

Lugo 31/05/2018

Ai tecnici del servizio SUE -SUAP

Oggetto: **circolare 1/18**

Per garantire l'uniforme applicazione delle disposizioni legislative e/o regolamentari in materia edilizia che seguono e che più di frequente interessano gli addetti ai lavori prestandosi alle più diverse interpretazioni, pare utile su tutto il territorio dell'Unione, assumere i sottoriportati indirizzi.

1) punto 39 della DGR 922/17 : tipologia di « sporti » (che concorrono alla determinazione della « distanza » dal confine stradale).

Il punto della delibera (vigente dal 01/07/2017), conferisce un carattere prevalente al rispetto del confine pubblico (strada) rispetto ai confini di proprietà : la distanza verso il confine stradale viene infatti determinata misurandola dagli « sporti », anche con profondità inferiore a 1,50 mt.. Non potranno essere considerati pertanto privi di rilevanza quei manufatti che sporgono dall'edificio, concorrendo a determinare fisicamente l'ampliamento dello spazio edificato (balconi, terrazzi, logge, ecc..). Si ritiene invece che non siano da considerarsi tali quelli che assumono un significato meramente estetico (cornicioni, lesene, impianti tecnici/tecnologici in facciata ecc..).

2) Art 19 bis della LR: 23/04 : limiti

Occorre premettere, (come già chiarito a suo tempo dalla circolare RER prot. 312129 del 27/12/2011) che le violazioni “tollerate” sono solo quelle di natura “edilizia”, non potendo essere ricondotte, a tale fattispecie, quelle dettate dalle normative di settore (disciplina sismica, paesaggistica, ecc...). L'errore (formale, esecutivo ecc...) “tollerato” non dà luogo all'applicazione delle relative sanzioni per le relative “violazioni edilizie” ma può costituire un vizio non superabile rispetto alle normative di settore (che possono avere anche un' incidenza sulla stessa attività edilizia).

Perché la “difformità” sia riconducibile a una “tolleranza”, occorre che questa sia accertata o al termine dell'attività edilizia regolarmente assentita (SCEA, ecc..) o all'avvio della nuova attività edilizia da legittimare (PdC, SCIA, CILA ecc..).
In entrambi i casi occorre comunque che siano soddisfatte entrambe le condizioni previste nei casi sottoriportati.

Art 19 bis comma 1 – “tolleranza esecutiva”-:

- 1) le difformità devono essere riferite ad un titolo edilizio pienamente rispondente alla normativa edilizia;***
- 2) le difformità devono essere contenute entro il limite massimo del 2% dei parametri previsti nel titolo;***

Art 19 bis comma 1 bis -“tolleranza di cantiere”-:

- 1) le difformità (elencate dalla legge) non devono comportare violazione della disciplina dell'attività edilizia;***
- 2) le difformità non devono pregiudicare l'agibilità dell'immobile;***

Art. 19 bis comma 1 ter - "tolleranze in sede di agibilità"-:

- 1) le difformità (parziali) comparivano al momento del rilascio di un certificato di conformità edilizia o abitabilità e non ci sono più le condizioni per emettere un atto di autotutela;
- 2) sia stato eseguito regolare sopralluogo da parte dei funzionari incaricati;

Art 19 bis comma 1 ter - " tolleranza procedimentale"-:

- 1) le difformità dovevano essere espressamente accertate nell'ambito del procedimento edilizio,
- 2) non sia stato perseguito l'abuso ma emesso un provvedimento espresso ove si rileva che non sussistono i presupposti per procedere al sanzionamento.

In generale:

- 1) la difformità tollerata non può comunque trovare applicazione ad di fuori della vigenza del titolo: questa può essere "asseverata" dal professionista al ricorrere delle condizioni previste dalla Legge e non può essere perseguita sotto il profilo amministrativo.
- 2) nelle istanze di "trasformazione" (Pdc o SCIA/CILA) la tolleranza accertata non può concorrere alla modifica di quei parametri edilizi che sono in contrasto con quelli fissati dagli strumenti di urbanistici.

3) con riguardo alle "tolleranze di cantiere" si ritiene che debbano essere ricomprese in tale fattispecie quelle difformità che costituiscono una conseguenza di quelle elencate (tipo "aperture esterne" se riconducibili al "minor dimensionamento dell'edificio...." o a "... errori di progettazione che hanno trovato correzione durante i lavori....").

Si deve ritenere comunque ammessa la possibilità che il privato possa, per le stesse opere, perseguire la forma procedimentale (più rassicurante) dell'"accertamento di conformità" o delle "varianti in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge 10/77" (art. 17 e 17 bis della LR 23/04 o art. 36 del DPR 380/01), qualora sussistano le prescritte condizioni. In questo senso si vuole sottolineare che, ad eccezione del comma 1 dell'art. 19 bis della LR 23/04 (che sostanzialmente riprende quanto contenuto all'Art 34 comma 2 ter del DPR 380/01), la disciplina regionale non ripara le restanti difformità tollerale da possibili conflitti giuridici, sia in termini di diritto che di competenza,

Pare comunque il caso di precisare che le sopra riportate indicazioni assumono un significato meramente procedurale e potranno essere modificate in conseguenza di chiarimenti emanati dagli Enti o approfondimenti di natura giurisprudenziale che dovessero intervenire.

Il Responsabile del Servizio Edilizia

Ing. Valeria Galanti