

Classificazione 11.10/PAR/A16000/28/2023A/A1600A

Allegati

I dati di Protocollo associati al documento sono
riportati nei metadati del mezzo trasmissivo

Al Comune di Bra (CN)
Servizio Edilizia Privata

Oggetto: Tolleranze esecutive. Art. 6 bis Legge Regionale n. 19 dell'8 luglio 1999. D.G.R. 14 gennaio 2022, n. 2-4519. Art. 34- bis d.p.r. 380 del 6 giugno 2001. Quesiti.

Con la nota in oggetto si chiede di chiarire se:

- 1) le tolleranze della D.G.R. 14 gennaio 2022, n. 2-4519 devono sempre e comunque propedeuticamente rispettare le tolleranze dell'articolo 34-bis del d.p.r. 380/2001;
- 2) le tolleranze di legge possono superare i limiti massimi previsti dalla norma in vigore all'epoca del provvedimento autorizzativo oppure la tolleranza si esercita sempre e comunque nell'ambito dei limiti massimi consentiti all'epoca del rilascio del provvedimento;
- 3) verifica del rispetto delle tolleranze nella loro totalità.

Ora, sulla questione posta va premesso che l'attività di consulenza nelle materie di urbanistica ed edilizia viene svolta, a richiesta, esclusivamente a titolo collaborativo; tant'è che pareri, indicazioni e interpretazioni resi non sono obbligatori né vincolanti e lasciano all'Amministrazione comunale il pieno diritto, oltre che la competenza, ad assumere liberamente ogni decisione conseguente ad essi.

Quanto sopra, poiché, come è noto, la competenza sulla decisione da assumere in merito alla singola pratica edilizia non può essere sottratta all'Amministrazione comunale che è chiamata per legge ad esprimersi; per altro, aspetti critici o problematici, derivanti dall'applicazione sul territorio della normativa regionale e statale di competenza, vengono chiariti in un'ottica di reciproca collaborazione tra Enti, che non deve arrivare a sostituire decisioni di competenza esclusivamente comunale.

Con particolare riferimento al quesito specificato in epigrafe, va ancora premesso che con deliberazione della Giunta regionale 3-7006 del 12 giugno 2023 a decorrere dal 1° luglio è stata assegnata allo scrivente Settore l'attività giuridico-amministrativa connessa alla vigilanza urbanistico-edilizia con riferimento all'area di competenza territoriale.

In merito ai quesiti sopra riportati si chiarisce quanto segue:

- 1) Come esplicitato nella D.G.R. 2-4519/2022 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 di cui ai successivi commi 2 e 3 del medesimo articolo 6 bis specificano più nel dettaglio quanto disciplinato nel d.p.r. 380/2001", ciò nel rispetto del criterio gerarchico delle fonti del diritto italiano. I primi criteri interpretativi sulla qualificazione, quantificazione e ambito di applicazione delle tolleranze esecutive definiti con la D.G.R. 2-4519/2022 forniscono un quadro di riferimento che, verificato il rispetto delle condizioni di legge secondo il predetto criterio gerarchico delle fonti, facilitano la risoluzione in merito all'apprezzamento di lievi scostamenti tra costruito effettivo e titolo legittimato. In particolare il paragrafo "Tolleranze esecutive di cui al comma 1 dell'art. 6 bis" della suddetta deliberazione chiarisce, in ossequio alla norma statale, quali siano i parametri urbanistico edilizi rilevanti da prendere a riferimento nel caso dell'intero manufatto edilizio o delle singole unità immobiliari. Al fine dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili la norma regionale prevede quale prima verifica il rispetto degli "Aspetti generali", quale seconda verifica il rispetto delle "Tolleranze esecutive di cui al comma 1

dell'art. 6 bis" e, in ultimo, eventuali verifiche in merito alle irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità elencate nelle "Tolleranze esecutive di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 6 bis".

In particolare, come chiarito nella succitata deliberazione regionale, il comma 1 dell'art. 6 bis si riferisce "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" quali ad esempio i "distacchi e le distanze minime del manufatto (fasce di rispetto stradale, distanze tra le costruzioni, distanze dai confini, ecc.)". Innanzitutto si deve verificare che i suddetti parametri, come la distanza minima del manufatto, rientrino nella soglia del 2 % relativamente al limite minimo o massimo da rispettare all'epoca dell'esecuzione delle opere.

Le "irregolarità esecutive"... "di 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", il legislatore regionale le considera altresì, quali "irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità", da verificare in maniera distinta rispetto ai parametri indicati al comma 1 dell'articolo 6 bis in quanto, espressamente, "non attengono ai parametri indicati al comma 1 dell'articolo 6 bis", in sintonia peraltro con quanto previsto dalla norma di rango statale ("Fuori dai casi di cui al comma 1" come riportato dall'articolo 34 bis, comma 2 del d.p.r. 380/2001).

Si evidenzia che, ai fini di tale verifica, la definizione di riferimento è quella di sedime come definita dal regolamento edilizio tipo regionale (RET), approvato con D.C.R. 247-45856/2017, ossia "impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza. Pertanto occorre verificare in modo distinto il "rispetto" del limite del 2 per cento dei parametri dimensionali, per i quali la normativa vigente stabilisce dei limiti minimi o massimi e, qualora non siano violate le distanze minime previste dalle norme vigenti, le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità come la diversa sovrapposizione del sedime secondo quanto previsto dalla D.G.R. 2-4519/2022.

2) Il comma 1 dell'articolo 34 bis del d.p.r. 380/2001 riporta un riferimento esplicito al "mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole entro il limite del 2 % delle misure previste nel titolo abilitativo", da cui si deduce che le tolleranze esecutive attengono alla c.d. "difformità inoffensiva", determinata nella percentuale del 2%, che prescinde quindi dai "limiti massimi previsti dalla norma in vigore all'epoca del provvedimento autorizzativo", che possono quindi essere superati. Non deve altresì trarre in inganno il rimando alle "misure previste nel titolo abilitativo", utile solo a definire il riferimento rispetto a cui tale tolleranza deve essere verificata.

3) Le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità di cui ai commi 2 e 3 dell'articolo 6 bis hanno natura sostanzialmente diversa da quelle indicate al predetto comma 1 e, **qualora non comportino nessun'altra violazione della disciplina dell'attività edilizia** che pregiudichi l'agibilità dell'immobile, possono essere considerate traslazioni di modesta entità. Nel caso in cui per un manufatto siano verificate le tolleranze previste al comma 1 dell'art. 6 bis, ma non quelle elencate ai commi 2 e 3 dell'art. 6 bis, le prime potranno essere legittimamente evocate ai fini della dichiarazione asseverata dello stato legittimo mentre, ai fini sanzionatori, dovranno essere quantificate distintamente solo quelle per cui si eccede da quanto previsto puntualmente nella norma regionale.

Distinti saluti.

Ai sensi del Regolamento n. 679/2016 sulla protezione dei dati personali (GDPR) i dati personali forniti con la documentazione inviata e gli indirizzi e-mail forniti, qualora non corrispondenti a indirizzi istituzionali delle Amministrazioni o degli Enti di appartenenza, verranno utilizzati unicamente per le comunicazioni inerenti il procedimento in corso.

**Il Dirigente del Settore
(arch. Alessandro Mola)**

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.