibera chiarisce se sia da considerare l'edificio nel suo complesso oppure la singola unità immobiliare a seconda dei parametri presi a riferimento.

I parametri urbanistico edilizi rilevanti possono essere desunti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dal CAPO I del regolamento edilizio tipo regionale.

Esempi

superficie coperta, indice di copertura, superficie totale, superficie lorda, superficie utile, superficie accessoria, sagoma, volume totale o volumetria complessiva, altezza lorda, altezza del fronte, altezza dell'edificio, distanze, etc ...

- I parametri citati al comma 1 dell'art. 6 bis si riferiscono ai parametri dimensionali e localizzativi per i quali la normativa vigente stabilisce dei limiti minimi o massimi da rispettare in sede di autorizzazione dell'intervento progettato e di esecuzione dei relativi lavori
- La tolleranza deve essere verificata con riferimento ai parametri vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio
- Le distanze si considerano per l'intero fabbricato secondo i parametri dimensionali e il metodo di misurazione in vigore all'epoca dell'esecuzione delle opere

Le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità non attengono ai parametri indicati al comma 1 dell'articolo 6 bis e non devono:

- comportare violazione della disciplina dell'attività edilizia
- consentire il mantenimento di opere edilizie in violazione dei parametri di riferimento secondo le quantità stabilite dallo strumento urbanistico e dal regolamento edilizio vigente al momento della loro esecuzione
- pregiudicare l'agibilità dell'immobile
- violare normative specifiche di settore
- pregiudicare il rispetto dei requisiti richiesti dalla disciplina dell'attività edilizia, dal piano regolatore e dal regolamento edilizio vigente al momento della loro esecuzione

Per disciplina dell'attività edilizia si intende il complesso delle disposizioni di diverso livello, di rango legislativo e di rango tecnico-regolamentare, che incide sull'attività edilizia; quali ad esempio le norme igienico-sanitarie, in materia sismica, di sicurezza, antincendio, le norme relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, i requisiti previsti ai fini dell'ottenimento dell'agibilità

In particolare tali irregolarità esecutive riguardano:

- a) i muri esterni che determinano un diverso sedime purché la superficie totale dello stesso sia invariata e le modifiche alla geometria del perimetro del sedime non determinino una sovrapposizione di superficie inferiore al 90% rispetto al progetto approvato
- b) le tramezzature interne, non costituenti elementi strutturali, che determinino una loro diversa disposizione priva di rilevanza nella determinazione dei vani catastali o del dimensionamento minimo dei locali secondo la disciplina vigente
- c) le aperture esterne purché le aperture realizzate si sovrappongano per almeno il 50% con quelle previste nei titoli abilitativi che hanno legittimato l'intervento e le modifiche delle dimensioni non siano variate oltre il 10%
- d) il posizionamento di elementi delle facciate quali balconi, cornicioni, pensiline e abbaini purché la traslazione rispetto a quelle previste nei progetti legittimati non sia superiore al 10% e le modifiche delle dimensioni non siano superiori al 10%, fatti salvi gli allineamenti rispetto alle aperture esterne di cui al precedente punto

- e) il minore dimensionamento dell'edificio nel rispetto delle disposizioni comuni generali sopraindicate e del progetto allegato al titolo abilitativo che ha legittimato l'intervento;
- f) gli errori progettuali corretti in fase di realizzazione derivanti da:
 1. errori materiali di rappresentazione grafica progettuale delle opere quali elaborati di progetti con spessori convenzionali secondo la prassi e le tecniche dell'epoca della realizzazione dell'opera
 2. rappresentazione grafica progettuale non in scala
 3. parziale rappresentazione grafica progettuale delle opere se, le stesse, sono richiamate in modo inequivocabile nelle relazioni o in altri allegati al progetto approvato
 4. mancata indicazione delle misure (ad es. superfici, quote, etc..) se comunque desumibili in scala dalle tavole grafiche o da altri allegati al progetto approvato

Le opere che rientrano nella definizione di manutenzione ordinaria eseguite senza alcun titolo abilitativo ed elencate nel Glossario unico di cui al Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ad esempio la diversa collocazione degli impianti, le opere di finiture, gli elementi decorativi che non hanno natura strutturale (parapetti, rivestimenti murari, pavimentazioni, cancellate, etc...), non vanno considerate difformità ai sensi del comma 1 né irregolarità geometriche o dimensionali ai sensi del comma 2 dell'art. 6 bis della l.r. 19/1999

La norma statale limita l'ambito di applicazione di dette tolleranze agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137). Tale limitazione, espressione di un principio fondamentale della materia, trova applicazione anche nell'ordinamento regionale.

Le tolleranze esecutive sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica per le nuove istanze, comunicazioni o segnalazioni edilizie

5*	6*	7*	9*	10*	13*								
DICHIARAZIONI	DICH. DEL PROGETTISTA	VINCOLI	AUTOCERTIFICAZIONI	PRATICHE EDILIZIE	DICH. DI PROGETTO								
L* Conformità	AO* Stato legittimo	M* Sismica	O* Impianti	P* Prog. energ	P.1* Migl. energ	Q* Barriere P	R* Incendi P	S* Rel. energ	T* Acustica P	E* Scavi	F* Amianto	V* Piani sett	AP* ETC. prel

6. Dichiarazioni del progettista - AO) Stato legittimo degli immobili

ai sensi degli art. 9 bis e 34-bis comma 3 del TUE e dell'articolo 6 bis comma 5 della L.R. 19/99 che l'attuale stato di fatto dell'immobile/unità immobiliare oggetto dell'intervento:

- corrisponde allo stato legittimo, come desunto dai titoli edilizi indicati nel quadro QI Pratiche edilizie correlate *
- corrisponde allo stato legittimo**, come desunto dai titoli edilizi indicati nel quadro QI Pratiche edilizie correlate, **ad eccezione** di taluni parametri dimensioni o geometrici **rientrati nelle tolleranze di cui ai:**
 - comma 1 art.34-bis TUE e art.6 bis L.R. 19/99**
 - comma 2 art.34-bis TUE**
 - comma 2 e 3 art. 6 bis L.R. 19/99**come dimostrato nella tavola di progetto allegata alla presente istanza
- corrisponde allo stato legittimo** ai sensi dell'art. 34-bis comma 3 TUE e dell'articolo 6 bis comma 5 della L.R. 19/99 *

* nel caso di istanze in sanatoria l'asseverazione si intende relativa allo stato di fatto delle parti dell'immobile/unità immobiliare non oggetto di sanatoria