



CITTA' DI RAGUSA

Determinazione del Settore 03 Governo del Territorio- Centro Storico- Urbanistica ed Edilizia Privata n° 56 del 16/04/2021

Il numero del Registro Generale è riportato nel documento "Allegato Pubblicazione"

OGGETTO: Direttiva in merito all'applicabilità dell'art. 34-bis del DPR 380/01 introdotto dal D.L. 76/2020 convertito in legge n. 120/2020. Prime indicazioni operative

Il sottoscritto Dirigente, attestando di non trovarsi in condizioni di conflitto di interesse ai sensi dell'art.7 della L.R. 7/2019 e dell'art 7 del Dpr 62/2013, sottopone la seguente proposta di determinazione

Premesso che l'art. 34-bis così recita

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)

- 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.

Preso atto che l'art. 64-ter.- Clausola di salvaguardia prevede che

*1. Le disposizioni del presente decreto **sono applicabili nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con le norme dei rispettivi statuti e le relative norme di attuazione, anche con riferimento alla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3.***

Preso atto altresì che la Conferenza Unificata Stato-Regioni – Province autonome, con parere n. 97/CU del 06/08/2020 ha espresso parere al D.L. 76/2020 senza sollevare alcun dubbio circa la necessità di particolari norme regionali di recepimento del D.L. 76/2020 in particolare in Sicilia.

Tutto quanto sopra considerato **si ritiene che l'art. 34-bis del DPR 380/01 sia immediatamente applicabile in Sicilia.**

Premesso quanto sopra si ritiene necessario chiarire alcuni aspetti di prima interpretazione dello stesso articolo 34-bis e con particolare riferimento alle “**Tolleranze costruttive**” di cui all'art. 34-bis del D.P.R. (T.U. E.), introdotto dall'art. 10 comma 1, lettera p), della Legge 120/2020 di conversione del c.d. Decreto Semplificazioni D.L. 16.07.2020, n. 76

Valutato che l'art. 34-bis introdotto nel T.U.E. dalla L.n. 120/2020, codifica per la prima volta a livello nazionale le c.d. “Tolleranze costruttive”, in parte già contemplate dall'ex art. 34-ter del medesimo T.U.E., quest'ultimo abrogato dalla stessa L.n. 120/2020.

Ritenuto necessario emanare apposita direttiva in tal senso

PROPONE DI DETERMINARE

1. In relazione al comma 1 dell'art. 34-bis del DPR 380/01 si dispone quanto segue:

- Il comma 1 riproduce il previgente art. 34 comma 2-ter, con l'aggiunta “**di ogni altro parametro**”. Si tratta delle c.d. “**Tolleranze costruttive parametriche**” (ossia riferite a parametri urbanistici-edilizi come l'altezza, i distacchi, la cubatura, la superficie coperta e ogni altro parametro delle singole unità immobiliari), misurabili in termini percentuali (inferiori o al massimo uguali al 2%). Il riferimento a “**ogni altro parametro**” fa sì che la norma non assume più carattere tassativo rispetto ai parametri ivi indicati. Tali tolleranze costruttive si riferiscono quindi a quei parametri urbanistici-edilizi che nel corso

dell'esecuzione delle opere oggetto di titolo abilitativo rilasciato o formatosi, possono essere affetti da una soglia massima di errore quantificabile nel limite massimo del 2%, tali da non costituire violazioni edilizie. Le citate tolleranze proprio perché esigue e derivanti da margini minimi di errori, dovute alle tecniche costruttive in fase di realizzazione delle opere, assistite da titolo abilitativo, sono di per sé caratterizzate dalla mancanza di volontà ed intenzionalità nel commetterle da parte del soggetto attuatore.

Nel contempo occorre tenere presente che l'art. 13 della L.R. 16/2016 effettua un recepimento statico dell'art. 34 del DPR 380/01 prevedendo *in materia tassativa* una tolleranza del 3% relativo a violazioni di **altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta** per singola unità immobiliare.

Pertanto, si ritiene quindi che in relazione ai parametri suddetti citati nell'art. 3 della L.R. 16/16 (altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta) continui ad applicarsi la tolleranza del 3% mentre su **“ogni altro parametro”** indicato all'art. 34-bis debba applicarsi una tolleranza del 2%.

2. In relazione al comma 2 dell'art. 34-bis del DPR 380/01 si dispone quanto segue:

- Il comma 2 introduce le c.d. **“Tolleranze costruttive non parametriche”**, di tipo qualitativo e non quantitativo, riferite ad immobili non sottoposti a tutela di cui al D.Lgs. 4/2004, come:

- irregolarità geometriche;
- modifica delle finiture degli edifici di minima entità;
- diversa collocazione di impianti e opere interne;

eseguite **durante i lavori per l'attuazione dei titoli edilizi rilasciati o formati**, tali da non comportare violazioni alla disciplina urbanistica-edilizia e tali da non essere pregiudizievoli per l'agibilità dell'immobile. Si tratta quindi di fattispecie in cui tra gli elaborati progettuali facenti parte integrante del titolo abilitativo rilasciato o formatosi e l'effettivo stato dei luoghi degli immobili, si riscontrano delle **“difformità lievi ed esigue e del tutto irrilevanti”**, tali da non comportare violazioni alla disciplina urbanistica-edilizia e tali a non essere pregiudizievoli per l'agibilità degli immobili stessi. A titolo di esempio si possono indicare:

- irregolarità geometriche (minor dimensionamento dell'edificio realizzato, piccole irregolarità esecutive di muri esterni come sguinci, ecc.);
- eliminazione o inserimento o diversa allocazione di una nuova apertura nel rispetto dei parametri aeroilluminanti
- modifica delle finiture degli edifici di minima entità (mancata esecuzione di elementi architettonici non strutturali aventi caratteristiche di elementi decorativi);

- diversa collocazione di impianti e opere interne (diversa collocazione di impianti ovvero la non rappresentazione in progetto di impianti minori)
- diverso posizionamento di aperture interne su tramezzi,
- piccole irregolarità esecutive sulle tramezzature interne come sguinci, spostamento di pareti senza modifiche delle destinazioni d'uso degli ambienti già indicati in sede progettuale e sempre nel rispetto dei parametri aeroilluminanti

Non sono da considerarsi tollerabili le irregolarità geometriche riguardanti altezze, distacchi, sagoma e superficie coperta se non rientranti nella tolleranza del 3%.

Ai fini dell'applicabilità della norma in esame, deve trattarsi quindi di difformità lievi ed esigue e del tutto irrilevanti, riferite ad immobili non sottoposti a tutela di cui al D.Lgs. 42/2004, tali da non comportare violazioni alla disciplina urbanistica-edilizia e tali da non essere pregiudizievoli per l'agibilità degli immobili stessi, ***realizzate durante l'esecuzione di lavori abilitati da titoli edilizi rilasciati o formati e non invece di modifiche successive alla comunicazione di fine lavori.*** Ciò distingue queste fattispecie da quelle per le quali invece continuano a permanere gli istituti della ***CILA tardiva o postuma*** di cui all'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 ovvero l'Accertamento di conformità di cui all'art. 36 del DPR 380/01 (come recepito dall'art 14 della L.r. 16/16), che prevedono le relative sanzioni pecuniarie ove trattasi di opere sanabili.

3. In relazione al comma 1 dell'art. 34-bis del DPR 380/01 si dispone quanto segue:

- Il comma 3 contiene le modalità e le procedure riferite alla conformità ed allo stato legittimo degli immobili e della loro commerciabilità, quest'ultima in occasione dei trasferimenti dei diritti reali, nel caso in cui siano riscontrate le Tolleranze costruttive di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 34-bis. Si tratta di una disposizione che si somma a quella introdotta dalla stessa L.n. 120/2020, in materia di legittimità dell'immobile o dell'unità immobiliare, di cui all'art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/2001. Ove le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 34-bis, sono state realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, ed alle condizioni ivi previste, le modalità con le quali possono essere esplicitate sono essenzialmente di due tipi:

- sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, contestualmente a nuove istanze, comunicazioni a segnalazioni edilizie;

ovvero

- sono oggetto di apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali da effettuarsi con atti notarili.

4. Di dare atto che la premessa alla presente determinazione è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento
5. Di approvare quanto indicato ai punti 1) 2) 3) sull'immediata applicazione dell'art. 34 bis del DPR 380/01 con le considerazioni indicate in premessa
6. Dare atto che la presente direttiva si applica su tutti i procedimenti in corso di istruttoria e di futura trattazione e fino ad emanazione di ulteriori atti normativi a chiarimento di quanto sopra.

Il Responsabile del Procedimento: f.to Ing. Ignazio Alberghina

IL DIRIGENTE

Esaminato il documento istruttorio che precede predisposto dal Responsabile del procedimento;

Attestata l'insussistenza a proprio carico di situazioni di conflitto di interesse, nemmeno potenziale, né di situazioni che determinano l'obbligo di astensione in base al vigente codice di comportamento integrativo;

Richiamata la normativa vigente in materia;

Attestata la completezza e regolarità dell'istruttoria e la conformità dello schema di provvedimento alla legge, allo statuto comunale e ai regolamenti vigenti, nonché il rispetto delle misure di prevenzione della corruzione;

Dato atto dell'esito della verifica positiva preventiva di regolarità amministrativa effettuata dal sottoscritto;

Ritenuto che il presente atto rientra nella propria competenza gestionale, ai sensi dell'art. 2 della legge regionale n. 23/1998;

DETERMINA

- di approvare la superiore proposta di provvedimento, facendone propri motivazione e dispositivo, che qui si intendono integralmente riportati e trascritti;
- la pubblicazione del presente provvedimento all'albo pretorio online, dopo l'esecutività dello stesso, per un periodo di 15 giorni consecutivi.

Ragusa, 16/04/2021

Dirigente
ALBERGHINA IGNAZIO / InfoCamere S.C.p.A.

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale