

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI
NELLA SEGNATURA ALLEGATA

Alla Sig.a XXX

Oggetto: Parere in merito a titolo edilizio in sanatoria per immobile nel quale coesistano tolleranze costruttive e opere abusive.

Il quesito a cui si risponde riguarda la disciplina da applicare nel caso in cui in un fabbricato produttivo siano presenti alcune difformità (dal titolo rilasciato) riconducibili alle ipotesi di tolleranza costruttiva e talaltre difformità relative ad altro intervento edilizio.

Dalla richiesta di parere e da contatti telefonici è emerso infatti che, in fase di prima costruzione (avvenuta negli anni '70) il fabbricato è stato realizzato con altezza (e volume) inferiori a quanto autorizzato nel relativo titolo abilitativo e che, terminati i lavori, l'immobile ha ottenuto l'agibilità previo sopralluogo, pur presentando detta diversa (nel caso addirittura minore) consistenza.

Successivamente, intorno agli anni 1990, nello stesso immobile sono state eseguite altre difformità interne alla costruzione che, diversamente da quelle realizzate in origine, necessitano di essere regolarizzate (ove ne ricorrano i presupposti di legge, cosa su cui non ci si esprime).

2. **Quanto alle prime difformità** dal titolo che ha abilitato la realizzazione del fabbricato, si osserva che le stesse – alla luce di quanto evidenziato dal richiedente - costituiscono una tolleranza costruttiva, ai sensi dell'art. 19-bis della LR n. 23 del 2004, in quanto soddisfano, addirittura, due delle fattispecie ivi previste. Le stesse infatti sono da ricomprendere:

- nelle fattispecie elencate al comma 1-bis, in ragione del **minore dimensionamento dell'edificio**, ma anche

- nella fattispecie di cui al comma 1-ter, avendo lo stesso edificio ottenuto (nonostante tali difformità) il provvedimento favorevole di agibilità, previa ispezione.

3. La netta distinzione anche temporale degli interventi edilizi nell'ambito delle quali sono state realizzate le due situazioni di difformità precedentemente richiamate (una difformità rispetto al titolo originario ed una nell'ambito di un intervento per opere interne attuate dopo numerosi anni nel medesimo fabbricato) fanno sì che non trovi applicazione il principio, più volte richiamato in pareri di questo servizio (in quanto pacifico nella giurisprudenza amministrativa), secondo cui gli abusi vanno considerati e qualificati giuridicamente nella loro unitarietà, non essendo ammesso un approccio parcellizzato che ne riduca la rilevanza e gli effetti.

Nel nostro caso, **la prima difformità**, che non assume la qualificazione (e la rilevanza) di un abuso edilizio, consente di ritenere che il fabbricato sia stato realizzato legittimamente, in conformità al titolo originario (comprese dette difformità costituenti tolleranze costruttive).

Per sanare **il secondo "pacchetto" di difformità realizzate negli anni novanta - si legge nella richiesta di parere - è stato presentato un titolo in sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 23 del 2004.**

Pertanto, all'atto della presentazione di detto titolo edilizio, lo scarto del parametro dell'altezza dell'edificio era da rappresentare negli elaborati da allegare alla dichiarazione dello stato legittimo dell'immobile, secondo quanto specificato alla casella 3.2.1. della modulistica edilizia unificata.

Sempre con riferimento al caso di specie - come descritto dal richiedente -, il titolo originario e detta tolleranza costruttiva fanno fede della legittimità dell'immobile (fino all'epoca di realizzazione del secondo abuso e quindi) ai fini della presentazione del titolo edilizio in sanatoria volto a regolarizzare anche il secondo pacchetto di difformità.

In pratica, oltre alla casella 3.2.1. sopra ricordata dovranno essere selezionate le caselle 3.3. e seguenti, e predisposti i relativi elaborati circa gli abusi da sanare. In tal modo, negli elaborati grafici comparativi dello stato legittimo e dello stato di fatto dell'immobile (casella 3.3.8.) dovranno essere rappresentate le sole difformità costituenti gli abusi da regolarizzare con il titolo edilizio in sanatoria che si intende presentare (e non

le tolleranze esecutive realizzate in epoca precedente, di cui si prende atto alla luce della documentazione sopra ricordata).

Si conferma dunque che la valutazione dell'abuso edilizio non può in questi casi ricomprendere anche la tolleranza costruttiva realizzata in un intervento precedente (nel nostro caso all'atto della costruzione del fabbricato) e che, dunque, non sono state realizzate nello stesso intervento abusivo che con il titolo in sanatoria si intende regolarizzare.

Cordiali saluti

Dott. Giovanni Santangelo

firmata digitalmente

RV-GS