

LA VERIFICA DELLO STATO LEGITTIMO DEGLI EDIFICI

I titoli abilitativi edilizi dal '42 ad oggi

La documentazione amministrativa per la verifica

Le tolleranze costruttive

Incontro con le professioni tecniche

Jesi, 4 aprile 2023

Landino Ciccarelli

*La verifica dello **stato legittimo** di un edificio*
DA DOVE SI INIZIA?



*La verifica dello **stato legittimo di un edificio**
COMUNQUE E' UN PERCORSO CON OSTACOLI*



La verifica dello stato legittimo di un edificio
La SOLUZIONE AL PROBLEMA o il PROBLEMA ALLA SOLUZIONE?



La verifica dello stato legittimo di un edificio
COMPETENZA DEL PROFESSIONISTA

Dopo i titoli abilitativi edilizi «autocertificati»
LA VERIFICA DELLO STATO LEGITTIMO
E' UNA ULTERIORE IMPORTANTE FUNZIONE
DELEGATA AI PROFESSIONISTI

(Persone esercenti un servizio di pubblica necessità)

- art. 359 c.p. -

- dichiarazione delle tolleranze per attestazione stato legittimo su pratiche edilizie
- dichiarazione asseverata delle tolleranze allegata agli atti di trasferimento (...) di diritti reali

La verifica dello stato legittimo di un edificio
IL PERCORSO PER LA VERIFICA

PRIMO PASSO

con quali elaborati - tecnici e amministrativi -
confrontare lo stato attuale dell'immobile
(edificio e/o unità immobiliare)

La verifica dello stato legittimo di un edificio
IL PERCORSO PER LA VERIFICA

Elenco «ufficiale» dei titoli abilitativi edilizi

- compresi condoni edilizi (anche non definiti) e abitabilità/agibilità -

Eventuale accesso agli atti

ma solo delle pratiche che non abbiamo - bisogna aver titolo

La presa visione (foto? sì) - delega al tecnico

Estrazione di copia cartacea

o **acquisizione di file** (se pratica digitale)

Quali elaborati considerare per la verifica?

Solo l'ultimo titolo abilitativo o tutti?
E se non abbiamo un titolo per epoca di costruzione?
E se lo abbiamo smarrito?
L'accatastamento...quale?

Art. 9 bis del TUE

La verifica dello stato legittimo di un edificio

L'art. 9 bis del TUE

Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1. Lo **stato legittimo** dell'immobile o dell'unità immobiliare **è quello stabilito** dal **titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione** o che ne ha legittimato la stessa **e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio** che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.
2. Per gli **immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo** abilitativo edilizio, lo stato legittimo **è quello desumibile** dalle **informazioni catastali di primo impianto, o** da altri **documenti probanti**, quali le **riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato**, di cui sia dimostrata la provenienza, **e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento** edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.
3. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei **casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia**.

Lo STATO LEGITTIMO - Art. 9 bis del TUE
I vari casi in cui possiamo imbatterci

1. **TITOLO ABILITATIVO OBBLIGATORIO:** stato legittimo **stabilito** dagli elaborati del titolo abilitativo originario **e** da quelli di altri titoli successivi che hanno riguardato in qualche modo l'immobile (tutte le varianti, anche per interventi parziali)
2. **TITOLO ABILITATIVO NON OBBLIGATORIO (per epoca di costruzione):** stato legittimo **desumibile** dalle informazioni catastali di primo impianto, **o** da altri **documenti probanti**, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali
3. **TITOLO SMARRITO:** stato legittimo **desumibile** come nel caso di titolo abilitativo non necessario. Utilizzabili anche elaborati ragionevolmente riconducibili al titolo smarrito?

Lo STATO LEGITTIMO - Art. 9 bis del TUE
I documenti probanti....

TITOLO ABILITATIVO NON OBBLIGATORIO (per epoca di costruzione): stato legittimo **desumibile** dalle informazioni catastali di primo impianto, **o** da altri **documenti probanti....**

Consiglio di Stato n. 10670/2022:

...la destinazione d'uso di un immobile realizzato ante 1967 è quella desumibile da "documenti probanti", in generale, quali, tra gli altri, i documenti d'archivio o altri atti, pubblici o privati, di cui sia dimostrata la provenienza.....

*...ai sensi del combinato disposto degli articoli 23-ter, comma 2, e 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001, ...la ...classificazione **catastale**, ...**notoriamente rileva primariamente a fini fiscali**, riveste **carattere recessivo e sussidiario**, come tale **utilizzabile in mancanza di documenti probanti ...***

*Lo STATO LEGITTIMO - Art. 9 bis del TUE
I vari casi in cui possiamo imbatterci – Quindi?*

**PER QUANTO IL LEGISLATORE SI SIA SFORZATO DI PREVEDERE IL MAGGIOR NUMERO
POSSIBILE DI CASI, CE NE SARA' SEMPRE UNO NON CONTEMPLATO**

(autorizzazioni temporanee, autorizzazioni con semplici comunicazioni, decisioni di
Giunta, prassi locali, ecc...)

**IN OGNI CASO LA VERIFICA DELLO STATO LEGITTIMO E' UNA ATTIVITA' TECNICA
SPECIALISTICA CON MARGINI DI DISCREZIONALITA'**

Nell'allegato B del REC - SCHEMA DELLA DOCUMENTAZIONE DA PORRE A CORREDO DELLE
PRATICHE EDILIZIE (CILA, SCIA e PdC) - cod. F6700, è elencata la
Documentazione storica a riprova della legittimità dello stato di fatto

I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI NEL CORSO DEGLI ANNI

Dal '42 ai primi anni '90 ... licenza, concessione edilizia, la DIA più qualche condono

- **LICENZA EDILIZIA** (Legge n. 1150/42): dal 31/10/1942 al 28/01/1977
- **CONCESSIONE EDILIZIA** (cd. Bucalossi - Legge n. 10/77): dal 29/01/1977 al 29/06/2003
- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA** (art.48 della L.457/1978) per le opere minori, in sostituzione della concessione edilizia, inizialmente per la sola straordinaria manutenzione poi estesa fino al risanamento conservativo, fino al 29/06/2003
- **PRIMO CONDONO EDILIZIO** Legge n. 47/85 che, oltre alla sanatoria delle opere abusive realizzate fino al 01/10/1983, ha introdotto:
 - a) La Comunicazione Opere interne in "sanatoria" ai sensi dell'art. 48 della L. 47/85, se realizzate entro il 01/10/1983;
 - b) La comunicazione opere interne (art. 26 L. 47/85): primo titolo abilitativo autocertificato!**
Dal 02/03/1985 alla DIA. L'art. 26 è stato abrogato poi dall'art. 136 del TUE
- **SECONDO CONDONO EDILIZIO** (Legge n. 724/94): sanatoria opere abusive eseguite fino al 31/12/1993
- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – D.I.A.** (D.L. 5/10/1993 n. 398), in sostanza ha sostituito l'Autorizzazione Edilizia

I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI NEL CORSO DEGLI ANNI

Poi dal Permesso di Costruire ai tanti acronimi...con le alternative

- **PERMESSO DI COSTRUIRE** (DPR 380/01): ha sostituito dal 30/06/2003 la Concessione Edilizia
- **TERZO CONDONO EDILIZIO** (D.L. n. 269/03): sanatoria opere abusive realizzate fino al 31/03/2003
- **COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA – CILA** - (D.L. 25/3/2010 n. 40, oggi art.6-bis del DPR 380/01) che ha sostituito in parte i lavori soggetti all'art. 26 della L. n. 47/85 e alla DIA (oggi SCIA)
- **COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI – CIL** - (D.L. n. 40/10). Questo titolo – non asseverato dal tecnico - ha visto progressivamente ridurre la sua applicazione in considerazione che molti interventi minori sono passati dalla Manutenzione Straordinaria alla Manutenzione Ordinaria in attività edilizia libera. Ai sensi dell'art.6, c.1 lettera e-bis, del DPR 380/01, oggi la CIL è limitata alle sole opere temporanee e stagionali o dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee
- **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' – SCIA** - (L. n. 241/90 - D.L. n. 70/11, DPR 380/01 e L.R. Marche n.17/15) che ha sostituito, prima in parte ed ora in tutto, la DIA
- **PERMESSO DI COSTRUIRE ALTERNATIVO ALLA SCIA** (Art. 22, comma 7, del DPR n. 380/01)
- **SCIA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE** (art. 23 del DPR 380/01)

I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI NEL CORSO DEGLI ANNI

.... e infine la CILAS

COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA SUPERBONUS - CILAS -

La CILA superbonus 110% o semplicemente CILAS è un nuovo titolo abilitativo introdotto con la conversione in legge del D.L. n. 77 del 31/05/2021, cd. "Decreto Semplificazioni". Il modello CILAS è stato approvato dalla Conferenza Unificata Governo, Regioni ed Enti Locali in data 4/8/2021, pubblicato in G.U. il 23 agosto successivo, ma la validità del provvedimento, data la sua urgenza, si è avuta già a partire dal giorno successivo all'accordo, ovvero dal 5/8/2021. Il modello CILAS va obbligatoriamente utilizzato per tutti gli interventi per i quali è prevista, da parte del titolare, la richiesta dei bonus fiscali relativi al SUPERBONUS 110%, ai sensi dell'art.119 del D.L. n. 34/2020, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici (es.: art. 2 L.R. n. 22/09 - Piano Casa-), per i quali dovranno essere presentati i titoli abilitativi edilizi ordinari (SCIA/SCIA alt. PdC/PdC)

*La legittimità urbanistica – edilizia:
LA LICENZA EDILIZIA dal 1942 al 1967/77*

La LICENZA EDILIZA

E' stata introdotta dall'art. 31 della legge “fondamentale” urbanistica 17/08/1942 n. 1150, entrata in vigore il 31/10/1942, rimasta invariata fino al 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della cd. “legge ponte” n. 765/1967.

Dal 1° settembre 1967 al 29/01/1977 la licenza edilizia è stata invece disciplinata dall'art. 10 della L. 765/67.

Possiamo dividere in **due parti il periodo di applicazione della licenza edilizia:**

1°: dal 1942 al 1967: art. 31 della L. 1150/42, obbligo solo nei centri abitati

2°: dal 1967 al 1977: art. 10 della L. 765/67, obbligo anche fuori dai centri abitati.

*La legittimità urbanistica – edilizia:
LA LICENZA EDILIZIA dal 1942 al 1967*

Art. 31 della L. 1150/'42

Chiunque intenda eseguire

- **nuove costruzioni edilizie** ovvero
- **ampliare quelle esistenti** o
- **modificare la struttura o l'aspetto**

NEI CENTRI ABITATI

ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al Podestà del Comune

La verifica dello stato legittimo di un edificio
LA LICENZA EDILIZIA nei centri abitati dal '42 al '67

- nuova costruzione
 - ampliamenti
 - sopraelevazioni
- modifiche all'aspetto
- modifiche alla struttura

COSA VUOL DIRE?

CIRCOLARE MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 23 LUGLIO 1960 n. 1820
Definizioni in materia di costruzioni edilizie

(?) quale era il limite del centro abitato in quegli anni

La verifica dello stato legittimo di un edificio
LA LICENZA EDILIZIA dal '42 al '67- La circolare Ministero LL.PP. n. 1820/'60

Definizioni in materia di costruzioni edilizie

Per **nuova costruzione** si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorga su area risultante da demolizione

Per **ricostruzione** si intende la riedificazione di un fabbricato avente una cubatura dello stesso ordine di grandezza di quello preesistente

Per **ricostruzione parziale** si intende quel complesso di lavori di ricostruzione indispensabile per ripristinare uno o più alloggi o altri locali, utilizzando una parte importante della costruzione esistente

Per **ampliamento** si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato creando uno spazio supplementare

Per **sopraelevazione** si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale

Per **trasformazione** si intendono le modifiche strutturali effettuate all'interno del fabbricato

La verifica dello stato legittimo di un edificio
LA LICENZA EDILIZIA dal '42 al '67 e la Circolare Ministero LL.PP. 1820/'60

Nuove costruzioni e gli ampliamenti: non ci sono molti dubbi

Modifiche alla struttura: si può ipotizzare che si riferissero alle trasformazioni strutturali complessive all'interno dell'edificio

Modifiche all'aspetto: difficile dire quale fosse il confine oltre il quale far scattare l'obbligo di licenza edilizia. Per quel periodo esistono negli archivi comunali molte pratiche per semplici modifiche ai prospetti principali (su vie e spazi pubblici) e poche (o pochissime) invece per interventi interni o su fronti secondari non visibili direttamente. Pensiamo ai «retri» con le tante trasformazioni di cui non si trovano le relative pratiche edilizie

La verifica dello stato legittimo di un edificio
LA LICENZA EDILIZIA dal '42 al '67 e la Circolare Ministero LL.PP. 1820/'60

Ancora sulle **Modifiche all'aspetto**

Il legislatore del 1942 voleva tutelare

il **decoro architettonico** e

l'**ornato pubblico**

esclusivamente in relazione alla visibilità pubblica?

La verifica dello stato legittimo di un edificio
LA LICENZA EDILIZIA dal '42 al '67

*Pertanto, nel periodo **dal 1942 al 1967**:*

- tutte le modifiche o variazioni interne senza rilevanza strutturale intesa nel suo complesso*
- le modifiche nei prospetti non visibili da spazi pubblici*

potrebbero ritenersi esonerate dalla licenza edilizia?

La verifica dello stato legittimo di un edificio
LA LICENZA EDILIZIA dal '42 al '67

La destinazione d'uso (e la sua variazione) **nel periodo 1942-1967?**

- fra gli interventi assoggettati a licenza non figura mai la variazione di destinazione d'uso
 - la variazione di destinazione non determina modifica all'aspetto e alla struttura
 - non sempre nelle licenze edilizie era riportata la destinazione d'uso dell'immobile

La **destinazione legittimata** si desume dai **documenti probanti** di cui all'art. 9 bis del TUE
(recente sentenza del Consiglio di Stato n. 10670/2022)

La verifica dello stato legittimo di un edificio
LA LICENZA EDILIZIA dopo il 1967

Legge 6 agosto 1967 n. 765, in vigore dal 01/09/1967
Art. 10 (che sostituisce l'art. 31 della L.1150/42)

Chiunque intenda **nell'ambito del territorio comunale** eseguire

- **nuove costruzioni**
 - **ampliare, modificare o demolire quelle esistenti**
 - **procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno**
- deve chiedere apposita licenza al sindaco

La verifica dello stato legittimo di un edificio
LA LICENZA EDILIZIA dopo il 1967 – L'art. 10 della L. 765/'67

- estende l'obbligo della licenza fuori dai centri abitati
- prevede espressamente la licenza per le opere di urbanizzazione

Quando tratta le modifiche su edifici esistenti, lo fa in modo generico senza circoscriverlo, come era prima, alla struttura e all'aspetto.

Questo potrebbe rafforzare l'ipotesi che fino al 1967 non tutte le modifiche su edifici esistenti erano soggette a licenza edilizia

La verifica dello stato legittimo di un edificio
*Dal 1977 **LA CONCESSIONE EDILIZIA***

E' stata introdotta dalla Legge 28/01/1977 n. 10 (cd. Bucalossi)

Ha previsto gli **oneri di urbanizzazione**
ed il contributo sul **costo di costruzione**

E' stata in vigore dal 29/01/1977 fino al 30/06/2003, quando è entrato in vigore il Testo Unico per l'Edilizia (**TUE**), che ha sostituito la Concessione Edilizia con il **Permesso di Costruire**

La verifica dello stato legittimo di un edificio
Dal 1977 LA CONCESSIONE EDILIZIA

Il campo di applicazione della concessione edilizia era disciplinato dall'art. 1 L. 10/77: *Trasformazione urbanistica del territorio e concessione di edificare*

Ogni attività' comportante
trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale
partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere
è subordinata a concessione da parte del sindaco,
ai sensi della presente legge

La verifica dello stato legittimo di un edificio
Dal 1977 LA CONCESSIONE EDILIZIA

Da questo periodo diventa un po' più semplice individuare gli interventi assoggettati a titolo abilitativo

Con l'art. 31 della Legge 5/8/1978 n. 457 viene introdotta la

definizione degli interventi edilizi:

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria,
restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e
ristrutturazione urbanistica

La verifica dello stato legittimo di un edificio
Dal 1978 L'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

L'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

E' stata introdotta, in sostituzione della concessione edilizia, dall'art. 48 della Legge 5/8/1978 n. 457 per le opere minori, inizialmente per la sola straordinaria manutenzione poi estesa fino al risanamento conservativo.

E' rimasta in vigore fino all'introduzione dei "titoli abilitativi autocertificati", in particolare la DIA (Denuncia Inizio Attività) prevista dal D.L. 398/93; in seguito SCIA, CILA, CIL, CILAS, ecc....

La verifica dello stato legittimo di un edificio
*Dal 2003 **IL PERMESSO DI COSTRUIRE***

IL PERMESSO DI COSTRUIRE

E' stato previsto dal DPR 380/2001 - Testo Unico per l'Edilizia (TUE) – ed ha sostituito dal 30/06/2003 la Concessione Edilizia.

L'art. 10 del TUE disciplina gli interventi subordinati a permesso di costruire e stabilisce che costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a **permesso di costruire** gli interventi di **nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica** e quelli di **ristrutturazione edilizia «cd pesante»**

La verifica dello stato legittimo di un edificio
*Dal 2003 **IL PERMESSO DI COSTRUIRE***

Il campo di applicazione
della **concessione edilizia** e del **permesso di costruire**
sono molto simili e sono riferiti alla
trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio

Il TUE elenca puntualmente **gli interventi assoggettati a PdC**
e di conseguenza stabilisce quelli «onerosi» in quanto il PdC è
ordinariamente a carattere oneroso

La verifica dello stato legittimo di un edificio
LA TOTALE o PARZIALE DIFFORMITA'

Dal confronto fra la situazione attuale dell'immobile
ed il titolo abilitativo

Conformità

Totale difformità

Parziale difformità

La verifica dello stato legittimo di un edificio
LA TOTALE DIFFORMITA' – Art. 31, c. 1, del TUE

Totale difformità = organismo edilizio integralmente diverso :

- per caratteristiche tipologiche
- per caratteristiche planovolumetriche
- per utilizzazione
- per esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto **e tali** da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile

La verifica dello stato legittimo di un edificio
LA PARZIALE DIFFORMITA' – Art. 34 del TUE

Non è puntualmente definita dal TUE, il quale all'art 31 definisce invece la totale difformità, come abbiamo visto nella slide precedente

Quindi la **parziale difformità** dovrebbe essere definita “a contrario” e dovrebbe ricorrere quando si realizza un **organismo edilizio** parzialmente (e non totalmente) diverso nei suddetti aspetti

Ciò assume una particolare rilevanza perché è condizione per accedere alla tolleranza “regionale” senza incorrere pertanto nella violazione edilizia

*La verifica dello **stato legittimo** di un edificio*
***L'ORGANISMO EDILIZIO**, cos'è?*

La **parziale difformità** e di conseguenza la “**tolleranza regionale**” si verifica con riferimento all'**organismo edilizio** che, se pur citato tante volte nella normativa edilizia, di fatto ad oggi una sua definizione chiara non esiste.

La si potrebbe ricavare dall'art. 31 del TUE:
UNITA' EDILIZIA IDENTIFICATA DA PROPRIE CARATTERISTICHE :
tipologiche, planovolumetriche e di **utilizzo**

Dal 15 maggio 2015 al 21/12/2016:

modifiche interne liberalizzate

L.R. n. 17/2015, art. 4. c. 2, lett. h)

La Corte costituzionale, con sentenza 282/2016, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di alcune parti della legge, fra cui l'art. 4, comma 2, lettera h)

In ogni caso, per le modifiche interne realizzate in questo periodo in regime di attività edilizia libera, permane l'obbligo della variazione catastale

Le tolleranze costruttive
nella normativa regionale e nazionale

Regionale: art. 9 – bis della L.R. n. 17/2015

Articolo inserito con decorrenza **19 aprile 2019**

Nazionale: art. 34 – bis del D.P.R. 380/2001 (TUE)

Articolo inserito con il D.L. 76/2020 (cd. Decreto semplificazione) – decorrenza **17 luglio 2020**

Le tolleranze costruttive **NELLA NORMATIVA REGIONALE**
Art. 9-bis L.R. 17/2015

Comma 1: è sostanzialmente uguale al comma 1 dell'art. 34 bis del TUE

Comma 2. 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. (...).

Comma 3: è sostanzialmente uguale al comma 3 dell'art. 34 bis del TUE

*Le tolleranze costruttive **NELLA NORMATIVA REGIONALE***
Art. 9-bis, c. 2, L.R. 17/2015

Oltre all'art.34-bis, ai fini della verifica dello stato legittimo dell'immobile,
è applicabile anche l'art. 9-bis, c. 2, della L.R. n. 17/2015,
che rappresenta pertanto una **modalità differente e concorrente**

- L'art.34-bis si basa sul principio che il procedimento edilizio non è un processo costruttivo “esatto” ammettendo tolleranze costruttive
- L'art.9-bis, c.2, si basa sul **principio dell'affidamento del privato cittadino**

*Le tolleranze costruttive **NELLA NORMATIVA REGIONALE***
Art. 9-bis, c. 2, L.R. 17/2015

La Legge regionale individua ulteriori due tipologie di tolleranze:

1- Difformità tollerate in sede di agibilità, con le seguenti condizioni;

a- Rilascio certificato agibilità/abitabilità **con sopralluogo**

b- Variazioni riconducibili a «**parziale difformità**»: *realizzazione di un manufatto edilizio diverso dal titolo abilitativo che lo legittima, senza però configurare una sua totale difformità da esso, sconfinando cioè in un organismo edilizio totalmente diverso. **Variazioni quindi riconducibili all'organismo edilizio.***

2- Difformità accertate e tollerate nel corso di un procedimento

*Le tolleranze costruttive **NELLA NORMATIVA REGIONALE***
Art. 9-bis, c. 2, L.R. 17/2015

Il richiedente insieme al Tecnico asseverante deve dimostrare che le opere siano state effettivamente realizzate prima del sopralluogo del funzionario incaricato per il rilascio del certificato di abitabilità.

Documentazioni catastali e valutazioni tecniche oggettive sulla natura delle difformità possono essere di aiuto

Le tolleranze costruttive NELLA NORMATIVA NAZIONALE
dal 2% del 2011 ad oggi

La legge n. 106 del **2011** (cd. Decreto Sviluppo)
aveva introdotto, nell'art. 34 del TUE, il comma 2 ter,
come sottocategoria delle **parziali difformità**
(2% delle misure progettuali)
come norma di principio statale, senza parlare mai di tolleranza

Oggi abrogato dalla legge 120/2020
(cd. Decreto semplificazione)

*Le tolleranze costruttive: l'art. 34 bis del TUE
in vigore dal 17/07/2020*

L'art. 34-bis del TUE del 2020 si ispira all'art. 19-bis della Legge Emilia Romagna n. 23/2004 e dalla relativa circolare del 5/6/2018

CON QUESTO ARTICOLO SI INTRODUCE PER LA PRIMA VOLTA
IL TERMINE GIURIDICO DI «**TOLLERANZE COSTRUTTIVE**»
CON DIGNITA' DI DISCIPLINA NORMATIVA
LA TOLLERANZA E' UNA CARATTERISTICA FISIOLÓGICA
DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Le tolleranze costruttive: l'art. 34 bis del TUE
In vigore dal 17/07/2020

LA TOLLERANZA COSTRUTTIVA

- COSTITUISCE DEFINIZIONE DI PRINCIPIO GENERALE A LIVELLO STATALE
- HA CARATTERE COGENTE, SOVRAORDINATO ED E' IMMEDIATAMENTE APPLICABILE

Le tolleranze costruttive: l'art. 34 bis del TUE
In vigore dal 17/07/2020

Presupposto fondamentale

opere realizzate in corso d'opera nel periodo di validità di un titolo abilitativo edilizio e non segnalate.

Tutti i titoli abilitativi, anche la CILA

Si applica a tutte le opere che rientrano in tale fattispecie indipendentemente dall'epoca di realizzazione

La tolleranza costruttiva dell'art. 34 bis del TUE

- non costituisce violazione edilizia
- non determina parziale e/o totale difformità
 - non necessita di sanatoria
- ha valenza giuridica limitata al solo profilo edilizio
- non si applica alle discipline speciali (vincoli, antisismica, antincendio, ecc.) per le quali si applicano le relative disposizioni (es. tab. A DPR 31/2017 tolleranza del 2% su aut. Paesaggistiche)
- si applica a tutte le opere che rientrano in tale fattispecie indipendentemente dall'epoca in cui sono state realizzate (prima e dopo il 17/07/2020)

L'art. 34 bis del TUE: la struttura

È costituito da 3 commi

I **commi 1 e 2** disciplinano due 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

Le tolleranze costruttive Il comma 1 dell'art. 34 bis del TUE

~~2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.~~

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.

NON CI SONO CONDIZIONI ALL'APPLICAZIONE DELLA TOLLERANZA DEL 2%

Nel comma 2 si stabilisce invece che le tolleranze non costituiscono violazione solo se riguardano immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ed a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Le tolleranze costruttive. Il comma 1 dell'art. 34 bis del TUE
TOLLERANZA METRICO-DIMENSIONALE DEL 2%

.... e di ogni altro parametro dell'unità immobiliare:

PARAMETRI CHE IDENTIFICANO
LA CONFORMAZIONE PLANIVOLUMETRICA,
GLI ASPETTI DIMENSIONALI (anche interni),
LA LOCALIZZAZIONE
DELL'UNITA' IMMOBILIARE O DELL'EDIFICIO

Le tolleranze costruttive
Il comma 1 dell'art. 34 bis del TUE

TOLLERANZA METRICO-DIMENSIONALE DEL 2%

Difformità quantitative dei singoli parametri edilizi (autorizzati) che regolano il dimensionamento e la collocazione dell'oggetto edilizio, il cui rispetto costituisce requisito di conformità

AI FINI DELLE TOLLERANZE SONO RILEVANTI SOLO LE
**MISURE PROGETTUALI RIFERITE AI PARAMETRI
DIMENSIONALI E LOCALIZZATIVI (prescrizioni misurabili)**
PER I QUALI LA NORMATIVA STABILISCE LIMITI MINIMI O
MASSIMI (es. anche permeabilità, piantumazione)

Le tolleranze costruttive
Il comma 1 dell'art. 34 bis del TUE

La soglia massima del 2% non vale per le singole misure del fabbricato ma solo per i parametri normativi.

Non si ha violazione edilizia nel caso di singole misure eccedenti il 2% se queste non determinano tolleranze maggiori del 2% dei parametri normativi.

LE TOLLERANZE IN OGNI CASO NON DEVONO COMPORTARE UN ORGANISMO COMPLETAMENTE DIVERSO DA QUELLO AUTORIZZATO.

*Le tolleranze costruttive - Il comma 1 dell'art. 34 bis del TUE
I parametri «interni» delle unità immobiliari*

L'altezza interna e la superficie utile dei vani:

le tolleranze del 2% sono applicabili ai limiti minimi stabiliti dalla normativa?
(REC e DM 5/7/1975)

L'altezza interna (altezza utile) e la **Superficie Utile** di un vano
sono **parametri edilizi**, disciplinati dalle nuove **definizioni uniformi** del REC

Nella nuova formulazione dell'art. 34-bis non ci sono condizioni per l'applicazione
del comma 1. Quindi potrebbero rientrare nella tolleranza del 2% in quanto

«...parametri edilizi delle singole unità immobiliari»

*Corte Costituzionale (sent. 43/2020), inerente la presunta illegittimità costituzionale di una norma emanata dalla
Regione Sardegna – Consiglio di Stato sez. IV n. 2253/2007 – TAR Piemonte sez. II n. 1061/2015 –
TAR Lombardia sez. II n. 4469/2009*

REGOLAMENTO EDILIZIO: Definizioni uniformi degli indici e parametri edilizi

Voce 29 - Altezza utile: Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata

Voce 14 - Superficie Utile SU: Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre)

Le tolleranze costruttive
Il comma 1 dell'art. 34 bis del TUE

L'incremento di consistenza (superficie e/o volume)
commisurato alla percentuale di tolleranza (2%)
non può essere anticipabile in sede progettuale
prima ancora della realizzazione dell'opera,
altrimenti tutti gli indici edificatori potrebbero ritenersi
incrementati automaticamente del valore di tolleranza

Le tolleranze costruttive
Il comma 2 dell'art. 34 bis del TUE

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**.

A differenza del comma 1 (2%), ci sono delle condizioni di applicabilità:

- 1- NON SI APPLICA SU IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA**
- 2- OBBLIGO DI CONFORMITA' ALLA DISCIPLINA EDILIZIA E URBANISTICA**
- 3- OBBLIGO DI NON PREGIUDICARE AGIBILITA' DELL'EDIFICIO**

Le tolleranze costruttive
Il comma 2 dell'art. 34 bis del TUE

Le tolleranze del comma 2 hanno presupposti giuridici diversi ed autonomi rispetto a quelle del comma 1:

- NON PRESUPPONGONO LE VERIFICHE METRICHE-DIMENSIONALI IN RELAZIONE AL 2%
- HANNO CARATTERE QUALITATIVO E DESCRITTIVO
- NON SI APPLICANO SULL'INTERO TERRITORIO
- LA CONFORMITA' EDILIZIA-URBANISTICA DEVE ESSERE VERIFICATA CON RIFERIMENTO ALL'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE E NON ANCHE AD OGGI

Le tolleranze costruttive
Il comma 2 dell'art. 34 bis del TUE

Le IRREGOLARITA' GEOMETRICHE di minima entità:

- diverse forme geometriche di singoli elementi edilizi interni ed esterni
- fuori squadra o fuori piombo dell'edificio
- diverse forma e dimensioni di balconi, aperture esterne, canne fumarie, cornicioni, ecc.. *
- Errori grafici di rappresentazione progettuale.

* Le modifiche ai prospetti rientrano nelle tolleranze del c. 2 se rispettano la regola prescritta, ad es. finestre rettangolari con partitura regolare e simmetrica negli edifici rurali o nei centri storici

Le tolleranze costruttive
Il comma 2 dell'art. 34 bis del TUE

Le **MODIFICHE ALLE FINITURE DEGLI EDIFICI** di minima entità:

materiali, colori, elementi architettonici, infissi, manto di copertura,
ecc..

NORMALMENTE INDICATI NELLA RELAZIONE TECNICA.

Si ricorda l'obbligo di conformità alla normativa edilizia,
eventualmente di dettaglio (Piani Particolareggiati, centro storico,
territorio rurale, ecc...)

Le tolleranze costruttive
Il comma 2 dell'art. 34 bis del TUE

La DIVERSA COLLOCAZIONE DI IMPIANTI di minima entità:
opere di carattere impiantistico

Si ricorda l'obbligo di conformità alla normativa, con particolare riguardo a quella di carattere tecnico- impiantistica

Le tolleranze costruttive
Il comma 2 dell'art. 34 bis del TUE

La **DIVERSA COLLOCAZIONE DI OPERE INTERNE** di minima entità:

opere interne all'edificio che non hanno incidenza sui prospetti

Esempio frequente: diversa distribuzione interna dei vani.

Nel caso di diversa collocazione di opere interne con modifica della superficie dei vani, vale quanto detto per l'altezza interna, considerato che la «*Superficie di pavimento degli spazi di un edificio*» rappresenta un **parametro edilizio**.

Le tolleranze costruttive
Il comma 2 dell'art. 34 bis del TUE

La **DIVERSA COLLOCAZIONE DI OPERE INTERNE di minima entità** (che non modificano i prospetti) SU EDIFICI IN AREA CON TUTELA PAESAGGISTICA.

La tolleranza del comma 2 non si applica nelle zone con tutela paesaggistica (artt. 136 e 142 del Codice)

Il DPR 31/2017, allegato A, punto A.1.....*irrilevanti ai fini paesaggistici le opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici*

QUINDI SI PUO' RAGIONEVOLMENTE RITENERE APPLICABILE LA TOLLERANZA

Le tolleranze costruttive
Il comma 2 dell'art. 34 bis del TUE

Le tolleranze del comma 2 possono
coesistere contestualmente
sullo stesso edificio per lo stesso intervento.

Devono essere **valutate complessivamente** secondo il
criterio generale della «**minima entità**»

VALUTAZIONE «CASO PER CASO»

Le tolleranze costruttive
Il comma 3 dell'art. 34 bis del TUE

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

Sanatoria e regolarizzazione degli abusi

Brevi cenni

Per le **difformità non riconducibili alle tolleranze esecutive/costruttive** (art. 34-bis del DPR 380/01 e/o art.9-bis della L.R. n.17/2015), occorre verificare:

- l'ammissibilità alla sanatoria delle opere abusive
- la possibilità di mantenere le opere abusive non conformi mediante la «fiscalizzazione» degli artt. 33 e 34 del TUE.

La sanatoria consente 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).

Sanatoria e regolarizzazione degli abusi

I procedimenti di sanatoria nel TUE

- **art. 6-bis, c.5:** riguarda opere e lavori assoggettati a CILA, conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. Sanzione prevista varia da 333,00 € (per lavori in corso), a 1000,00 € negli altri casi.
- **art. 37, commi 4 e 5:** riguarda opere e lavori assoggettati a SCIA leggera, conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda. Sanzioni previste variano da 516 € a 5.164 € e sono calcolate in relazione all'incremento di valore dell'immobile.

Sanatoria e regolarizzazione degli abusi

I procedimenti di sanatoria nel TUE

- **art.36:** riguarda le opere e lavori assoggettati a PdC o a S.C.I.A in alternativa al PdC, realizzati in assenza di titolo o in difformità dal titolo rilasciato, che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda. Oblazione calcolata in misura doppia rispetto al contributo di costruzione o pari al contributo stesso per interventi in regime di gratuità.

Sanatoria e regolarizzazione degli abusi
Il mantenimento di opere abusive non demolibili nel TUE

LA cd. **FISCALIZZAZIONE**

L'art. 33 riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati in assenza di titolo o in totale difformità, applicabile nei casi in cui il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile.

L'art.34 comma 2 riguarda gli interventi assoggettati a PdC realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo che non possono essere demoliti per non arrecare pregiudizio della parte eseguita in conformità.

Non devono comportare violazione delle norme vigenti in materia di edilizia sismica, quando non attenga a fatti procedurali (solo mancato deposito o autorizzazione sismica). La fiscalizzazione non determina il rilascio di sanatoria.

La sanatoria con il «Piano Casa» L.R. 22/2009

Art. 4, comma 9-bis

Possibilità di sanare gli abusi consistenti negli interventi previsti dalla L.R. 22/2009 su fabbricati esistenti alla data del 31/12/2008, in due casi:

A) opere realizzate in vigenza della L.R. 22/2009 a partire dalla data del 30/11/2009

B) opere realizzate precedentemente all'entrata in vigore della L.R. 22/2009 che risultino però conformi sia a quanto previsto dal Piano Casa che dallo strumento urbanistico vigente al momento della loro realizzazione

Le opere abusive non tollerabili e non sanabili

Nel caso in cui le difformità:

- costituiscano violazione edilizia perché al tempo in cui sono state realizzate necessitavano di titolo abilitativo
 - non siano riconducibili alle tolleranze costruttive
 - non possano conseguire la sanatoria
- non possano essere mantenute (artt. 33 e 34 del TUE)

E' necessario provvedere alla
rimessa in pristino dello stato legittimo

Lo stato legittimo di un edificio...per concludere cosa fare in concreto?

Epoca di realizzazione dell'intervento

Necessità o meno del titolo abilitativo edilizio

Tipologia del titolo abilitativo e suo campo di applicazione

Il titolo abilitativo **stabilisce** lo stato legittimo

In assenza di titolo lo stato legittimo **si desume** dai documenti probanti e/o dall'accatastamento (che non è un titolo abilitativo)

Eventuali difformità non sempre costituiscono violazione edilizia

La tolleranza non necessita di sanatoria

La sanatoria è difficile quasi sempre per la «doppia conformità»

*Tutto chiaro?
Grazie per l'attenzione*

