

DGR 670/2021

***«MODALITÀ PER L'APPLICAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI
DI CUI ALL'ARTICOLO 80BIS
DELLA LEGGE REGIONALE 6 APRILE 1998, N. 11.»***



DGR 670/2021

TOLLERANZE ESECUTIVE

“ART. 80bis - Comma 2.

Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente ai fabbricati non classificati dai PRG come monumento, documento o di pregio storico, culturale, architettonico o ambientale, 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.”.



DGR 670/2021

Tali tolleranze non violano alcuna normativa di piano regolatore o di legge e sono anch'esse difformità realizzate in un precedente processo edilizio, nel corso della esecuzione di un titolo abilitativo edilizio. Si caratterizzano per i seguenti elementi:

- a) non ineriscono a quei parametri dimensionali o localizzativi il cui rispetto costituisce requisito di legittimità del titolo edilizio e di regolarità dell'opera realizzata;
- b) non comportano nessun'altra violazione della disciplina dell'attività edilizia tale da impedire l'acquisizione dell'agibilità dell'immobile;
- c) non comportano la violazione di alcuna normativa tecnica di settore che incida sull'attività edilizia, quali la normativa relativa agli aspetti strutturali, la disciplina paesaggistica, i requisiti igienico sanitari, ecc.



DGR 670/2021

Tali difformità non violano alcuna previsione imperativa che regola l'attività edilizia e, di conseguenza, il legislatore ha stabilito che non sussiste alcun interesse pubblico al loro perseguimento quali abusi edilizi.

In concreto, dette difformità interessano dunque elementi della costruzione che già in sede di progettazione potrebbero essere rappresentate con diverse caratteristiche, senza che tali aspetti costituiscano oggetto di specifiche verifiche da parte della struttura comunale di controllo, in quanto:

- o interessano aspetti progettuali non presidiati da disposizioni incidenti sull'attività edilizia (per esempio, la collocazione di una porta interna);
- ovvero, pur riguardando parametri rilevanti, l'opera realizzata rispetta i limiti stabiliti dalla normativa vigente (per esempio, una distanza dai confini maggiore rispetto ai limiti minimi previsti dalla disciplina vigente, purché il conseguente spostamento di sedime non rilevi ai sensi dell'art. 78).



DGR 670/2021

A titolo esemplificativo e non esaustivo, possono essere ricomprese tra le tolleranze esecutive come sopra descritte:

- il minor dimensionamento dell'edificio realizzato, rispetto a quanto ammesso in base al titolo stesso;
- le irregolarità geometriche e dimensionali delle murature esterne "di minima entità", quali ad esempio gli angoli non perfettamente in squadra o le murature non perfettamente allineate;
- la mancata o diversa esecuzione di elementi architettonici non strutturali (come gli elementi decorativi o i comignoli);
- il posizionamento e l'utilizzo diverso dei locali, intendendo per utilizzo la funzione del locale nell'ambito della destinazione d'uso assentita per l'unità immobiliare e fermo restando il rispetto degli indici di superficie utile e accessoria stabiliti dagli strumenti urbanistici nonché i requisiti igienico sanitari;
- il posizionamento delle aperture interne, delle nicchie e degli altri elementi di arredo fisso;



DGR 670/2021

- la diversa collocazione di impianti ovvero la non rappresentazione in progetto di impianti minori;
- gli errori della progettazione e gli errori di rappresentazione nel progetto che hanno trovato la loro correzione durante i lavori del cantiere portando l'opera realizzata a risultare “adeguata”;
- le modifiche alla sagoma e ai prospetti che derivino dalle tolleranze dei parametri urbanistici ed edilizi (comma 1 dell'art. 80bis) o dalle altre ipotesi di tolleranze esecutive appena elencate (comma 2) nonché le modifiche di singoli elementi di facciata (per esempio modifiche delle finestre o dei balconi) prive dei caratteri di sistematicità o anche sistematiche ma oggetto di traslazioni di modesta entità.



DGR 670/2021

Possono appartenere a questa fattispecie anche vari tipi di difformità concomitanti che comunque, valutate nel loro complesso, non eccedono i limiti stabiliti dagli strumenti urbanistici, né le misure indicate al comma 1. Possono essere, ad esempio, ricondotte alle tolleranze di cui al comma 2 le situazioni in cui il progetto di un condominio prevedeva solamente il disegno del “piano tipo”, a partire dal quale sono state realizzate unità immobiliari con situazioni distributive diverse, nel rispetto delle superfici complessive assentite.



LEGITTIMO AFFIDAMENTO

DGR 670/2021

“ART. 80bis - Comma 3.

Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati,
costituiscono altresì tolleranze costruttive

le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge,

nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È

fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), nei limiti e condizioni ivi previste.”.



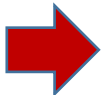
DGR 670/2021

Sono definite **due fattispecie** accomunate dal fatto che, **nel passato**:

- sono state realizzate, nel corso dell'esecuzione dei lavori previsti da un titolo abilitativo edilizio, delle difformità parziali, le quali possono anche eccedere i limiti di tolleranza di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 80bis;
- **la pubblica amministrazione** competente ha assunto provvedimenti favorevoli agli interessati per la cui emanazione la legge richiede l'avvenuta verifica della regolarità dell'intervento edilizio realizzato, e dunque **ha considerato tali difformità non rilevanti**;
- la pubblica amministrazione competente **non è intervenuta per l'annullamento di detti provvedimenti favorevoli né per rimuovere le difformità riscontrate** per un periodo di tempo tale da far sorgere in capo agli interessati un affidamento incolpevole sulla regolarità di quella situazione di fatto e di diritto e sulla conseguente stabilità della situazione realizzatasi;



DGR 670/2021

- **non ricorrono** i requisiti e presupposti previsti dall'art. 21-nonies della legge n. 241/1990 per rimuovere i provvedimenti favorevoli appena citati e i loro effetti.  **ESERCIZIO DELL' AUTOTUTELA**

Il **legittimo affidamento vale** evidentemente per il **solo oggetto a cui il titolo** (agibilità o titolo abilitativo) **fa esplicito riferimento**. Ad esempio l'agibilità può fare riferimento all'intero fabbricato o a sola parte di esso: non si può considerare riferita al tutto l'agibilità che ha per oggetto una sola porzione.



Difformità tollerata in sede di agibilità

DGR 670/2021

La prima di tali fattispecie è caratterizzata dalla concomitanza dei seguenti elementi:

- l'aver realizzato, nel passato, nel corso dell'esecuzione di un titolo edilizio, **difformità parziali** rispetto al progetto autorizzato;
- la circostanza che alla realizzazione di tali lavori sia seguito lo **svolgimento di un sopralluogo (o ispezione) da parte dei funzionari incaricati dalla pubblica amministrazione che, secondo la normativa vigente all'epoca di riferimento, avevano il compito di svolgere dette verifiche tecniche sulle opere realizzate (funzionari che possono essere stati dipendenti comunali, ma anche professionisti abilitati incaricati dal Comune)**. Il fatto che sia stata svolta tale verifica è accertato con l'esibizione del verbale regolarmente redatto dai funzionari, ma può essere desunto da una esplicita dichiarazione presente nel modulo del certificato, di cui alla successiva lettera c), che lo stesso è stato emanato a seguito dell'avvenuto sopralluogo (o ispezione) sull'immobile ovvero con analoghe prove documentali. Tali prove documentali possono consistere, per esempio, nell'avvenuta allegazione dei documenti di accatastamento al fascicolo di agibilità/abitabilità reperibile negli archivi comunali che dimostra l'effettiva consistenza del manufatto constatata all'atto del rilascio del certificato medesimo.

 NON È SUFFICIENTE L'AUTOCERTIFICAZIONE SENZA CHE L'AMMINISTRAZIONE SI SIA ESPRESSA ESPPLICITAMENTE



Difformità tollerata in sede di agibilità

DGR 670/2021

- il fatto che a detta verifica tecnica sull'opera effettivamente realizzata sia seguita "la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge", cioè si sia formata nelle diverse modalità previste dalla legge (provvedimento espresso comunale, silenzio assenso, certificazione di un tecnico abilitato, ecc.) il provvedimento favorevole conclusivo del processo edilizio;
- che non ricorrano i requisiti e i presupposti previsti dall'art. 21-nonies della legge n. 241/1990 per intervenire in via di autotutela per rimuovere il provvedimento favorevole di cui alla precedente lettera c), tra cui innanzitutto il fatto che siano trascorsi più di 18 mesi dalla sua emanazione o dalla sua formazione per silenzio assenso o nelle altre forme previste dalla legge.



DGR 670/2021

Difformità tollerata in sede di agibilità

Si ritiene che, in presenza dei requisiti e condizioni appena descritti, **questa ipotesi di tolleranza operi anche nel caso di difformità parziali realizzate nel corso della edificazione e/o trasformazione del patrimonio edilizio pubblico** (ed in particolare di alloggi di edilizia residenziale pubblica) il cui processo di edificazione si sia concluso con il Collaudo tecnico amministrativo o con la Certificazione di regolare esecuzione, o con altro atto equivalente, che sia stato preceduto da una verifica tecnica (ispezione o sopralluogo) di tecnici incaricati.



DGR 670/2021

Difformità accertate e tollerate nel corso di un procedimento edilizio

La seconda fattispecie del comma 3 dell'art. 80bis riguarda le **difformità riscontrate nel corso di procedimenti edilizi e assentite in quel contesto**. In questo caso per procedimento edilizio si intende, oltre che l'insieme dei procedimenti legati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi di cui all'articolo 59, anche gli accertamenti di cui al Titolo VIII della l.r. 11/1998.



DGR 670/2021

Difformità accertate e tollerate nel corso di un procedimento edilizio

Requisito necessario per la sua individuazione è la presenza dei seguenti elementi:

- a) la circostanza che la **difformità parziale** sia stata **realizzata in sede di esecuzione di un titolo abilitativo legittimamente rilasciato**;
- b) **il fatto che l'amministrazione comunale abbia "espressamente" accertato detta difformità "nell'ambito di un procedimento edilizio"**. Occorre dunque che dagli atti disponibili presso il Comune (o presentati dal privato) emerga chiaramente che gli uffici comunali (o i soggetti di cui gli stessi all'epoca si avvalevano) abbiano accertato che l'opera realizzata sia difforme dal titolo abilitativo edilizio, in sede di controllo in corso d'opera e a fine lavori o di vigilanza sull'attività edilizia, come nel caso di un verbale dell'ufficio tecnico comunale o della polizia municipale, ovvero da altro atto istruttorio o deliberativo facente parte di un procedimento edilizio;



DGR 670/2021

Difformità accertate e tollerate nel corso di un procedimento edilizio

Requisito necessario per la sua individuazione è la presenza dei seguenti elementi:

- c) che l'amministrazione abbia, all'epoca dell'accertamento, concluso il procedimento edilizio (nell'ambito del quale l'accertamento è stato attuato) non già con la constatazione dell'abuso o con il diniego dell'agibilità (se, evidentemente, l'accertamento è avvenuto nel corso di tale procedimento) ma con un atto che non abbia evidenziato elementi di abuso, considerando quindi non rilevanti le difformità accertate. Si noti che il procedimento può essere stato concluso da un provvedimento favorevole al privato in senso stretto (come per esempio nel caso del rilascio della agibilità o dal rilascio di un titolo edilizio) ma anche da una mera comunicazione (per esempio al controinteressato, al vicino, al titolare dell'immobile, ecc.) che non sussistono i presupposti per l'avvio di un procedimento sanzionatorio;
- d) anche in questo caso, l'affidamento del privato si è consolidato per il fatto che, nel frattempo, **sono venute meno le condizioni per intervenire in via di autotutela**, tra cui innanzitutto la circostanza che sono trascorsi 18 mesi dalla conclusione del suddetto procedimento.



DGR 670/2021

Difformità accertate e tollerate nel corso di un procedimento edilizio

È evidente che la difformità considerabile tolleranza in questi casi è quella a cui fa espresso riferimento il **documento attestante l'accertamento della difformità** stessa nei termini sopra precisati (v. lettere b e c).

Qualora tuttavia la difformità individuata permetta di considerare implicitamente tollerabile anche altri elementi strettamente connessi, in quanto vi discendono necessariamente, **allora anche questi possono essere considerati assentibili**, sempre che rientrano nelle difformità parziali.

Ad esempio, nell'ambito di un procedimento edilizio è stato espressamente accertato che un locale originariamente progettato come ripostiglio, nella sua realizzazione è stato trasformato in bagno; tale difformità è stata tollerata e non ha dato origine alla constatazione di un abuso.



DGR 670/2021

Modalità per l'applicazione dell'art. 80bis.

“4. 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, 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.”.





DGR 670/2021





DGR 670/2021





DGR 670/2021





DGR 670/2021





DGR 670/2021



