

SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIOAREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀ

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNATURA ALLEGATA

REG PG/2024/136850

DEL 13/02/2024

Al Sig. XXX

OGGETTO: Parere sull'istituto delle tolleranze costruttive ex art. 19-bis L.R. n. 23/2004 omissis.

I. Con nota prot. XXX integrata con Prot. XXX viene esposto un quesito in relazione ad un fabbricato esistente dal 1954, oggetto di un intervento di ristrutturazione ove nei progetti approvati sono riportate delle altezze interne utili di 266cm¹, ma nel quale, in corso d'opera, sono state realizzate minori altezze per sopravvenute esigenze strutturali che hanno imposto l'ispessimento dei solai con finalità di consolidamento.

Rispetto alla minore altezza realizzata, si richiede in particolare se è possibile:

- 1) l'applicazione della disciplina delle tolleranze di cui all'art. 19-bis della L.R. n. 23/2004;
- 2) l'estensione, in ambito strutturale, della normativa derogatoria sull'altezza minima interna prevista in ambito energetico dal D.M. 26/06/2015.

II. Occorre anzitutto ricordare che questo Servizio, nello svolgimento del compito di supporto nell'applicazione della disciplina sul governo del territorio, non è abilitato ad entrare in alcun modo nell'esame del merito del caso specifico che ha dato luogo ai quesiti avanzati, bensì si limita ad esprimere considerazioni di ordine generale, circa la normativa vigente che appare applicabile alla luce degli elementi evidenziati o desumibili dalla richiesta di parere

Ciò premesso, per un inquadramento generale della disciplina delle tolleranze costruttive ex art. 19-bis L.R. n. 23/2004 si rinvia alla Circolare PG/2018/0410371 del 5 giugno 2018², recante una compiuta disamina dell'istituto, nelle quattro distinte fattispecie delle: Tolleranze esecutive (comma

¹ Legittimamente inferiori, quindi, all'altezza utile di cui al DM Sanità 5 luglio 1975 per quanto disposto dall'art. 11, comma 2bis, della L.R. 15/2013, per cui: "Ai sensi dell'articolo 10, comma 2, del decreto legge n. 76 del 16 luglio 2020 ... le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto";

² "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>

1), Tolleranze di cantiere (comma 1-bis), Difformità tollerate in sede di agibilità (comma 1-ter, prima parte) e Difformità accertate e tollerate nel corso di un procedimento edilizio (comma 1-ter, seconda parte).

A riscontro del **primo quesito**, stante quanto dichiarato nella richiesta di parere, nel caso esposto potrebbe ricorrere un'ipotesi di c.d. <Tolleranza esecutiva> (art. 19-bis, comma 1, L.R. n. 23/2004) per il **"mancato rispetto dell'altezza"** nell'esecuzione dei lavori e, in particolare, dell'altezza minima interna dei locali, che **"non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo"**.

Come già precisato da questo Servizio nella richiamata Circolare, questa specifica **tipologia di tolleranza può infatti essere accertata anche a fine lavori**.

La valutazione sull'effettivo ricorso nel caso concreto di un'ipotesi di tolleranza esecutiva - oltre che al rispetto dell'imprescindibile dato dimensionale sopra indicato, **il limite massimo del 2% tra opere realizzate ed opere autorizzate, pari quindi al 2% di 266cm, ovvero 5,32 cm** - è vincolata al riscontro nella fattispecie concreta delle ulteriori condizioni di cui al par. 1.1. della Circolare PG/2018/0410371 e, in particolare, all'accertamento del fatto che:

- le difformità **non siano già presenti nel progetto**;
- la realizzazione delle difformità **non risulti palesemente e oggettivamente volontaria (intenzionalmente diretta, quindi, ad eludere i requisiti normativi di riferimento)**;
- le difformità (e nel limite del 2%) siano relative **a singoli parametri** dell'edificio o "delle singole unità immobiliari" **e non ad una sistematica e proporzionale crescita di tutti i parametri** dell'edificio o dell'unità immobiliare.

Trattasi, chiaramente, di apprezzamenti di merito che non competono a questo Ufficio.

III. A riscontro del **secondo quesito**, relativo alla possibile estensione in ambito strutturale di quanto previsto in ambito energetico nell' Allegato 1, paragrafo 2.3, punto 4,3 al D.M. 26/06/2015 ("Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici"), si precisa che, in base ai criteri generali di interpretazione della legge, della **disposizione derogatoria** in commento si impone una **stretta applicazione, non passibile di estensione analogica**.

³ Così il par. 2.3, p.to 4 dell'Allegato 1 al D.M. 26/06/2015: " Negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti, o a riqualificazioni energetiche come definite all'articolo 2, comma 1, lettere l-vicies ter), e l-vicies quater), del decreto legislativo, con le precisazioni di cui ai paragrafi 1.3 e 1.4 del presente Allegato, nel caso di installazione di impianti termici dotati di pannelli radianti a pavimento o a soffitto e nel caso di intervento di isolamento dall'interno, le altezze minime dei locali di abitazione previste al primo e al secondo comma, del decreto ministeriale 5 luglio 1975, possono essere derogate, fino a un massimo di 10 centimetri".

Ne consegue che la deroga all' altezza interna dei locali sino a 10 cm è strettamente vincolata al verificarsi del presupposto di legge (la realizzazione di impianti termici a pavimento o a soffitto o interventi di isolamento interno).

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo
firmato digitalmente

SaGa