

Le TOLLERANZE nella normativa nazionale e regionale

II D.P.R. 380/01

Con riferimento al TUE, la previgente formulazione legislativa dell'articolo 34 le tolleranze edilizie costruttive, introdotte con il DL 70/2011, erano poste in una posizione residuale, come caso particolare delle "parziali difformità" delle opere realizzate con permesso o SCIA, stabilendo un limite di rilevanza delle variazioni che non costituiscono illecito edilizio. Si trattava di scostamenti dai parametri autorizzati di misura così ridotta da non essere considerati una violazione edilizia purché nel rispetto di due specifiche condizioni:

- interventi eseguiti in corso d'opera di titoli edilizi assentiti
- difformità contenute nel 2% dei parametri stabiliti dalla normativa.

Con il decreto semplificazioni il comma 1 ter dell'art.34 viene abrogato e riscritto come comma 1 del nuovo articolo 34 bis che si intitola "**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."

Il secondo comma si occupa delle tolleranze esecutive che non sono riconducibili a parametri metrici o dimensionali ma sono di tipo qualitativo, e che consistono in difformità irrilevanti qualora rispettino una serie di condizioni:

"2. 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 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.

Come precisa il terzo comma, la norma sulle tolleranze ha applicazione retroattiva. Ad essa si fa riferimento circa la verifica della legittimità degli immobili che il professionista deve attestare in caso di trasferimento dell'immobile, nuovi interventi edilizi o agibilità, qualora assente, anche in assenza di lavori.

Per maggior comprensione del testo normativo è utile una lettura della relazione illustrativa che ha accompagnato i lavori parlamentari del decreto semplificazioni.

L.R. 19 del 08/07/1999: "Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)".

(versione aggiornata alla L.R. 13/2020 e modificata con L.R. 22/2020 e vigente dal 02/10/2020)

Art. 6 bis. ^[101] (Tolleranze esecutive)

1.

In attuazione di quanto previsto all' articolo 34, comma 2 ter, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), 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, costituiscono 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 di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile, fatte salve le disposizioni in materia di tutela del patrimonio culturale.

3.

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.

4.

(...)

[\[11\]](#) Il comma 4 dell'articolo 6 bis è stato abrogato dal comma 1 dell'articolo 7 della legge regionale 22 del 2020.

5.

Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 2 e 3 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni o segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali o, in assenza di tali atti e di nuovi interventi edilizi, attraverso adeguati atti di aggiornamento della effettiva condizione dell'immobile.

[\[12\]](#)

6.

Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo sono definite con apposita deliberazione approvata dalla Giunta regionale, sentita la commissione consiliare competente.

N.B. Ad oggi si resta in attesa dell'approvazione da parte della G.R. della definizione più articolata e dettagliata delle tolleranze esecutive.