



Città di Fondi

PROVINCIA DI LATINA



SETTORE IV

Ai tecnici esterni

Ai dipendenti del Settore IV – Urbanistica

e p.c. Al Comando di Polizia Municipale

Al Sindaco

Al Segretario Generale

All'Assessore all'Urbanistica

LORO SEDI

CIRCOLARE n. 3/2022

OGGETTO: Tolleranze costruttive ex art. 34-bis e sanatoria edilizia ex art. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/01.
CHIARIMENTI

Con la presente circolare si ritiene opportuno fornire alcune precisazioni con riferimento alle Tolleranze costruttive ex art. 34-bis ed alla sanatoria edilizia ex art. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/01.

Il decreto semplificazione, ovvero il D.L. n. 76/2020 in vigore dal 17/07/2020 e convertito dalla legge 120/2020, ha introdotto nel TUE l'art. 34-bis, fornendo agli operatori del settore uno strumento importante e per certi versi anche innovativo.

Si riporta integralmente il dispositivo dell'art. 34-bis che testualmente recita:

“(1)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.

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.

[(1) L'art. 34-bis è stato inserito dall'art. 10, comma 1, lettera p) del D.L. 16 luglio 2020, n. 76.]

L'art. 34-bis si compone quindi di tre commi: i primi due disciplinano specifiche tipologie di tolleranze ed operano in maniera autonoma ed indipendente. Sulla stessa unità o edificio possono anche coesistere contestualmente in maniera cumulativa. Il comma 3 disciplina le modalità procedurali di riconoscimento e segnalazione delle tolleranze, precisando che queste non costituiscono violazione edilizia.

Il primo comma riprende una precedente norma edilizia sulla percentuale del 2% di alcuni parametri edilizi, ma con l'aggiunta dell'indicazione “e di ogni altro parametro delle unità immobiliari”, viene cioè

tollerata la percentuale del 2% su tutti gli indicatori numerici che sono disciplinati dalla normativa, nessuno escluso. Questa integrazione elimina alcuni dubbi interpretativi che erano sorti in passato in quanto l'elenco dei parametri, contenuto nella previgente versione, di fatto escludeva tutti gli altri, con il risultato che la percentuale poteva non coprire tutta la casistica. **Non ci sono pertanto condizioni all'applicazione della tolleranza del 2%, se non quella della percentuale stessa.** Sono rilevanti solo le misure progettuali riferite ai parametri dimensionali e localizzativi (prescrizioni misurabili) per i quali la normativa stabilisce limiti minimi o massimi.

Alcuni parametri riguardano l'intero edificio, come i distacchi, il volume totale, la superficie coperta complessiva, l'altezza massima; mentre altri sono riferiti all'unità immobiliare, come la superficie dell'alloggio e l'altezza interna.

Il secondo comma fa rientrare nelle tolleranze tutte le difformità di piccola entità riferite ad aspetti non misurabili e quindi fuori dai parametri edilizi, quali modifiche interne e altre finiture di tipo architettonico e impiantistico. Importante evidenziare che le difformità del comma 1 (2% dei parametri) sono tollerate in ogni caso e a prescindere dalla loro conformità con la disciplina edilizia, mentre le difformità del comma 2 sono tollerate a condizione che rispettino la normativa e non pregiudichino l'agibilità.

Tutto ciò che è misurabile ha una franchigia del 2% mentre tutto il resto può essere tollerato però con una duplice condizione: sia di piccola entità e non sia in contrasto con la normativa (oltre a non pregiudicare l'agibilità).

Il terzo comma, come si è detto sopra, ci dice sostanzialmente che le tolleranze non costituiscono violazione edilizia e che **devono essere rappresentate dal tecnico nella presentazione di una pratica edilizia (dove il professionista certifica la legittimità urbanistica dell'esistente)** e/o in sede di trasferimento di proprietà o altri diritti reali (atti notarili); **in entrambi i casi si demanda al professionista la certificazione circa la tollerabilità delle difformità.**

E' importante sottolineare subito che la difformità tollerabile prevista dalla norma è solo quella riferita ai lavori eseguiti per l'attuazione di un titolo abilitativo edilizio e non modifiche edilizie eseguite in assenza dello stesso.

Anche il Consiglio di Stato (sentenza n. 3666/2021) ha precisato che la disposizione di cui all'art. 34, comma 2 ter, DPR n. 380/01 non contiene una definizione normativa della parziale difformità, **ma prevede una franchigia.** In altre parole, intende stabilire non che ogni violazione eccedente il 2% considerato costituisce difformità totale, ma al contrario che le violazioni contenute entro tale limite sono irrilevanti. **Il comune, cioè, non può avviare provvedimento repressivi per tali lievi difformità.**

Di contro per le difformità non riconducibili alle tolleranze esecutive/costruttive (di cui all'art. 34-bis del DPR 380/01), sussiste una difformità sanzionabile rispetto al titolo edilizio principale senza possibilità di mantenere le opere abusive non conformi ai sensi di quanto previsto dagli artt. 33 e 34 del DPR 380/01.

L'art. 36 del DPR 380/01 invece statuisce che:

"1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Il legislatore non ha modificato la struttura di tale articolo estendendo le sanatoria anche alle tolleranze contemplate dall'art. 34-bis.

Pertanto la sanatoria ex art. 36 (contemplando anche la cd. postuma di cui all'art. 37) consente, infatti, di ottenere un titolo abilitativo che legittima le opere abusive a condizione che queste risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione delle stesse, sia al momento della presentazione della domanda (PdC e SCIA in sanatoria) o comunicazione (CILA in sanatoria).

Pertanto è di tutta evidenza che la tolleranza del 2% non può essere utilizzata come parametro sanante ex art. 36 (PdC) o art. 37 (SCIA postuma) del D.P.R. n. 380/01 mancando una espressa modifica degli articoli stessi per i quali, quindi, continua a sussistere l'accertamento di conformità operata d'ufficio e la verifica della sussistenza della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione delle stesse, sia al momento della presentazione della domanda.

Pertanto si invitano i tecnici esterni a non presentare istanze di sanatoria ex art. 36 e/o 37 del D.P.R. n. 380/01 che intendano sanare difformità contenute nei parametri di cui all'art. 34-bis della stessa norma per mancanza del presupposto fondamentale di cui all'accertamento di conformità.

Il sottoscritto resta a disposizione per ogni utile confronto.

Fondi 21/03/2022

Il Dirigente Settore IV
Arch. Pianese Bonaventura

