



Al Municipio XV
Direzione Tecnica
Sede

Ai Municipi da I a XIV
Direzione Tecnica
Sedi

e, p.c. All' Avvocatura Capitolina

Oggetto: Riscontro richiesta di parere della Direzione Tecnica del Municipio XV prot. CU 97347 del 25.11.2020 (pervenuta al D.P.A.U. con prot. QI 138499 del 25.11.2020), inerente la richiesta di chiarimenti in merito alle "Tolleranze costruttive" di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

In riferimento al quesito posto da codesto Municipio, si rappresenta quanto segue.

La Direzione Tecnica in indirizzo, chiede un parere inerente:

i chiarimenti in merito alle "Tolleranze costruttive" di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 (T.U.E.), introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della Legge 11.09.2020, n. 120 di conversione del c.d. Decreto Semplificazioni D.L. 16.07.2020, n. 76.

L'art. 34-bis introdotto nel T.U.E. dalla L.n. 120/2020, codifica per la prima volta a livello nazionale le c.d. "Tolleranze costruttive", in parte già contemplate dall'ex art. 34 comma 2-ter del medesimo T.U.E., quest'ultimo abrogato dalla stessa L.n. 120/2020.

Il vigente art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, testualmente recita:

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 22.01.2004, 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.*



Al fine di fornire riscontro ai chiarimenti richiesti, vengono di seguito analizzati i singoli commi del nuovo art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Il comma 1 riproduce il previgente art. 34 comma 2-ter, con l'aggiunta "di ogni altro parametro". Si tratta delle c.d. "Tolleranze costruttive parametriche" (ossia riferite a parametri urbanistici-edilizi come l'altezza, i distacchi, la cubatura, la superficie coperta e ogni altro parametro delle singole unità immobiliari), misurabili in termini percentuali (inferiori o al massimo uguali al 2%). Il riferimento a "ogni altro parametro" fa sì che la norma non assume più carattere tassativo rispetto ai parametri ivi indicati. Tali tolleranze costruttive si riferiscono quindi a quei parametri urbanistici-edilizi che nel corso dell'esecuzione delle opere oggetto di titolo abilitativo rilasciato o formatosi, possono essere affetti da una soglia massima di errore quantificabile nel limite massimo del 2%, tali da non costituire violazioni edilizie. A titolo di approfondimento si rappresenta che il limite del 2% è stato elevato al 5% (D.L. 29.05.2018, n. 55 convertito in Legge 24.07.2018, n. 89 – art. 1 sexies comma 2), per quei territori interessati da eventi sismici, tra i quali il Lazio in particolare alcuni Comuni della provincia di Rieti. Le citate tolleranze proprio perché esigue e derivanti da margini minimi di errori, dovute alle tecniche costruttive in fase di realizzazione delle opere, assistite da titolo abilitativo, sono di per se caratterizzate dalla mancanza di volontà ed intenzionalità nel commetterle da parte del soggetto attuatore (cfr. in tal senso i pareri di questa Struttura prot. QI/26496 del 15.02.2016 e prot. QI/135807 dell'8.08.2018).

Il comma 2 introduce le c.d. "Tolleranze costruttive non parametriche", di tipo qualitativo e non quantitativo, riferite ad immobili non sottoposti a tutela di cui al D.Lgs. 42/2004, come:

- irregolarità geometriche;
- modifica delle finiture degli edifici di minima entità;
- diversa collocazione di impianti e opere interne;

eseguite durante i lavori per l'attuazione dei titoli edilizi rilasciati o formati, tali da non comportare violazioni alla disciplina urbanistica-edilizia e tali da non essere pregiudizievoli per l'agibilità dell'immobile. Si tratta quindi di fattispecie in cui tra gli elaborati progettuali facenti parte integrante del titolo abilitativo rilasciato o formatosi e l'effettivo stato dei luoghi degli immobili, si riscontrano delle "difformità lievi ed esigue e del tutto irrilevanti", tali da non comportare violazioni alla disciplina urbanistica-edilizia e tali da non essere pregiudizievoli per l'agibilità degli immobili stessi. La disposizione introdotta al citato comma 2 nella legislazione nazionale, presenta analogie con quelle già contenute in alcune leggi regionali come il comma 1-bis dell'art. 19-bis della L.R. 23/2004 dell'Emilia Romagna, cui si può far riferimento in termini esemplificativi e non esaustivi, tale da rendere più agevole la comprensione del nuovo dettato normativo, con alcuni esempi:

- irregolarità geometriche (minor dimensionamento dell'edificio realizzato, piccole irregolarità esecutive di muri esterni come squinci, ecc.);
- modifica delle finiture degli edifici di minima entità (mancata esecuzione di elementi architettonici non strutturali aventi caratteristiche di elementi decorativi);
- diversa collocazione di impianti e opere interne (diversa collocazione di impianti ovvero la non rappresentazione in progetto di impianti minori, diverso posizionamento di aperture interne su tramezzi, piccole irregolarità esecutive sulle tramezzature interne come squinci, ecc.).



Ai fini dell'applicabilità della norma in esame, deve trattarsi quindi di difformità lievi ed esigue e del tutto irrilevanti, riferite ad immobili non sottoposti a tutela di cui al D.Lgs. 42/2004, tali da non comportare violazioni alla disciplina urbanistica-edilizia e tali da non essere pregiudizievoli per l'agibilità degli immobili stessi, realizzate durante l'esecuzione di lavori abilitati da titoli edilizi rilasciati o formati e non invece di modifiche successive alla comunicazione di fine lavori. Ciò distingue queste fattispecie da quelle per le quali invece continuano a permanere gli istituti della CILA tardiva o postuma di cui all'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 ovvero l'Accertamento di conformità di cui all'art. 22 della L.R. 15/2008, che prevedono le relative sanzioni pecuniarie ove trattasi di opere sanabili. Si osserva, in quanto opinabile, il riferimento generico della norma in commento ad "immobili non sottoposti a tutela di cui al D.Lgs. 42/2004", atteso che con D.P.R. 31/2017 è avvenuta di fatto, con le casistiche di cui all'allegato "A", una liberalizzazione di molte opere interne riferibili a vincoli paesaggistici ivi riportati, permanendo una residua ragionevolezza per gli immobili vincolati come bene culturale.

Il comma 3 contiene invece le modalità e le procedure riferite alla conformità ed allo stato legittimo degli immobili e della loro commerciabilità, quest'ultima in occasione dei trasferimenti dei diritti reali, nel caso in cui siano riscontrate le Tolleranze costruttive di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 34-bis. Si tratta di una disposizione che si somma a quella introdotta dalla stessa L.n. 120/2020, in materia di legittimità dell'immobile o dell'unità immobiliare, di cui all'art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/2001. Ove le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 34-bis, sono state realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, ed alle condizioni ivi previste, le modalità con le quali possono essere esplicitate sono essenzialmente di due tipi:

- 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 sono oggetto di apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Nei termini suesposti è reso il richiesto parere rappresentando che quest'Ufficio, nell'esprimere i pareri non entra nel merito dell'ammissibilità in concreto dello specifico intervento, che rimane di esclusiva competenza della Direzione Tecnica del Municipio in indirizzo – ai sensi dell'art. 67 del Regolamento del Decentramento Amministrativo –, nell'ambito istruttorio della procedura edilizia presentata dalla parte privata presso la Struttura Territoriale, cui compete la valutazione di assentibilità o meno della stessa, ivi compreso il rispetto della normativa di settore.

Arch. Vito Focco Panetta

Il Direttore
Cinzia Esposito