

TOLLERANZA COSTRUTTIVA

ART. 19 BIS L.R. 23/2004

AGGIORNAMENTO DELLO STATO LEGITTIMO

UNA O PIU' TOLLERANZE?

La normativa regionale prevede tre tipologie di tolleranze, così classificate:

- Comma 1 (tolleranza esecutiva)
- Comma 1 bis (tolleranza di cantiere)
- Comma 1 ter (tolleranza di agibilità) x

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 due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo

Non tutte le misure presenti nel progetto sono rilevanti ai fini della tolleranza esecutiva, ma solo quei parametri dimensionali e localizzativi disciplinati primariamente dagli strumenti urbanistici.

Uno scostamento superiore al 2% rispetto ai limiti fissati dal progetto autorizzato comporta l'impossibilità di classificare dette difformità decurtando la quota tollerata. Per esempio, un aumento del 21% del volume totale, rispetto a quello previsto dal titolo abilitativo, va interamente qualificato come abusivo e quindi costituisce una variazione essenziale

La tolleranza esecutiva è l'unica che può essere accertata anche a fine lavori, mentre le altre ipotesi di cui ai commi 1-bis e 1-ter dell'art. 19-bis assumono rilevanza esclusivamente nell'ambito della verifica dello stato legittimo degli immobili oggetto di nuovi interventi. **Per i procedimenti in corso, lo sportello unico è chiamato a contestare tutte le difformità rispetto al progetto diverse dalle tolleranze esecutive. X**

1 bis. *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 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 dei titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, ... e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. 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*

Le difformità riconducibili alle tolleranze di cantiere, diverse dalle tolleranze esecutive, non devono comportare nessun'altra violazione della disciplina dell'attività edilizia.

Per come definite dal legislatore regionale, pur non avendo limiti percentuali rispetto alle misure progettuali, tali difformità sono spesso meno significative delle tolleranze esecutive e pertanto possono riguardare aspetti di dettaglio che incidono scarsamente sulla regolarità urbanistica ed edilizia dell'intervento. Spesso tali difformità sono riconducibili a tutte le modeste varianti in corso d'opera che non vengono segnalate entro i termini di fine lavori come previsto dalle vigenti norme che disciplinano il processo edilizio (L.R. 15/2013).

Qualora rilevate nel corso delle attività di controllo delle procedure legate alla fine dei lavori (SCEA – art. 23 L.R. 15/2013) le difformità riconducibili alla casistica delle tolleranze di cantiere devono necessariamente essere contestate dallo sportello unico e quindi regolarizzate mediante la presentazione di un titolo a sanatoria, alla stregua di qualunque abuso «formale». x

1 ter. *Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità degli immobile. E' fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.*

Le difformità edilizie classificabili tra le tolleranze di agibilità devono soddisfare tassativamente 4 distinte circostanze:

- Devono essere riconducibili ad interventi **eseguiti nel passato** nel corso di un titolo edilizio e **non devono configurare una totale difformità** rispetto al progetto autorizzato.
 - Alla realizzazione di tali lavori sia seguito lo svolgimento di un **sopralluogo** da parte dei funzionari incaricati che, secondo la normativa vigente all'epoca di riferimento, erano incaricati di svolgere dette verifiche. Tale circostanza deve essere dimostrata con l'esibizione del relativo verbale regolarmente redatto dai funzionari incaricati. In alternativa l'avvenuto sopralluogo può essere desunto da una esplicita dichiarazione presente nel modulo del certificato o con analoghe prove documentali.
 - Al sopralluogo sia seguita la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge, ovvero più genericamente si sia formato il provvedimento favorevole conclusivo del processo edilizio.
 - **Non ricorrano i requisiti e i presupposti** previsti dall'art. 21-nonies della legge 241/1990 per intervenire in via di autotutela per rimuovere il provvedimento favorevole (*certificato di agibilità*).
- X**



COMUNE DI PARMA

Ufficio di Igiene e Sanità

Licenza N. 155

Domanda N. 241

IL PODESTÀ

Veduta la domanda N. 241 in data 21-10-49
del Signor Luciolo Gian Andrea

Veduta la relazione dell'Ufficiale Sanitario;

Veduto l'Art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

Veduto l'Art. 68 del Regolamento locale di Igiene;

DICHIARA⁽¹⁾

- a) La casa di nuova costruzione composta di vani 10 (appartamenti 3);
- b) Il ~~sovra~~ od ampliamento di nuova costruzione composto di vani _____;
(appartamenti _____) della casa;
- c) La casa in parte rifatta - accresciuta di vani _____ (appartamenti _____);
sita in Via Spolverini 9 è **abitabile** a partire dal
giorno 15 NOV. 1949

Parma, _____ 194 A. E. F.

IL PODESTÀ

L'ASSESSORE DELLA

(1) cancellare le parole che non interessano.

Notificata all'ufficio anagrafe il _____

TOLLERANZA
DI AGIBILITA'

PROVINCIA DI PARMA

Comune di Parma

IL SINDACO

Vista la denuncia presentata dal Sig. Donatominio Graman 29

in data 16-9-53 di cui al n. 35826 di Prot. Gen. per ottenere il permesso di costruire - ampliare - sopraelevare - ricostruire (in seguito a sinistro per bombardamento) il fabbricato

di proprietà del Sig. Donatominio Graman 29

posto in Comune di Parma, frazione Gramana

Via Gramana Civ. n. 826

Vista l'autorizzazione a costruire N. 826 rilasciata in data 6-10-52 di cui al n. 35826 di Prot. Gen.

Vista la domanda presentata dal Sig. Ing. Bergamaschi Lino

in data 28-4-54 di cui al n. 30922 di Prot. Gen. e al n. 171 del Registro richieste di abitabilità.

Vista la dichiarazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, di concerto con quello Sanitario, in data 30-7-54 con la quale si certifica che i locali, oggetto dell'autorizzazione suddetta corrispondono al progetto presentato e con la medesima approvato e che furono osservate le norme tecniche ed igieniche, stabilite dai Regolamenti vigenti in materia, per cui si trovano in condizioni di abitabilità.

Visti gli atti di Ufficio

DICHIARA

che i locali costruiti, ampliati, sopraelevati, sinistrati, oggetto della autorizzazione citata in narrativa ed in numero complessivo di stanzi 120 distribuiti in piani 5, di cui n. stanzi 95 ad uso abitazione civile-colonica.

SONO ABITABILI

Se ne rilascia la presente autorizzazione per tutti gli usi di legge.

Versata la Tassa di Concessione Governativa di L. 510 in data 27-7-54 e come da quietanza n. 810

rilasciata dall'Ufficio Registro di Parma. Riscosse L. 8.600 per diritti sanitari.

Parma, li 18 AGO 1954

L'UFFICIALE SANITARIO [firma] IL SINDACO [firma] IL SEGRETARIO GENERALE [firma]

19 AGO 1954 5280



TOLLERANZA DI AGIBILITA'

LE TOLLERANZE VANNO DICHIARATE

Il comma 1 quater dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004 disciplina le modalità con cui lo stato legittimo di un'immobile o di un'unità immobiliare viene aggiornato mediante la dichiarazione e la contestuale rappresentazione delle tolleranze costruttive.

1 quater. Le tolleranze di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter del presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dello stato legittimo degli immobili:

- a) Nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ai sensi del comma 5 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013;
- b) Con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

- La constatazione della tolleranza deve essere riportata nell'ambito della attestazione della legittimità dell'attuale stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento, di cui:
 - [Al quadro 3, del modulo 2 \(«Relazione tecnica di asseverazione di titolo edilizio o istanza»\) della Modulistica Edilizia Unificata Regionale \(MEUR\), casella 3,2, allegando la documentazione indicata alla casella 3.2.1: «elaborati grafici dello stato di fatto, elaborati grafici dello stato legittimo forniti dal titolare, ed elaborati comparativi rappresentativi di dette difformità»;](#)
 - [Similmente nel modulo 4 \(«Relazione tecnica di asseverazione della segnalazione di conformità edilizia e di agibilità», quadro 2 «stato legittimo ed elaborati di progetto»\) da compilare solo in caso di segnalazione presentata, senza la realizzazione di lavori, per immobili o unità immobiliare esistente privi di agibilità, casella 2.2, «elaborati grafici dello stato di fatto, elaborati grafici dello stato legittimo forniti dal titolare, ed elaborati comparativi rappresentativi di dette difformità»;](#)