Nuova circolare che chiarisce la “Tolleranza costruttiva”

13 Gennaio 2012

L’Assessore regionale Alfredo Peri, con la circolare prot. N. PG/2011/312129 del 27 dicembre fornisce alcuni chiarimenti in merito all’applicazione dell’art. 19-bis della l.r. 23 del 2004, relativo alla così detta “Tolleranza costruttiva”.

Nello specifico la circolare chiarisce che tale tolleranza rappresenta il margine di errore nell’esecuzione di interventi edilizi che non costituisce difformità rilevante ai fini dell’applicazione della disciplina sanzionatoria edilizia, quando è contenuto nello scarto del 2% (in più o in meno) tra le misure predefinite negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio e quelle risultanti dall’opera effettivamente realizzata.

Secondo la circolare il principio esplicitato è sostanzialmente ribadito dall’art. 5 del D.L. n. 70 del 2011 (introduttivo del comma 2-ter dell’art. 34 del DPR 380 del 2001), dove peraltro viene precisato che la tolleranza preclude l’applicazione delle sanzioni previste in caso di parziale difformità dal titolo abilitativo.

Viene quindi ribadito nel documento regionale che la tolleranza opera solo con riguardo agli abusi edilizi posti in essere in sede di realizzazione del manufatto edilizio, e a condizione che sia osservata la soglia massima del 2%, riferibile ad ogni parametro quantitativo del manufatto edilizio.

In sintesi i requisiti per l’applicazione dell’istituto della tolleranza definiti nella circolare sono dunque che:

- il progetto allegato al titolo edilizio sia rispondente alla normativa edilizia;
- taluni parametri e dimensioni di singole unità immobiliari realizzate siano in contrasto con la medesima normativa edilizia;
- le difformità siano contenute entro il massimo del 2% delle misure previste dal titolo e dunque dalla normativa edilizia cui lo stesso risulta conforme.

Alla luce di tali requisiti viene affermato che la tolleranza non trova applicazione nei casi in cui:

1. lo stesso progetto allegato al titolo edilizio risulti essere in contrasto con parametri edilizi e urbanistici;
2. si ritrova una parziale difformità, di modo che ogni scostamento dai parametri edilizi e urbanistici sia decurtato di una percentuale del 2%. Di conseguenza gli scostamenti, per esempio, dell’11% del volume dell’opera rispetto al titolo edilizio, continuano a costituire variazione essenziale;
3. la difformità tra opera realizzata e titolo edilizio risulti superiore alla percentuale del 2% e tuttavia si ricada all’interno dell’ipotesi del c.d. abuso formale, quando cioè l’intervento è stato realizzato in parziale difformità dal titolo edilizio, mantenendosi però all’interno dei parametri ammessi dalla legge o dalla pianificazione (in tali ipotesi il soggetto potrà attivare il procedimento per la formazione del titolo in sanatoria di cui all’art. 17 della L.R. n. 23 del 2004, ma senza potersi avvalere di una decurtazione del 2% nel conteggio dell’abuso realizzato, appellandosi all’istituto della tolleranza);
4. sia evidente il ricorso fraudolento e generalizzato a tale istituto, caratterizzato cioè da una sistematica implementazione, entro il 2% delle caratteristiche complessive dell’unità immobiliare.

In allegato il testo completo della circolare.

5282-CIRCOLARE_PG2011_312129.pdfApri