

# OAVC NEWS

## Ordine Architetti PPC di Vercelli

PERIODICO DI INFORMAZIONE PROFESSIONALE PER GLI ISCRITTI  
a cura del Consiglio Direttivo 2017-2021



Chiesa Dives in Misericordia - Richard Maier - Roma 1998 -2003



ordine degli  
architetti  
pianificatori  
paesaggisti e  
conservatori della  
provincia di  
**VERCELLI**

## 2% : TOLLERANZE NON DEROGHE

Con l'introduzione dell'**articolo 34 bis** nel **D.P.R. 380/2001**, in luogo della classificazione residuale (una sorta di sottospecie) delle "parziali difformità" nel caso di modesti scostamenti rispetto alle opere autorizzate, è stato riconosciuto e legittimato il principio della tolleranza costruttiva.

La Regione Piemonte ha, di conseguenza, introdotto tale principio nell'**articolo 6 bis** della **L.R. 19/1999** s.m.i.

Il riconoscimento delle tolleranze costruttive o esecutive, come dir si voglia, nelle norme regionali e statali ha quindi assunto il valore di norma da accettare e applicare in tutte le situazioni e in tutti gli atti amministrativi che riguardino le costruzioni, fermo restando che le disposizioni si riferiscono alle misure previste nel titolo edilizio e non a deroghe normative.

Il possibile limite di variazione non è quindi un errore e neppure costituisce illecito, ma diventa un parametro tecnico che attiene al campo edilizio e ai relativi procedimenti, ma che non si applica però a normative di settore quali, ad esempio: tutela dei beni ambientali e culturali, prevenzione incendi, requisiti igienico sanitari, ecc.

Se l'opera eseguita difformemente può essere ricompresa nei limiti di "tolleranza" non potrà essere considerata difforme dal titolo abilitativo, cioè non siamo in presenza di un "abuso edilizio".

La norma è applicabile esclusivamente per situazioni generate durante l'esecuzione di lavori autorizzati da titoli abilitativi edilizi, mai in caso di modifiche successive alla chiusura dei lavori stessi o in assenza di atto abilitativo.

Gli articoli **6 bis** e **34 bis** operano non solo per tutti gli scostamenti eseguiti prima della loro entrata in vigore, ma anche per quelli che saranno realizzati in futuri processi edilizi.

Agli stessi articoli ci si deve inoltre rifare in occasione della verifica dello stato legittimo degli immobili (**art. 34 bis** del **D.P.R. 380/2001**), da attestarsi con relazione asseverata in caso di:

- trasferimenti di diritti reali;
- nuove richieste di intervento;
- agibilità.



Richard Meier  
Architetto  
Neavark (USA)1934

Il più giovane architetto a vincere  
il Premio Pritzker nel 1984,  
a soli 49 anni.

## Indice

1 - 2% - TOLLERANZE



È dunque indiscutibile che, negli atti abilitativi pregressi, gli scostamenti dal titolo edilizio sono tollerabili e non inficiano la “legittimità” dell’atto rilasciato.

Il concetto di tolleranza esecutiva comporta inoltre che:

- le difformità non possano essere già presenti nel progetto (che deve essere conforme all’insieme di parametri cui è condizionato l’intervento), bensì debbano essere avvenute in corso d’opera;
- non sia applicabile in caso di illecito edilizio per decurtare il calcolo dell’abuso di una percentuale del 2%.

Non tutte le misure presenti nel progetto sono rilevanti ai fini della tolleranza esecutiva, ma solo quelle riferite a quei parametri dimensionali e localizzativi per i quali la normativa vigente stabilisce dei limiti, minimi o massimi, da rispettare in sede di progetto e di esecuzione dei relativi lavori.

Le tolleranze possono essere classificate in due tipi:

- tolleranze metriche (**articolo 6 bis, comma 1**)
- tolleranze descrittivo/qualitative (**articolo 6 bis, commi 2 e 3**)

Di seguito si propone una prima lettura ragionata dell’**articolo 6 bis** della **L.R. 19/99** s.m.i.

### COMMA 1 - Tolleranze metriche

Si riferiscono a qualsiasi prescrizione misurabile della strumentazione urbanistica ed edilizia e riguardano:

1. l’intero manufatto edilizio per quanto attiene esclusivamente a:
  - altezze
  - distacchi e distanze: dal confine stradale, tra edifici e costruzioni, tra i fronti finestrati, di zona o ambito urbani, ecc.,
  - cubature
  - superficie coperta o rapporto di copertura, sempreché siano inerenti ai parametri dimensionali o localizzativi il cui rispetto costituisce requisito di legittimità del titolo edilizio e di regolarità dell’opera realizzata;
2. le singole unità immobiliari, ad esempio:
  - altezza dei locali
  - superfici lorde, nette, residenziali, non residenziali
  - qualsiasi altra prescrizione misurabile tenendo presente che i requisiti relativi all’altezza minima e i requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione di cui al **D.M. 05/07/1975** non sono oggetto di tolleranze, fatto salvo che siano riferiti a immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al **decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444**, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali.

Ai fini dell’applicazione dell’articolo 6 bis, l’aggiunta, nel primo comma, della specificazione “singole unità immobiliari” pare che renda necessario verificare la tolleranza per tutti i parametri, sia relativi all’intero manufatto edilizio, sia a ciascuna delle unità immobiliari che lo compongono.

### COMMA 2 - Tolleranze descrittivo/qualitative

Le tolleranze individuate dal **comma 2** si possono identificare negli “scostamenti dal progetto” che, non rientrando nei casi di cui al **comma 1** (tolleranze metriche), non comportano violazione della disciplina edilizia e non pregiudicano l’agibilità dell’immobile. Tali tolleranze non possono che riguardare aspetti singoli e non sistematici di “difformità esecutive” (ad esempio, la non corrispondenza totale delle aperture interne). Le norme in materia di tutela del patrimonio culturale sono, per questo ultimo tipo di tolleranza, fatte salve, mentre le tolleranze cosiddette “metriche”, contemplate del primo comma, si applicano a tutti gli edifici compresi quelli vincolati o in aree a vincolo paesaggistico.

## Indice

### 1 - 2% - TOLLERANZE



Il **COMMA 3** presenta una esemplificazione delle difformità rientranti in tale ipotesi:

- le minori dimensioni di quanto realizzato rispetto a quanto previsto e ammesso dal titolo abilitativo;
- la mancata esecuzione di elementi architettonici non strutturali, come ad esempio elementi decorativi;
- le irregolarità esecutive relative a murature esterne o interne che non abbiano generato la formazione di nuovi volumi, superfici, ecc., né violazione di norme tecniche che pregiudichino l'agibilità dell'edificio, né siano contrarie alla disciplina urbanistica;
- il diverso posizionamento di aperture interne o impianti;
- la difforme esecuzione di opere di manutenzione ordinaria, in quanto totalmente libere (l'elenco, non esaustivo, è proposto nell'allegato 1 - "**Glossario dell'edilizia libera**" - al **Decreto 03/03/2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti**);
- gli errori di progettazione che abbiano trovato la loro correzione durante i lavori di esecuzione, cosicché l'opera realizzata risulti conforme al progetto emendato dagli stessi errori.

È utile ricordare che, per variazioni di tipo strutturale, ai sensi delle **NTC 2018**, non si ricade nell'applicazione della presente normativa.

#### COMMA 4

È stato abrogato dal **comma 1 dell'articolo 7 della legge regionale 22 del 2020**.

#### COMMA 5

Le tolleranze relative a lavori effettuati nel corso di interventi precedenti l'entrata in vigore della legge dovranno essere:

- dichiarate nella modulistica relativa alla prima pratica edilizia che interesserà l'immobile;
- rappresentate negli elaborati progettuali.

In mancanza di interventi edilizi, le mutate condizioni rispetto al progetto saranno da dichiarare attraverso adeguato atto di aggiornamento dell'effettivo stato di fatto che, come specifica il **comma 3 dell'articolo 34bis del D.P.R. 380/2001**, sarà costituito da dichiarazione asseverata da allegare agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

#### COMMA 6

La Regione Piemonte definirà il concetto e le modalità applicative relative alle tolleranze con una apposita deliberazione della Giunta regionale.

Quanto abbiamo fino ad ora considerato rappresenta un primo tentativo di valutazione delle nuove norme.

Con le prossime **NEWS** proporranno ulteriori riflessioni a proposito delle tolleranze in rapporto alla agibilità degli immobili e al "certificato di stato legittimo" previsto dal testo unico sull'edilizia.



## Indice

1 - 2% - TOLLERANZE



A cura della Commissione Territorio, Anna Ottone, Giampiero Gioria e Fabrizio Manfredi