

## LA TOLLERANZA DI COSTRUZIONE NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA<sup>1</sup>

Nessuna opera dell'uomo può essere realizzata senza un minimo di tolleranza, non soltanto in campo edilizio, ma in qualsiasi altro settore, in qualsivoglia costruzione e tipologia di lavorazione, essendo una caratteristica limitativa umana dell'attività stessa.

### La tolleranza di costruzione (lavorazione) e i titoli abilitativi

La legge non ne parla espressamente, ma la tolleranza stessa esiste oltre che per i titoli abilitativi (che vengono rilasciati dallo Sportello unico e SUAP), "espressi":

- *Permesso di costruire, Titolo unico, AU, AIA, ed altri;*

anche quelli (che vengono presentati allo Sportello unico e SUAP) cosiddetti "taciti":

- *SCIA normale, SCIA super (in alternativa al Permesso di costruire, o propria), CILA/PAS, ed altri ancora).*

### Varietà delle tolleranze

- **Tolleranza di cantiere** (in quanto il legislatore valuta di trascurabile rilevanza)
- **Tolleranza esecutiva** (in quanto le difformità attingono ad aspetti che non incidono sui parametri dimensionali o localizzativi rilevanti ai fini della legittimità del titolo edilizio e dell'intervento effettuato)
- **Difformità accertate in sede di agibilità** (difformità che il Comune abbia accertato non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile)
- **Difformità accertate e tollerate nel corso di un procedimento edilizio<sup>2</sup>** (difformità che il Comune abbia rilevato, non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato notevole ai fini dell'agibilità dell'immobile)

### Limitazione

La novella disciplina pone le condizioni che le differenziazioni di cantiere:

- *Siano state effettuate durante la realizzazione di lavori regolarmente autorizzati, con titolo abilitativo (Permesso di costruire/SCIA super in alternativa, SCIA normale. CILA. Titolo unico. PAS. Autorizzazione unica, ecc.)*
- *Non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.*
- *Non siano incidenti sull'aspetto esteriore dell'edificio, sulle strutture portanti dello stesso, sui dimensionamenti e sulle distanze cogenti.*
- *Non comportino modifiche di superficie e di volumetria superiori, oltre la stessa tolleranza.*
- *Non siano eseguite in violazione di alcuna normativa tecnica specifica.*
- *Non comportino la violazione della disciplina urbanistica ed edilizia.*
- *Siano eseguite solamente sui fabbricati NON vincolati, per quel che riguarda i parametri non dimensionali. (Si veda poco dopo)*

<sup>1</sup> Nuovo art. 34/bis del DPR n. 380/01, nato dalla Legge n. 120/2000 (Cosiddetta della Semplificazione) 1. 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, 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. 3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

<sup>2</sup> Art. 19/bis L.R. n. 23/2004 (Tolleranza) e circolare specifica. (Regione Emilia Romagna)

## La tolleranza - Applicazione

### Nuova costruzione ed unità immobiliare

Dalla nuova disciplina si ricava che la tolleranza riferita alle misure previste nel titolo abilitativo trova applicazione, oltre che all'intera costruzione, anche ad ogni singola unità immobiliare, come ad esempio:

- *Un appartamento.*
- *Un negozio.*
- *Un capannone. Ecc.*

### Ampliamento di una costruzione

Nei casi di ampliamento successivo alla costruzione dell'immobile, (con lavori di ristrutturazione edilizia "pesante") la verifica dello scostamento vanno riferite alle misure ampliate relative al nuovo intervento e non a quelle relative al fabbricato già esistente.

## La tolleranza rispetto al progetto approvato

La normativa si riferisce alla modificazione dell'opera o intervento edilizio realizzato rispetto al progetto assentito nel titolo edilizio (e più in generale alla disciplina urbanistico-edilizia), per quanto riguarda le misurazioni, così come le variazioni di modeste entità di ordine geometrico ed impiantistico che possano emergere per esigenze varie durante la fase realizzativa degli interventi, e *modifiche irrilevanti alle finiture degli edifici*.

In ogni caso, la tolleranza non può che riguardare aspetti singoli e non sistematici (*ripetuti*) di "difformità esecutive".

## La tolleranza di costruzione ammessa – Applicabilità

Non costituisce **illecito edilizio** durante la realizzazione dei lavori, le modificazioni, di ordine metrico e dettagliato, del **2%**<sup>3</sup>, che possono essere ricondotte nella:

### Tolleranza di cantiere

In via esemplificativa e non esaustiva alle seguenti tipologie:

- *Al minore o maggiore dimensionamento dell'intervento, riguardo:*
  - *All'altezza, (del fabbricato, lorda, del fronte, interna e complessiva, ecc.)*
  - *Ai distacchi, (alle distanze e confini previsti, es.: rispetto al confine stradale, tra edifici e costruzioni, tra i fronti finestrati, di zona, o ambito urbani, ecc.).*
  - *Alla cubatura, (volumetria interna e complessiva)*
  - *Alla superficie coperta (interna, accessoria e complessiva, ecc.)*

### Tolleranza esecutiva

In via esemplificativa e non completa alle seguenti tipologie:

- *Ad una diversa collocazione degli impianti\_durante i lavori:*
  - *Impianti tecnologici, idraulici, elettrici, riscaldamento, condizionamento, televisivi ed altre tipologie d'impianti, ecc.*
- *Ad una diversa collocazione e dimensionamento delle opere interne:*
  - *Dell'ubicazione delle aperture interne.*
  - *Del soffitto e controsoffitto.*
  - *Della canna fumaria interna, ecc.*
- *Alla mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali.*
- *Alle irregolarità esecutive geometriche di muri esterni ed interni. (Es.: dimensionamento delle finestre, balconi, sporti di gronda, fuori squadra, ecc.).*

---

<sup>3</sup> Alcune regioni prevedono il 3% (Abruzzo – Friuli Venezia Giulia e Sicilia).

Non possano essere ricondotte alla "irregolarità geometriche di minima entità", per esempio la realizzazione, non previste nel progetto:

- Di nuove aperture, finestre o balconi.
- La trasformazione di una finestra in porta - finestra o viceversa.
- La modifica della tipologia di copertura (es. da padiglione a falde, piano a capanna). Ecc.

- Alle modifiche lievi alle finiture degli edifici, non rientranti nelle prescrizioni del titolo abilitativo. (Zoccolatura di materiale diverso, parte di facciata ad intonaco anziché con mattoni a vista, infissi in metallo anziché in legno, ecc.)
- Alla difforme esecuzione di opere di finiture rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.
- Agli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.
- Ad ogni altro parametro edilizio.

#### La tolleranza riguardante gli altri parametri edilizi<sup>4</sup>

Così come è scritto nel nuovo articolo, "per ogni altro parametro" si deve intendere riferito appunto a tutti i parametri edilizi che interessano la costruzione di un fabbricato (es.: rapporto di cubatura, di permeabilità, sagoma, prospetto, unità immobiliari ecc.).

#### Esempi:

- Murature esterne non precise e allineate.
- Angolazioni non perfette, come realizzazione.
- Porte interne spostate rispetto al progetto.
- Difformi o mancanti elementi architettonici.
- Varianti in corso d'opera per correggere errori progettuali. (Non rientranti nelle varianti minori in corso d'opera soggetta alla presentazione della SCIA normale, prima della dichiarazione di fine lavori). Ecc.

#### La tolleranza ed il rispetto degli strumenti urbanistici

L'intervento edilizio assentito con progetto operativo, potrà godere della tolleranza di lavorazione (costruzione) a condizione che non sia in contrasto con le prescrizioni indicate nel titolo edilizio, in quelle previste dagli strumenti urbanistici, (PRC, i vari piani, le norme di attuazione, il regolamento edilizio, ecc.), compreso altresì anche le diverse norme correlate all'attività edilizia (che possono anche non ammettere tolleranze, se non quelle non eliminabili) e che non condizionino, in alcun modo tutto quello che si riferisce all'agibilità dell'immobile.

Non deve altresì riguardare nel modo più assoluto le misurazioni e limitazioni previste dalla normativa di riferimento in materia di sicurezza.

#### La tolleranza ed il rispetto della normativa collegata all'attività edilizia

I pareri sono contrastanti, le tolleranze previste dal testo unico riguardanti le altre normative correlate all'attività edilizia, non sono espressamente indicate.

C'è da dire però che la Corte Costituzionale, a fronte di un caso specifico ha dichiarato non fondata la questione di legittimità sollevata nei confronti di una norma regionale della Sardegna<sup>5</sup> in tema di tolleranze edilizie, stabilendo che si applicasse a tutti i casi "**comprese le disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari che individuano misure minime**"<sup>6</sup>.

(Norma specifica, non prevista nel testo unico per l'edilizia)

<sup>4</sup> Praticamente viene introdotta, una sorta di "clausola di non tassatività".

<sup>5</sup> Sentenza n. 43 del 9 marzo 2020 riguardo all'art. 13 L.R. Sardegna n. 1 del 2019.

<sup>6</sup> D. Interministeriale del 2 aprile 1968 n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati).

Detto questo si dovrebbe ritenere applicabile la tolleranza stessa anche se tale disposizione non trova riferimento nelle norme di settore<sup>7</sup>, comprese quelle riguardanti la tecnica e la scienza delle costruzioni.

In ogni caso operano, eventualmente, le forme di scostamento previste dalla medesima disciplina.

## La tolleranza ed il vincolo paesaggistico e culturale<sup>8</sup>

### Vincolo paesaggistico e le tolleranze metriche

Le costruzioni vincolate dal punto di vista paesaggistico, rientrano in questa disciplina delle tolleranze di fabbricazione, sempre del 2%<sup>9</sup>, (*delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime*) per quel che si riferisce alle quote contenute nel progetto edilizio approvato, dal titolo abilitativo cui fa riferimento nello specifico l'indispensabile autorizzazione paesaggistica *ordinaria*<sup>10</sup> o *semplificata*<sup>11</sup>.

C'è da sottolineare che l'ultima normativa<sup>12</sup> aveva già individuato una serie di interventi per i quali è esclusa la necessità di ottenere l'autorizzazione paesaggistica semplificata per:

"...le opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il 2% delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime"<sup>13</sup>.

*Il parametro della citata tolleranza di cantiere deve considerarsi limitato al campo edilizio e non può essere esteso a profili attinenti a vincoli paesaggistici.*

### Vincolo paesaggistico e le irregolarità geometriche e di finitura

Per quanto si riferisce sempre a tale articolo, al secondo comma<sup>14</sup>, riguardante le tolleranze esecutive (*quelle qualitativo – descrittive, ovvero riguardante gli aspetti che non incidono sui parametri dimensionali o localizzativi*), le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, non trovano applicazione nei fabbricati posti in area protetta dal punto di vista paesaggistico.

### Vincolo monumentale (culturale)

Stesso discorso per quel che si riferisce agli immobili protetti dal punto di vista monumentale (*culturale*), dove qualsiasi intervento edilizio, anche di manutenzione ordinaria, abbisogna dell'autorizzazione ordinaria<sup>15</sup> del Sovrintendente alle belle arti, ed anche in questo caso non è applicabile l'attuale disciplina.

## La tolleranza riguardante il prospetto

Rientra in questo contesto l'altezza della costruzione, lo spostamento, la dimensione e superficie delle aperture nel prospetto, quali porte, finestre, porte finestre con balcone, sempre entro la soglia massima dello scostamento del 2% rispetto alle quote in disegno.

La chiusura, l'apertura o lo spostamento oltre a tale percentuale è soggetta a titolo abilitativo, così come la realizzazione (o *chiusura*) di una veranda o di un porticato non previsti nel progetto.

Riguardante lo spesso prospetto sono soggetti altresì alla citata tolleranza gli elementi e profili decorativi per esterni, che costituiscono un semplice motivo architettonico, quali *le pensile a sbalzo, i cornicioni e cornici di gronda, gli spioventi, i marcapiani, i davanzali, le mensole e modiglioni Bugne, i fregi, copri muro, le balaustre*

<sup>7</sup> Es.: Cemento armato. Strutture metalliche. Sismica. Sicurezza. Impianti. Contenimento energetico. Ambiente. Smaltimento, ecc.

<sup>8</sup> D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)

<sup>9</sup> Art. 34/bis DPR n. 380/01 (1. 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.

<sup>10</sup> Art. 146 del D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 n. 42 (Autorizzazioni)

<sup>11</sup> DPR n. 31 del 13 febbraio 2017 - "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata".

<sup>12</sup> DPR n. 31 del 13 febbraio 2017 - "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata".

<sup>13</sup> DPR n. 31 del 13 febbraio 2017 – Allegato "A" punto 31.

<sup>14</sup> Art. 34/bis DPR n. 380/01 (2. 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.

<sup>15</sup> Art. 21 D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 n. 42.

e per finire questa breve elencazione, il disegno delle ringhiere, dei parapetti dei balconi, della zoccolatura, ecc.

### **La tolleranza riguardante la sagoma (Perimetro)**

La sagoma di un edificio è la figura solida delimitata dalle varie superfici - verticali, orizzontali, inclinate e curve che contengono le facce esterne dell'edificio stesso, compresi i corpi aggettanti.

Trattasi quindi della proiezione sul piano orizzontale delle strutture perimetrali del suo involucro, ma escluse quelle che costituiscono un semplice motivo architettonico, *le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi*.

Anche questa è soggetta alla tolleranza di costruzione, ma la modifica del perimetro della costruzione oltre a tale percentuale (*sempre del 2%, in più o in meno*) è soggetta a titolo abilitativo.

### **La tolleranza riguardante le distanze<sup>16</sup> (Distacchi - Confini)**

È ammissibile lo scostamento rispetto alle misure minime previste sulla distanza di confine tra edifici<sup>17</sup>, ovvero il posizionamento della costruzione ad un distacco diversa da quella indicata nel titolo abilitante<sup>18</sup>, ma contenuto nella soglia citata del 2%, rispetto alla quota a progetto, (*in aumento o diminuzione*).

La tolleranza dovrebbe operare (*ma non è pacifico*) anche nei confronti della normativa statale, laddove indica le misure minime appunto di distacco per le costruzioni<sup>19</sup> ed i confini.

L'intervento, pur diverso, è da considerare un errore costruttivo tollerato che non determina violazione edilizia.

### **La tolleranza riguardante la localizzazione**

È perfettamente regolare la costruzione realizzata in modo difforme nella localizzazione sul lotto edificabile, ad una misurazione diversa da quella prevista nel titolo abilitante<sup>20</sup> ma contenuta nella soglia del 2%, della quota a progetto.

Anche in questo caso, l'intervento difforme è da considerare un errore costruttivo tollerato che non determina violazione edilizia.

### **La tolleranza riguardante la cubatatura (Volumetria)**

È consentito lo scostamento rispetto alle misure progettuali, anche relativo agli indici ammissibili di edificabilità, ovvero la modificazione relativa alla volumetria (*complessiva ed interna della singola unità immobiliari*) ma contenuto nella soglia del 2%, rispetto alla quota a disegno, sempre in più o in meno.

La tolleranza dovrebbe operare anche, in questo caso, nei confronti della normativa statale, laddove indica le misure minime dei locali, delle altezze, ecc.

L'intervento, pur differente, è da considerare un errore costruttivo tollerato che non determina violazione edilizia.

### **La tolleranza riguardante la superficie coperta<sup>21</sup> (Utile – Calpestabile<sup>22</sup>)**

È accettabile la modificazione rispetto alle misure minime previste sulla superficie (*complessiva ed interna della singola unità immobiliari*) ma contenuta nella soglia del 2%, rispetto alla quota a progetto, *in più o in meno*.

La tolleranza dovrebbe operare anche, in questo caso, nei confronti della normativa statale, laddove indica le misure minime dei locali, delle altezze, ecc.

<sup>16</sup> Corte Costituzionale con la sentenza del 9 marzo 2020, n. 43. Così anche la regione Emilia Romagna con circolare n. 27/2011.

<sup>17</sup> D. Interministeriale del 2 aprile 1968 n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati)

<sup>18</sup> Es. la distanza effettiva è inferiore a 10 metri tra edifici con pareti finestrate.

<sup>19</sup> I pareri sono contrastanti. Però la Corte Costituzionale con sentenza n. 43 del 9 marzo 2020, ha dichiarato non fondata la questione di legittimità sollevata nei confronti della norma della legge regionale della Sardegna in tema di tolleranze edilizie, che prevede tale condizione (art. 13 L.R. Sardegna n. 1 del 2019) che, introducendo il nuovo comma 1-bis all'art. 7-bis della legge regionale 23/85, ha previsto che la tolleranza edilizia di cantiere del 2% si applicasse a tutti i casi "comprese le disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari che individuano misure minime".

<sup>20</sup> Es. la distanza effettiva è inferiore a 10 metri tra edifici con pareti finestrate).

<sup>21</sup> Si definisce «superficie coperta» (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico ...

<sup>22</sup> La superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione,

## La tolleranza riguardante i requisiti igienico sanitari

Come già visto al riguardo, vi sono interpretazioni diverse circa la deroga ai requisiti igienico sanitari minimi indicati dalla normativa specifica<sup>23</sup>, per i fabbricati realizzati dopo il 1975 o ristrutturati, in quanto, come accennato, la Corte Costituzionale<sup>24</sup> ha stabilito in tema di tolleranze edilizie, che si applicasse a tutti i casi “comprese le disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari che individuano misure minime”.

## La tolleranza e le finiture

Le modifiche lievi alle finiture degli edifici, non rientranti nelle prescrizioni specifiche del titolo abilitativo, sono comprese nelle tolleranze di lavorazione.

Per esempio:

- *La zoccolatura esterna del fabbricato, nella dimensione prevista, con materiale diverso.*
- *Elementi architettonici e decorativi, (rifiniture di qualche pregio esterne dell'immobile).*
- *Battiscopa interno con materiale diverso.*
- *Parte di facciata ad intonaco anziché con mattoni a faccia a vista.*
- *Infissi in metallo anziché in legno, ecc.*
- *Per riassumere la difforme esecuzione di opere di finiture rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria:*
  - *Elementi architettonici e decorativi, (rifiniture di qualche pregio esterne dell'immobile).*
  - *Grondaie, pluviali, coibentazione, impermeabilizzazione. Tinteggiatura. Intonaci.*
  - *Pavimentazioni. Canne e comignoli.*
  - *Doppi vetri e doppie porte. Cornice finestra.*
  - *Cancelletti antintrusione.*
  - *Aggetti e sporti.*
  - *Balconi e terrazze; bancali, gradini, davanzali.*
  - *Persiane. Serrande. Imposte. Avvolgibili. Saracinesche.*
  - *Porta basculante.*
  - *Cornicioni e cornici, delle ringhiere, inferriate, recinzioni.*
  - *Scossalina.*
  - *Ecc.*

## La tolleranza e la diversa collocazione degli impianti

Nel nuovo articolo viene citata anche ad una diversa collocazione degli impianti durante i lavori, che riguardano quelli necessari per disposizione di legge, secondo la scienza delle costruzioni e le norme correlate:

- *Impianti tecnologici.*
- *Impianti idraulici.*
- *Impianti elettrici.*
- *Impianti di sollevamento.*
- *Impianti riscaldamento e condizionamento.*
- *Impianti televisivi.*
- *Ecc.*

---

<sup>23</sup> Decreto Ministeriale Sanità del 5 luglio 1975. Come ad esempio: Le altezze interne (2,70 m x vani utili e 2,40 m per i vani accessori); le misure dei vani (9 mq, 14 mq, 28 mq, ecc.).

<sup>24</sup> Sentenza n. 43 del 9 marzo 2020 riguardo all'art. 13 L.R. Sardegna n. 1 del 2019.

Per essere però chiari lo spostamento di un ascensore non rientra nella tolleranza di costruzione, ma nella variante d'opera.

### La tolleranza e le opere interne

Non è molto chiaro cosa abbia inteso il legislatore “per diversa collocazione di opere interne”.

La diversa sistemazione di tramezze, rispetto al disegno progettuale al fine di una modifica nella sistemazione dei locali, è consentita già oggi, nel rispetto dei parametri igienico sanitari e delle normative correlate, con l'unico adempimento di comunicare le variazioni in corso d'opera, (*minori*) presentando una *SCIA normale*<sup>25</sup>, prima della dichiarazione di fine lavori, per opere e interventi realizzati in corso d'opera, in modo difforme dal progetto approvato con il “Permesso di costruire/SCIA alternativa super”.

*Per fare un esempio, se si costruisce il bagno al posto di una camera, non si può rientrare nella tolleranza di costruzione, perché la modificazione non è dovuta alla lavorazione stessa ma alla volontà di intervenire in modo difforme rispetto al progetto approvato.*

Del resto la modifica del numero delle unità immobiliari, così come le opere interne determinano l'obbligo della variazione catastale, che secondo l'attuale disciplina devono essere conformi al progetto assentito, prevedendo la sanzione in caso d'inosservanza<sup>26</sup>.

Si ritiene che la tolleranza si riferisca per esempio al posizionamento delle aperture delle porte, alle doppie pareti, al controsoffitto, alla canna fumaria, e così via, di certo non devono incidere sull'aspetto esteriore dell'edificio, sulle strutture portanti dello stesso.

### Esempi di opere non riconducibili ad irregolarità geometriche

Non possano essere ricondotte alla “irregolarità geometriche di minima entità”, per esempio la realizzazione, non previste nel progetto:

- Di nuove aperture, finestre o balconi.
- La realizzazione di un porticato.
- La trasformazione di una finestra in porta - finestra o viceversa.
- La modifica della tipologia di copertura (es. da padiglione a falde, piano a capanna, ecc.)
- Ecc.

### Tolleranza e non parziale difformità

Non si ha la parziale difformità al titolo abilitativo alla presenza di violazioni di **altezza** (*prospetto*), **distacchi** (*distanze*), **cubatura** (*volumetria*) o **superficie** (*coperta – utile*) che non eccedano per singola unità immobiliare il **2%** delle misure progettuali:

La legge prevede la tolleranza:

- Al 2% nelle misure sul piano orizzontale (*lunghezza e larghezza*).
- Al 2% nelle misure sul piano verticale (*altezza*).

Le medesime tolleranze sono ammesse nella misurazione delle grandezze concernenti l'applicazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici<sup>27</sup>.

La tolleranza opera soltanto nei confronti dell'amministrazione.

Sono fatti salvi e riservati i diritti dei terzi.

### Parziale difformità e non tolleranza

Al riguardo è bene porre l'accento che la differenza di costruzione riguardante le quote previste nel titolo abilitante (espresso o tacito), fino al 2% è consentita e rientra nella tolleranza, invece dal **2% fino al 10%**,

<sup>25</sup> Art. 22 DPR n. 380/01 (Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività)

<sup>26</sup> L'inosservanza è sanzionata dall'Agenzia del territorio. (Art. 20 e 31 RD n. 652/39 e s.m.i.).

<sup>27</sup> Le misure di superficie e di volume sono calcolate da valori lineari misurati con le tolleranze sopraindicate e sono in seguito arrotondate all'intero più vicino, espresso in metri quadri o cubi.

(o altra percentuale regionale) **in aumento o diminuzione**, porta alla **parziale difformità** rispetto al titolo abilitante: (Permesso di costruire/SCIA super in alternativa).

Tale difformità costituisce reato edilizio<sup>28</sup>, sanzionato dall'art. 44/a del DPR n. 380/01

#### **Variazione essenziale, non parziale difformità**

La differenza di costruzione (solo della cubatura o della superficie di solaio) delle quote previste nel titolo abilitante (espreso o tacito), fino al 2% è consentita e rientra nella tolleranza, invece dal 2% fino al 10%, (o altra percentuale regionale) **in aumento o diminuzione**, porta alla **parziale difformità**, oltre al 10%, (o altra percentuale regionale) invece solo<sup>29</sup> **in aumento**, fa scattare l'abuso edilizio più grave della **variazione essenziale** rispetto al titolo abilitante: (Permesso di costruire/SCIA super in alternativa). (Mentre la diminuzione porta alla parziale difformità).

Reato edilizio<sup>30</sup>, sanzionato dall'art. 44/a del DPR n. 380/01.

#### **Totale difformità e non parziale difformità e non variazione essenziale,**

Si ha la totale difformità quando l'opera eseguita diverge per qualità, ubicazione, caratteristiche tipologiche e strutturali, da quella progettata in modo tale che non si possa più identificare con la stessa.

Deve trattarsi di uno sconvolgimento al progetto approvato, tanto da far sorgere un'opera completamente diversa.

Opere e interventi che portano modificazione<sup>31</sup>, rispetto al progetto regolarmente approvato, con scostamenti riferiti ad aumenti di cubatura, superficie e volumi, che consentono uno sfruttamento autonomo di parte della costruzione.

Reato edilizio<sup>32</sup>, sanzionato dall'art. 44/a del DPR n. 380/01.

#### **L'indicazione della tolleranza nella Segnalazione certificata d'agibilità SCA**

Se le modificazioni rientranti nella tolleranza di costruzione avvengono in corso d'opera, la costruzione risulta comunque conforme al progetto assentito e si ritiene che vadano inserite, dopo la dichiarazione di fine lavori, nella Segnalazione certificata d'agibilità (SCA), se dovuta, o nel certificato di collaudo, con eventuali ulteriori elaborati grafici o comunicazioni, (non sussistendo la condizione di una variante in corso d'opera, minore, al progetto stesso, che richiederebbe una specifica SCIA).

#### **Dichiarazioni del tecnico abilitato dopo l'intervento edilizio ultimato**

La normativa prevede che le tolleranze costruttive a suo tempo realizzate, (non descritte, al momento della dichiarazione di fine lavori, con la SCA o certificato di collaudo, o per altre diverse motivazioni<sup>33</sup>), possono essere comunicate in un momento successivo in occasione di un altro intervento, sempre da un tecnico abilitato, nei seguenti casi:

- Nell'evenienza di un nuovo intervento edilizio (nella modulistica unificata, ANCI o regione, relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie).
- Con apposita dichiarazione asseverata ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, (quando dovuta<sup>34</sup>) allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali, nella modulistica unificata relative a nuove istanze.

La regione può prevedere anche tolleranze maggiori.

La tolleranza nelle diverse regioni:

<sup>28</sup> Previsto dall'art. 34 del DPR n. 380/01 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire).

<sup>29</sup> Di cui all'art. 32 c. 1/b DPR n. 380/01, o legge regionale (Determinazioni delle variazioni essenziali). (O legge regionale)

<sup>30</sup> Previsto dall'art. 31 del DPR n. 380/01 (Interventi eseguiti in assenza di Permesso, in totale difformità o con variazioni essenziali).

<sup>31</sup> Art. 10 DPR n. 380/2001, («Interventi subordinati a Permesso di costruire»).

<sup>32</sup> Previsto dall'art. 31 del DPR n. 380/01 (Interventi eseguiti in assenza di Permesso, in totale difformità o con variazioni essenziali).

<sup>33</sup> Tipo il silenzio assenso alla richiesta del certificato di abitabilità, agibilità, esistente nel passato.

<sup>34</sup> Come nel caso riguardante la normativa del Super bonus 110% (attenzione solo in questo caso), nella compilazione della (CILA, nuovo stampato in fase di aggiornamento, solo per il super bonus), non ha l'obbligo, come prevede lo stesso decreto, di certificare lo stato legittimo dell'edificio (verificare se è conforme al titolo abilitativo) in cui vengono effettuati i lavori tesi al risparmio energetico, ecc., per l'ottenimento della detrazione fiscale.

<b>ABRUZZO</b>	<b>BASILICATA</b>	<b>CALABRIA</b>	<b>CAMPANIA</b>	<b>EMILIA R.</b>	<b>LAZIO</b>	<b>LIGURIA</b>	<b>LOMBARDIA</b>
<i>Massimo: 3 per 100</i>	<i>Massimo: 2 per 100</i>						
<b>MARCHE</b>	<b>MOLISE</b>	<b>PIEMONTE</b>	<b>PUGLIA</b>	<b>TOSCANA</b>	<b>UMBRIA</b>		<b>VENETO</b>
<i>Massimo: 2 per 100</i>		<i>Massimo: 2 per 100</i>					
<b>SICILIA</b>	<b>FRIULI VENEZIA G.</b>	<b>SARDEGNA</b>		<b>VALLE d'AOSTA</b>	<b>Provincia BOLZANO</b>	<b>Provincia TRENTO</b>	
<i>Massimo: 3 per 100</i>	<i>Massimo: 3 per 100</i>	<i>Massimo: 2 per 100</i>		<i>Massimo: 2 per 100</i>	<i>Massimo: 2 per 100</i>	<i>Massimo: 2 per 100</i>	

### **Scostamento minimo oltre alla tolleranza**

Si è dell'avviso che la modificazione, **oltre alla quota di tolleranza, di pochi millimetri e alcuni centimetri cubi** non facciano scattare il reato edilizio di parziale difformità, con tutto quello che ne consegue dal punto di vista ripristinatorio, pecuniario e penale, in quanto si ritiene che la difformità non sia tale da giustificare il sistema sanzionatorio e da sostenere l'accusa nel procedimento giudiziario.

### **Ultima annotazione!**

Anche senza l'applicazione della tolleranza, in ogni caso, l'intervento edilizio, non potrà mai essere effettuato esattamente come da progetto, perché presenterà sempre comunque piccole difformità, anche inferiori alla quota consentita, dovuta al limite umano del personale operativo di cantiere.