



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ
IL RESPONSABILE
DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI
NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA
REG PG/2020/358560
DEL 13/05/2020

Al Sig. XXXX

OGGETTO: Ispessimento dei solai e tolleranze di cantiere ai sensi dell'art 19-bis, comma 1-bis L.R. n. 23 del 2004.

1. Viene richiesto parere in merito all'applicabilità dell'articolo 19-bis, comma 1-bis, L.R. n. 23 del 2004, *“qualora l'altezza di un fabbricato risultasse superiore (oltre al 2%) di quanto licenziato a causa dell'ispessimento dei solai interpiano”*.

L'altezza massima degli edifici costituisce uno dei parametri dimensionali cui è subordinata l'ammissibilità degli interventi (e dunque la legittimità o meno dei titoli abilitativi eventualmente rilasciati e la sanabilità o meno delle eventuali opere abusive). Pertanto, di norma, una difformità tra opera realizzata e previsioni progettuali, che sia relativa alla altezza massima dell'edificio, può rilevare quale ipotesi di tolleranza costruttiva, solo nel caso in cui detta difformità non superi il limite del 2% (e sussistano gli altri requisiti specificati al paragrafo 1.1. della circolare 5 giugno 2018, prot. n. 410371, che qui si considera interamente richiamato ¹).

Nella richiesta di parere si precisa che, nel caso specifico, la difformità supera detto limite del 2% e che la stessa deriva dalla circostanza che i solai interpiano sono stati realizzati con una altezza superiore a quella indicata negli elaborati di progetto. Si richiede pertanto se in tale caso sia possibile considerare tale difformità una tolleranza di cantiere, di cui all'art. 19-bis, comma

¹ La circolare 5 giugno 2018, n. 410371 è disponibile al seguente link: <http://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/edilizia/circolari-e-atti-di-indirizzo/circolari-e-atti-di-indirizzo>

1-bis, della L.R. n. 23 del 2004, come indicato, per talune particolari ipotesi, dalla nota n. 8 a pagina 7 della medesima circolare regionale sopra richiamata.

2. Tale annotazione della circolare prot. n. 410371/2018 si riferisce ad una ipotesi del tutto particolare, che ricorre quando sia accertato che, nel periodo di tempo durante il quale, evidentemente, è stato realizzato anche l'edificio in considerazione, il Comune ammetteva la presentazione di elaborati progettuali che contenessero la rappresentazione di “*spessori convenzionali*” dei solai e delle murature, cioè indicazioni di massima delle dimensioni di queste parti delle costruzioni. Si tratta di una situazione del tutto particolare che tuttavia è stata segnalata da più parti nel corso dell'ampia consultazione che ha preceduto l'emanazione della circolare e, per questo, è stata richiamata nella citata nota n. 8.

Ora è chiaro che non può essere contestata come una (parziale) difformità dal titolo edilizio una situazione di tolleranza riconosciuta – come recita la circolare - da “*un atto comunale o [da] una prassi stabilmente e consapevolmente seguita per un periodo di tempo certo*”. Infatti, nei Comuni nei quali, per un certo periodo, la disciplina delle costruzioni presentava le caratteristiche sopra ricordate, non si deve considerare l'altezza massima dell'edificio tra i parametri vincolanti, ai fini della valutazione della legittimità dello stato di fatto. Di conseguenza, le altezze massime dell'edificio eventualmente indicate nel progetto, o desumibili dalle rappresentazioni progettuali allegate al titolo edilizio, non vanno considerate prescrittive, ma solo una indicazione di massima che poteva non essere osservata in sede di realizzazione dell'edificio.

Naturalmente affinché ricorra tale particolare fattispecie occorre accertare con ragionevole certezza – per limitarsi all'ipotesi oggetto della richiesta di parere – che, in carenza di leggi e atti regolamentari vincolanti², il regolamento edilizio e i piani urbanistici vigenti non fissassero in termini prescrittivi l'altezza massima degli edifici (utilizzando altri parametri per definire i limiti dimensionali degli edifici), e che piuttosto l'amministrazione comunale riconoscesse un certo grado di discrezionalità all'operatore in fase di cantiere, nella definizione dell'altezza effettiva dei solai (eventualmente anche con l'individuazione di un margine minimo e massimo di tolleranza).

La vigenza di questa particolare disciplina per un determinato periodo di tempo deve essere accertata dall'amministrazione comunale, anche sulla base delle prove documentali rese disponibili dai privati e dai professionisti, e non può certo sostenersi, caso per caso, in base alle verifiche delle difformità riscontrate.

Si invita pertanto il professionista in indirizzo a richiedere chiarimenti sul punto all'amministrazione comunale, anche eventualmente rappresentando gli elementi a propria

² Si consideri a riguardo che l'art. 8 del DM n. 1444 del 1968 ha stabilito limiti inderogabili alle altezze massime degli edifici e dunque una disciplina locale che presenti le caratteristiche sopra ricordate è ipotizzabile in epoca antecedente all'approvazione di tale provvedimento.

disposizione che possono contribuire ad accertare la vigenza della particolare disciplina comunale sopra descritta.

Distinti saluti

dott. Giovanni Santangelo
firmata digitalmente

GS