

DOSSIER SULLE TOLLERANZE ESECUTIVE O DI CANTIERE

Norma vigente

(Art. 34 bis, comma 2 DPR 380/2001)

*“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**”.*

(Art. 198, comma 3 LR Toscana 65/2014)

*“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**”.*

Analisi della norma

Questa norma stabilisce che il rilievo di alcune “difformità” rispetto a un progetto legittimamente concesso, eseguite nel corso dei lavori per l’attuazione di titoli abilitativi edilizi, non violando alcuna previsione urbanistica ed edilizia, non sono perseguibili, neanche in via amministrativa, in quanto interessano elementi della costruzione che **già in sede di progettazione avrebbero potuto essere rappresentati con diverse caratteristiche o non avrebbero potuto neanche essere rappresentati**.

Si deve tuttavia trattare di irregolarità che non abbiano comportato **la violazione di norme tecniche che possono incidere sull’agibilità e non devono riguardare immobili soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004**.

La norma in specie richiama in particolare:

- **le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di “minima entità”.**
- **la diversa collocazione di impianti.**
- **la diversa collocazione di opere interne.**

E’ opportuno puntualizzare che un’attenta lettura della norma così come novellata, (“... *diversa collocazione di impianti e opere interne...*”) lasci presupporre che siamo in presenza di tolleranza esecutiva laddove questi elementi (impianti e opere interne), seppur collocati diversamente, siano presenti o previsti nel titolo abilitativo o dove comunque il progetto concesso ne lasci presupporre la realizzazione.

Infine, in merito alla “**minima entità**”, come specificato nella Circolare dell’Emilia Romagna del 5 giugno 2018 non è da intendersi riferita al numero o alla (non) sistematicità di tali difformità, quanto piuttosto alla rilevanza sostanziale delle stesse e conseguentemente all’assenza di un interesse pubblico al loro ripristino (in quanto, si ribadisce, dette difformità non hanno comportato la realizzazione di nuovi volumi, superfici, cambi d’uso

Servizio X*Edilizia Privata Ed Ecologia*

rilevanti, ecc. né alla violazione di norme tecniche cui è subordinata l'agibilità dell'edificio). Per lo stesso motivo, anche numerose difformità che non incidono sui parametri urbanistici ed edilizi dell'edificio e sulle caratteristiche tecniche dello stesso sembrano non presentare per il legislatore alcun interesse al loro perseguimento.

Esempi pratici

Tali difformità riguardano, ad esempio, **gli angoli non perfettamente in squadra, le murature non perfettamente allineate, la diversa distribuzione interna dell'appartamento come le aperture interne non corrispondenti al progetto depositato** (es. *nuovi o diverso posizionamento di tramezzi, porte*); diversa collocazione di impianti come il posizionamento ad esempio della canna fumaria, impianti della distribuzione interna, la mancata esecuzione di elementi architettonici non strutturali (come gli elementi decorativi), la difforme esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e di finitura degli immobili (che sono opere totalmente libere e dunque potrebbero non essere rappresentate e quotate nella progettazione allegata al titolo), ecc. Non può essere considerata una tolleranza esecutiva, la totale partizione interna di un involucro edilizio che nel progetto legittimante ne era completamente privo (cioè senza tramezzature). Al contempo una canna fumaria o un impianto non previsti né supposti dal progetto legittimante, non potranno essere considerati delle tolleranze esecutive.

Queste difformità **non** sono subordinate all'osservanza di alcun **limite quantitativo**, ma **non** possono incidere sull'**agibilità** degli immobili.

Riassunto delle condizioni necessarie per le tolleranze esecutive

1. Opere eseguite durante i lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi edilizi, cioè durante i termini di validità dello stesso e non modifiche successive;
2. Non comportare violazione della disciplina urbanistica ed edilizia, non pregiudicare l'agibilità dell'immobile e non implicare altresì la violazione di alcuna normativa tecnica di settore che incida sull'attività edilizia, quali la normativa antisismica, quella geologica e idrogeologica, i requisiti igienico sanitari ecc.
3. Che l'immobile non risulti soggetto a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
4. Opere non inerenti ai parametri dimensionali o localizzativi il cui rispetto costituisce requisito di legittimità del titolo edilizio e di regolarità dell'opera realizzata, ossia non devono comportare per esempio una maggiore superficie coperta, o un maggior volume, ovvero una minore distanza dai confini ecc.