

SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIO

AREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀ

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNAURA ALLEGATA

REG PG/2023/685526

DEL 13/02/2023

Spett.le
XXX
e, p.c.
al Comune di XXX**OGGETTO: Parere sulle tolleranze ex art. 19-bis, comma 1-ter, della L.R. n. 23/2004, con specifico riferimento alle difformità tollerate in sede di agibilità.**

I. È richiesto un parere sulla disciplina delle tolleranze, con particolare riferimento alle **difformità accertate e tollerate in sede di agibilità (art. 19bis, comma 1ter, prima parte, della L.R. n. 23/2004)**, in relazione al **maggiore dimensionamento** di un edificio:

- **completato** nella sua conformazione volumetrica e dei prospetti (presumibilmente) **nel 1959**, a conclusione di un intervento legittimato con regolare licenza edilizia;
- **oggetto di apposito sopralluogo di verifica in data 28/04/1959**, come da relativo verbale, **senza alcuna contestazione** sulle diverse dimensioni dell'edificio;
- **la cui abilità è stata rilasciata il 30/04/1959.**

La dichiarazione, rispetto al difforme dimensionamento riscontrato, di un'ipotesi di tolleranza ex art. 19bis, comma 1ter, L.R. n. 23/2004, è stata indicata dal progettista incaricato nell'asseverazione dello stato legittimo dell'immobile predisposta per la presentazione di una CILA, poi dichiarata inefficace dall'Amministrazione poiché:

a) non risultano in atti *"documenti che attestino che l'amministrazione abbia espressamente accettato, nell'ambito del procedimento edilizio, l'esistenza di parziali difformità rispetto al titolo edilizio legittimamente rilasciato, e non le abbia contestate espressamente come abuso edilizio o considerato irrilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile"*;

b) *"l'immobile risulta meramente dotato di agibilità emessa ai sensi e per le finalità di cui al R.D. 27 Luglio 1934 n. 1265, e non di certificazione di conformità edilizia e di agibilità"*.

II. Occorre ricordare innanzitutto che questa Struttura, nello svolgimento del compito di supporto nell'applicazione della disciplina sul governo del territorio, non è abilitata ad entrare in alcun modo nell'esame del merito del caso specifico che ha dato luogo al quesito avanzato, la cui valutazione è di esclusiva competenza dell'Amministrazione comunale interessata; bensì si limita ad esprimere considerazioni, di ordine generale, circa la disciplina vigente che appare applicabile alla luce degli elementi evidenziati o desumibili dalla richiesta di parere.

Ciò premesso, come già precisato nella Circolare PG/2018/0410371 del 5 giugno 2018¹, cui si rinvia per un completo inquadramento dell'istituto, il comma 1 *ter* dell'art. 19 *bis* della L.R. n. 23/2004 disciplina **due distinte ipotesi di "tolleranza"**, accumulate, come indicato dalla stessa norma, dall'*"osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati"*:

1. le **difformità accertate e tollerate in sede di agibilità** (comma 1-*ter*, prima parte);
2. le **difformità accertate e tollerate nel corso di un procedimento edilizio** (comma 1-*ter*, seconda parte).

Trattandosi di due fattispecie distinte, è **sufficiente il riscontro di una delle due ipotesi indicate per avvalersi dell'istituto**.

Rispetto, invece, alla contestazione che *"l'immobile risulta meramente dotato di agibilità emessa ai sensi e per le finalità di cui al R.D. 27 Luglio 1934 n. 1265, e non di certificazione di conformità edilizia e di agibilità"*, sempre **nella richiamata Circolare PG/2018/0410371 è espressamente precisato** che il presupposto applicativo dell'ipotesi di tolleranza in esame è dato da una verifica ispettiva sull'opera effettivamente realizzata, cui sia seguita **"la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge, cioè si sia formato nelle diverse modalità previste dalla legge (provvedimento espresso comunale, silenzio assenso, certificazione di un tecnico abilitativo, ecc.) il provvedimento favorevole conclusivo del processo edilizio in considerazione"** (pag. 12 Circolare PG/2018/0410371).

Del relativo presupposto si impone quindi logicamente una lettura coordinata con le diverse forme di "agibilità", anche denominate dalla legge abitabilità e usabilità, previste dalla legge dell'epoca di realizzazione dell'intervento quale **"provvedimento favorevole conclusivo del processo edilizio"**, e non già con esclusivo riferimento al CCEA introdotto con l'art. 21 della L.R. n. 31/2002 (precedentemente denominato Certificato di Conformità Edilizia a norma dell'art. 10 della L.R. n. 33/1990).

III. In conclusione, nel caso in esame, sulla base delle informazioni riportate nel quesito, il sopralluogo di verifica del 28/04/1959 unitamente al rilascio dell'abilità in data 30/04/1959 paiono,

¹ *"Indicazioni applicative in merito: alle tolleranze costruttive, alla verifica dello stato legittimo degli edifici da demolire e ricostruire, alla sanatoria di immobili soggetti a vincolo paesaggistico e al divieto di modificare la Modulistica Unificata Edilizia regionale e di richiedere altra documentazione"* disponibile al link: <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/ultimi-aggiornamenti/archivio-ultimi-aggiornamenti/CIRCOLARETOLLERANZECOSTRUTTIVE.pdf>

soddisfare i presupposti per la tipologia di tolleranza di cui all' art. 19bis, comma 1-ter, prima parte, della L.R. n. 23/2004 (diffornità accertate e tollerate in sede di agibilità).

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo

firmato digitalmente

SaGa