

Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519

Prime indicazioni per l'attuazione dell'articolo 6 bis della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 "Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)".

A relazione del Vicepresidente Carosso:

Premesso che:

- il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*", all'articolo 34 disciplina gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;
- la legge 11 settembre 2020, n. 120 "*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali»*" all'articolo 10, comma 1, apporta modifiche all'articolo 34 del d.p.r. 380/2001, prevedendo l'abrogazione del comma 2-ter e la contestuale introduzione del nuovo articolo 34-bis che individua le casistiche relative alle "tolleranze costruttive";
- con la legge regionale 29 maggio 2020, n. 13 "*Interventi di sostegno finanziario e di semplificazione per contrastare l'emergenza da Covid-19*" la Regione Piemonte ha disposto misure per agevolare la ripresa economica e produttiva; in particolare, l'articolo 78, che modifica la legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 "*Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)*", introducendo con l'articolo 6 bis le tolleranze esecutive accettabili per semplificare e favorire l'attività edilizia ed economica; a tal fine vengono individuate alcune fattispecie di tolleranze esecutive che, qualora rientranti nelle condizioni stabilite dalla legge, facilitano la risoluzione di lievi scostamenti tra costruito effettivo e titolo legittimato;
- all'articolo 6 bis, comma 6, della l.r. 19/1999 è previsto che le tolleranze esecutive di cui al medesimo articolo siano definite con apposita deliberazione approvata dalla Giunta regionale, sentita la Commissione consiliare competente.

Considerato che le ipotesi di tolleranze disciplinate all'articolo 34-bis, comma 1, del d.p.r. 380/2001, coincidono per forma e contenuto a quelle già previste all'articolo 6 bis, comma 1, della l.r. 19/1999, mentre le tolleranze esecutive di cui ai successivi commi 2 e 3 del medesimo articolo 6 bis specificano più nel dettaglio quanto disciplinato nel d.p.r. 380/2001 e, di conseguenza, è necessario darne piena attuazione.

Dato atto che la Direzione regionale Ambiente, Energia e Territorio, al fine di dare attuazione al suddetto articolo 6 bis in modo uniforme per il territorio regionale, ha provveduto a redigere un documento tecnico Allegato A "Prime indicazioni per l'attuazione dell'articolo 6 bis della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 «Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)»" per fornire le prime indicazioni attuative delle tolleranze esecutive al fine di consentire il recupero di immobili e avviare processi di rigenerazione urbana.

Sentita la Commissione consiliare competente, ai sensi del comma 6 dell'articolo 6 bis della l.r. 19/1999, nella seduta del 12 gennaio 2022.

Acquisito, ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 34/1998, nella seduta del 20 dicembre 2021 il parere della Conferenza Permanente Regione-Autonomie locali.

Visti:

- il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*";
- l'articolo 78 della legge regionale 29 maggio 2020, n. 13 "*Interventi di sostegno finanziario e di semplificazione per contrastare l'emergenza da Covid-19*";
- la legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 "*Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)*";

- la legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 “*Tutela ed uso del suolo*”;
- la legge regionale 31 marzo 2020, n. 8, recante “*Bilancio di previsione finanziario 2020-2022*”;
- la D.G.R. n. 16-1198 del 3 aprile 2020 “*Legge regionale 31 marzo 2020, n. 8 - Bilancio di previsione finanziario 2020-2022. Approvazione del Documento Tecnico di Accompagnamento e del Bilancio Finanziario Gestionale 2020-2022. Disposizioni di natura autorizzatoria ai sensi dell'articolo 10, comma 2, del d.lgs. 118/2011*”.

Attestata l'assenza degli effetti diretti ed indiretti, del presente provvedimento, sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio regionale, ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17 ottobre 2016;

Attestata la regolarità amministrativa del presente atto ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17 ottobre 2016, come modificata dalla D.G.R. n. 1-3361 del 14 giugno 2021;

la Giunta Regionale, con voto unanime espresso nelle forme di legge,

delibera

- di approvare l'Allegato A, facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, recante “Prime indicazioni per l'attuazione dell'articolo 6 bis della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 «Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)»”;
- di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri aggiuntivi sul bilancio regionale.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 61 dello Statuto e dell'articolo 5 della l.r. 22/2010, nonché ai sensi dell'articolo 12 del D.lgs. 33/2013, sul sito istituzionale dell'Ente, nella Sezione Amministrazione trasparente.

(omissis)

Allegato

ALLEGATO A

Prime indicazioni per l'attuazione dell'articolo 6 bis della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 "Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)".

Premessa

Al fine di attuare quanto previsto all'articolo 78 della legge regionale 29 maggio 2020, n. 13 "Interventi di sostegno finanziario e di semplificazione per contrastare l'emergenza da Covid-19", che introduce l'articolo 6 bis¹ (Tolleranze esecutive) nella legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 "Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)", sono di seguito fornite le prime indicazioni per la definizione delle "tolleranze esecutive".

In particolare si intendono fornire i primi criteri interpretativi sulla qualificazione, quantificazione e ambito di applicazione delle tolleranze esecutive che il legislatore regionale ha definito secondo due diverse fattispecie riferite:

1. alle variazioni dimensionali relative ai parametri urbanistico-edilizi (art. 6 bis, comma 1);
2. alle irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, che non riguardano i parametri urbanistico-edilizi, alla diversa esecuzione di alcune tipologie di opere e agli errori progettuali (art. 6 bis, commi 2 e 3).

¹ Legge regionale n. 19 del 08 luglio 1999 "Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)"

Art. 6 bis (Tolleranze esecutive)

1. In attuazione di quanto previsto all'articolo 34, comma 2 ter, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), 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.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, costituiscono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile, fatte salve le disposizioni in materia di tutela del patrimonio culturale.

3. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:

- a) il minore dimensionamento dell'edificio;*
- b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;*
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;*
- d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;*
- e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*

4. Il comma 4 dell'articolo 6 bis è stato abrogato dal comma 1 dell'articolo 7 della legge regionale 22 del 2020.

5. 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 nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni o segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali o, in assenza di tali atti e di nuovi interventi edilizi, attraverso adeguati atti di aggiornamento della effettiva condizione dell'immobile.

6. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo sono definite con apposita deliberazione approvata dalla Giunta regionale, sentita la commissione consiliare competente.

Aspetti generali

- a) Le tolleranze esecutive, come introdotte all'articolo 6 bis della l.r. 19/1999, non necessitano del ricorso alla procedura di variante in corso d'opera. Le varianti in corso d'opera, sono disciplinate al comma 2 bis dell'articolo 22 del d.p.r. 380/2001 e, come previsto espressamente in tale disposizione, non si configurano come variazioni essenziali; vengono solitamente comunicate a fine lavori con attestazione del professionista e sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività. Riguardo alle variazioni essenziali, si rimanda a quanto previsto all'articolo 6 della legge regionale 19/1999²;
- b) le tolleranze esecutive non hanno le caratteristiche della parziale o della totale difformità e non costituiscono violazione edilizia, pertanto, non sono soggette alla disciplina sanzionatoria; esse riguardano le variazioni di modesta entità rilevabili che conseguono all'esecuzione di opere edilizie difformi rispetto al progetto autorizzato e allegato al titolo abilitativo che ha legittimato l'intervento, secondo le definizioni di cui al Titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*);
- c) i disposti dell'articolo 6 bis della l.r. 19/1999 si applicano sia agli interventi realizzati prima dell'entrata in vigore della l.r. 13/2020 sia a quelli in corso di realizzazione o che saranno realizzati in futuro a seguito dei rispettivi procedimenti edilizi;
- d) le tolleranze esecutive sono riferite ai titoli abilitativi, che hanno legittimato l'intervento, compresi la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), la segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire e il permesso di costruire. Le tolleranze esecutive, quindi, sono relative al progetto allegato al titolo edilizio e non possono essere dichiarate in assenza del titolo medesimo;
- e) le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 6 bis della l.r. 19/1999 possono essere dichiarate con differenti modalità dal tecnico abilitato:
 1. nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni o segnalazioni edilizie o, in assenza di nuovi interventi edilizi, attraverso adeguati atti di aggiornamento della effettiva

2. Art. 6. (Determinazione delle variazioni essenziali al progetto approvato)

1. Agli effetti degli articoli 7 e 8 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) e successive modifiche ed integrazioni si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:

a) mutamento della destinazione d'uso degli immobili o di parti di unità immobiliari, superiori al 30 per cento della superficie utile lorda dell'unità stessa o superiori a 20 metri quadrati per unità immobiliare, qualora ciò comporti il passaggio da una ad altra categoria di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b), c), d), e), f);

b) aumento di entità superiore al 5 per cento di uno dei seguenti parametri: superficie coperta, superficie utile lorda, volumetria;

c) riduzione di entità superiore al 10 per cento di uno dei seguenti parametri: distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade;

d) modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in parchi o in aree protette, nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dalla concessione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 7 e 20 della l. 47/1985.

- condizione dell'immobile;
2. con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti per opere realizzate in passato in assenza di nuovi interventi edilizi per trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.³

Tolleranze esecutive di cui al comma 1 dell'art. 6 bis

La quantificazione dei parametri urbanistico edilizi come stabiliti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi, ai sensi comma 1 dell'articolo 6 bis della l.r. 19/1999, è da riferirsi all'edificio nel suo complesso oppure alla singola unità immobiliare a seconda dei parametri presi a riferimento.

Il legislatore regionale ha elencato nella prima parte del periodo i parametri più propriamente rilevanti se considerati per l'intero manufatto edilizio (altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta), concludendo con un'indicazione generica di ogni altro parametro urbanistico edilizio utile per la definizione delle singole unità immobiliari.

A questo proposito si ritiene che i parametri urbanistico edilizi rilevanti ai fini delle tolleranze esecutive, da prendere a riferimento per l'applicazione della presente disposizione, possano essere desunti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dal CAPO I del regolamento edilizio tipo regionale, e sono i seguenti:

- Superficie coperta
- Indice di copertura
- Superficie totale
- Superficie lorda
- Superficie utile
- Superficie accessoria
- Sagoma
- Volume totale o volumetria complessiva
- Altezza lorda
- Altezza del fronte
- Altezza dell'edificio
- Altezza utile
- Distanze

Tali parametri dimensionali, come da definizione tecnica, riguardano taluni l'intero manufatto edilizio e altri, proprio per loro natura intrinseca, le singole unità immobiliari. Ne deriva che l'ambito di applicazione sia da riferirsi all'edificio nel suo complesso quando i parametri da considerarsi attengono, ad esempio, a:

- a) altezze massime dell'edificio;
- b) distacchi e distanze minime del manufatto (fasce di rispetto stradale, distanze tra le costruzioni, distanze dai confini, ecc.);
- c) quantità massime edificabili (indice di densità fondiaria, volume, superfici utili, superfici complessive, ecc...);

³ *La dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali è prevista all'art. 34 bis, comma 3 del d.p.r. 380/2001 come modificato con legge 11 settembre 2020, n. 120 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni)".*

d) superficie coperta (o al rapporto di copertura);

ovvero sia da riferirsi alla singola unità abitativa quando gli stessi parametri attengono, ad esempio, a:

- a) altezza minima dei locali; superficie minima dei locali;
- b) superficie finestrata e rapporto aeroilluminante;
- c) altri eventuali requisiti dimensionali posti dagli strumenti urbanistici.

I parametri citati al comma 1 dell'art. 6 bis si riferiscono ai parametri dimensionali e localizzativi per i quali la normativa vigente stabilisce dei limiti minimi o massimi da rispettare in sede di autorizzazione dell'intervento progettato e di esecuzione dei relativi lavori.

La tolleranza esecutiva deve essere, quindi, verificata con riferimento ai parametri vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

In particolare è utile specificare che per la verifica delle distanze si dovrà considerare l'intero fabbricato secondo i parametri dimensionali e il metodo di misurazione in vigore all'epoca dell'esecuzione delle opere.

Ciò detto, si precisa ancora che le tolleranze esecutive quando si riferiscono alle singole unità immobiliari non devono portare a moltiplicare la percentuale del 2 per cento oltre l'intenzione della norma attraverso una sistematica crescita dei parametri dell'intero fabbricato.

Tolleranze esecutive di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 6 bis

Le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità non attengono ai parametri indicati al comma 1 dell'articolo 6 bis ovvero non attengono al mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta e non devono comportare violazione della disciplina dell'attività edilizia⁴. Tali irregolarità possono riferirsi a numerose fattispecie e, per essere ritenute tolleranze esecutive, in via generale, non devono:

- a) consentire il mantenimento di opere edilizie in violazione dei parametri di riferimento secondo le quantità stabilite dallo strumento urbanistico e dal regolamento edilizio vigente al momento della loro esecuzione;
- b) pregiudicare l'agibilità dell'immobile;
- c) violare normative specifiche di settore;
- d) pregiudicare il rispetto dei requisiti richiesti dalla disciplina dell'attività edilizia, dal piano regolatore e dal regolamento edilizio vigente al momento della loro esecuzione.

Si definiscono tolleranze costruttive ed esecutive, riferite alla singola unità immobiliare o all'intera costruzione, le irregolarità esecutive:

- a) di muri esterni che determinano un diverso sedime purché la superficie totale dello stesso sia invariata e le modifiche alla geometria del perimetro del sedime non determinino una sovrapposizione di superficie inferiore al 90% rispetto al progetto approvato;
- b) di tramezzature interne, non costituenti elementi strutturali, che determinino una loro diversa

⁴ Il riferimento alla disciplina dell'attività edilizia contenuto nel comma 2 dell'art. 6 bis della l.r. 19/1999, va inteso come il complesso delle disposizioni di diverso livello, di rango legislativo e di rango tecnico-regolamentare, che incide sull'attività edilizia; tra queste è possibile annoverare le norme igienico-sanitarie, in materia sismica, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitaria, le norme relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, i requisiti previsti ai fini dell'ottenimento dell'agibilità.

disposizione priva di rilevanza nella determinazione dei vani catastali o del dimensionamento minimo dei locali secondo la disciplina vigente;

- c) delle aperture esterne purché le aperture realizzate si sovrappongano per almeno il 50% con quelle previste nei titoli abilitativi che hanno legittimato l'intervento e le modifiche delle dimensioni non siano variate oltre il 10%;
- d) del posizionamento di elementi delle facciate quali balconi, cornicioni, pensiline e abbaini purché la traslazione rispetto a quelle previste nei progetti legittimati non sia superiore al 10% e le modifiche delle dimensioni non siano superiori al 10%, fatti salvi gli allineamenti rispetto alle aperture esterne di cui al precedente punto c);
- e) del minore dimensionamento dell'edificio nel rispetto delle disposizioni comuni generali sopraindicate e del progetto allegato al titolo abilitativo che ha legittimato l'intervento;
- f) di errori progettuali corretti in fase di realizzazione derivanti da:
 - 1. errori materiali di rappresentazione grafica progettuale delle opere quali elaborati di progetti con spessori convenzionali secondo la prassi e le tecniche dell'epoca della realizzazione dell'opera;
 - 2. rappresentazione grafica progettuale non in scala;
 - 3. parziale rappresentazione grafica progettuale delle opere se, le stesse, sono richiamate in modo inequivocabile nelle relazioni o in altri allegati al progetto approvato;
 - 4. mancata indicazione delle misure (ad es. superfici, quote, etc..) se comunque desumibili in scala dalle tavole grafiche o da altri allegati al progetto approvato.

Le opere che rientrano nella definizione di manutenzione ordinaria eseguite senza alcun titolo abilitativo e elencate nel Glossario unico di cui al Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ad esempio la diversa collocazione degli impianti, le opere di finiture, gli elementi decorativi che non hanno natura strutturale (parapetti, rivestimenti murari, pavimentazioni, cancellate, etc...), non vanno considerate difformità ai sensi del comma 1 né irregolarità geometriche o dimensionali ai sensi del comma 2 dell'art. 6 bis della l.r. 19/1999.

Si precisa che le tolleranze di cui al comma 2 dell'art. 6 bis sono assimilabili a quelle trattate al comma 2 dell'art. 34 bis del d.p.r. 380/2001 introdotto dalla l. 120/2020.

In particolare la norma statale limita l'ambito di applicazione di dette tolleranze agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*). Tale limitazione, espressione di un principio fondamentale della materia, trova applicazione anche nell'ordinamento regionale.