

C O P I A

Data 13 MAR 2013

Protocollo 13153/DB0818

Spett.le
Dipartimento Tecnico Lavori
Pubblici/Urbanistica/Ambiente
Servizio Edilizia Privata e
Convenzionata
Via Roma, 91
12045 – FOSSANO (CN)

OGGETTO: Comune di FOSSANO (CN).

Richiesta di parere. Possibilità di applicazione dell'articolo 3 della legge regionale n. 20/2009 e s.m.i. ad un fabbricato realizzato in difformità dal titolo edilizio abilitativo con riferimento alle violazioni di cui all'articolo 34, comma 2-ter, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (introdotto dall'articolo 5, comma 2, lett. a) della legge n. 106 del 12 luglio 2011).

Con la nota di cui all'oggetto, il Comune chiede di esprimere un parere in merito al concetto di "tolleranza costruttiva" disciplinata dal comma 2-ter dell'articolo 34 del D.P.R. 380/2001 ed in particolare se l'introduzione di tale automatismo consenta di ritenere il fabbricato "legittimamente realizzato" ai fini dell'applicazione dei disposti normativi di cui alla legge regionale n. 20/2009 e s.m.i..

La legge n. 106/2011 ha, di fatto, introdotto una sorta di "sanatoria ex lege" per le difformità contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali. In dettaglio l'articolo 5, comma 2, n. 5 (che ha formulato il nuovo comma 2-ter dell'articolo 34 del D.P.R. n. 380/2011) esclude che concretizzi l'abuso di parziale difformità dal titolo edilizio la realizzazione di interventi edilizi con violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2 per cento delle misure progettuali.

In pratica viene riconosciuta una soglia di tolleranza rispetto alle misure progettuali (pari al 2% di dette misure) entro la quale l'intervento edilizio può ancora considerarsi conforme al progetto e quindi regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, senza dar luogo all'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 34 citato per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire.

La "tolleranza" opera, dunque, solo con riguardo agli abusi edilizi posti in essere in sede di realizzazione del manufatto edilizio, e a condizione che sia osservata la soglia massima del 2%, riferibile ad ogni parametro quantitativo del manufatto edilizio.

In realtà il legislatore ha tenuto conto di un aspetto pragmatico: solitamente la realizzazione di un'opera comporta, presumibilmente, delle diversità rispetto all'originario progetto perché nulla viene mai realizzato in maniera totalmente identica.

L'introduzione della "tolleranza costruttiva" ha, quindi, la finalità di "tollerare" lievi scostamenti.

Si tratta di una previsione che consente una certa elasticità ed evita la necessità di presentare una variante in corso d'opera o richiedere la sanatoria, evitando al contempo anche l'insorgere di contenziosi con la P.A.

I requisiti per l'applicazione dell'istituto della tolleranza, fissati dalla disposizione sopra citata, sono dunque: 1) che il progetto allegato al titolo edilizio sia rispondente alla normativa edilizia; 2) le difformità siano contenute entro il massimo del 2% delle misure previste dal titolo e dunque dalla normativa edilizia cui lo stesso risulta conforme.

Alla luce di tali requisiti consegue che la tolleranza non trova applicazione nel caso in cui lo stesso progetto allegato al titolo edilizio risulta essere in contrasto con parametri edilizi e urbanistici.

In altre parole, la tolleranza non copre il contrasto con imperative disposizioni edilizie qualora detta violazione, sia pure nei limiti di percentuale del 2%, sia propria già del progetto originario.

Inoltre, si ritiene che la tolleranza non trovi applicazione nel caso in cui sia evidente il ricorso fraudolento e generalizzato a tale istituto, caratterizzato cioè da una sistematica implementazione, entro il 2% delle caratteristiche complessive dell'unità immobiliare.

Preso atto che non siamo in presenza di opere sanzionabili, l'aver scelto di intervenire nel titolo del Testo Unico dell'Edilizia dedicato proprio alle sanzioni (che presuppone quindi una violazione) invece che in quello dedicato ai titoli abilitativi, ha significato nell'ottica di voler sottrarre tali comportamenti da sanzioni e correlative regolarizzazioni.

Infatti, leggendo dall'inizio l'articolo 34 del T.U., ci ritroviamo nel caso in cui sia stata accertata dalle autorità una difformità dal titolo abilitativo (che appunto può essere rappresentata dall'aver realizzato l'immobile con misure diverse – generalmente eccedenti – da quelle di progetto), violazione che deve essere punita con la demolizione degli elementi realizzati in difformità. Dunque il nuovo comma 2-ter introduce invece il concetto che se le difformità sono contenute all'interno di una tolleranza del 2% non stiamo parlando più di difformità e quindi decade l'azione repressiva.

La legge regionale n. 20/2009 e s.m.i., nel disciplinare l'ambito di applicazione della normativa eccezionale, fa chiaro riferimento agli edifici esistenti, legittimamente realizzati ed equipara la legittimità amministrativa del titolo abilitativo alla legalità dell'azione costruttiva.

Se si considera la diversa finalità del contesto in cui operano le due discipline (- riferimento per i principi fondamentali e generali in materia edilizia il Testo Unico - volano per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente il Piano Casa), nonché l'eccezionalità che caratterizza il dettato legislativo del "Piano Casa" del Piemonte, si ritiene non si possa escludere *tout court* l'applicabilità della legge regionale n. 20/2009 e s.m.i. qualora venga accertata la violazione di cui all'articolo 34, comma 2-ter, del D.P.R. n. 380/2001.

Certo le previsioni legislative richiamate avrebbero richiesto maggiore coordinamento al fine di evitare di dover essere valutate in sede di applicazione specifica.

Partendo dal fine che ha suggerito l'emanazione del "Piano Casa", peraltro, una corretta applicazione della normativa deve necessariamente condurre ad una interpretazione estensiva secondo il suo contenuto obiettivo.

La tolleranza del 2% non può trovare giustificazione oltre la misura massima consentita per il premio di cubatura, deve essere pertanto ricompresa entro tale soglia.

Quindi, la possibilità di ampliamento in deroga, consentita dall'articolo 3 della legge regionale n. 20/2009 e s.m.i., sarà pari al 20% della volumetria esistente esclusa la percentuale di tolleranza del 2%.

Distinti saluti.

Il Direttore
Ing. Livio Dezzani

referente:
dott. Paola Raiteri