



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

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI
NELLA SEGNATURA ALLEGATA
REG PG/2021/1085449
DEL 26/11/2021

Al Sig. XXX

Alla Sig.a XXX

Oggetto: risposta a quesito su interpretazione art. 19, comma 1 ter, della LR 23 del 2004

Si risponde al quesito volto a sapere se la tolleranza, di cui all'art. 19-bis, comma 1-ter, della LR n. 23 del 2004, trovi applicazione rispetto a difformità parziali consistenti nell'inosservanza dei requisiti minimi igienico sanitari, previsti dal DM 15 luglio 1975.

Tale decreto, nel fissare i requisiti e i criteri minimi per l'abitabilità degli edifici/appartamenti, ha stabilito anche la superficie minima dei monolocali che devono essere di 28 mq., comprensivi dei servizi igienici¹.

Il locale oggetto del quesito ha una superficie inferiore al minimo previsto (ovvero 24 mq. in luogo di 28 mq.), ma pur in presenza di tale inadeguatezza è munito di attestazione di agibilità, relativa alla sussistenza delle condizioni di igiene e salubrità, di sicurezza, di risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, acquisita con sopralluogo effettuato dai competenti uffici tecnici.

Il citato comma 1-ter dell'articolo 19-bis è fondato sull'esigenza di tutelare il legittimo affidamento dei privati, formatosi sulla base di un provvedimento comunale, per di più rilasciato a seguito di un accertamento tecnico di regolarità dell'intervento realizzato, costituito nel caso concreto da un certificato di abitabilità rilasciato a fine lavori a seguito di

¹ Pare evidente che detta misura sia da riferire alla superficie utile di cui alla DTU n. 18, ovvero alla superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sginci e vani di porte e finestre.

sopralluogo dei tecnici incaricati. Ove ricorrano tali circostanze il legislatore regionale ha ritenuto prevalente l'esigenza di salvaguardare la conservazione della posizione del privato rispetto al ripristino delle difformità ora riscontrate.

La circolare regionale del 5 giugno 2018 ha indicato, al paragrafo 1.3. parte A, le condizioni necessarie per l'applicazione della tolleranza alle difformità parziali che hanno conseguito l'agibilità.

Nel caso in questione si ritiene che il legittimo affidamento possa essersi formato in ragione del sopralluogo e dell'agibilità acquisita e del lasso temporale trascorso, pari a circa 30 anni, durante il quale si è mantenuta e consolidata la posizione giuridica favorevole fondata sul legittimo affidamento della regolarità dell'atto comunale conclusivo del processo edilizio.

Quanto, alla inclusione tra le difformità tollerate di quelle attinenti al mancato rispetto dei requisiti igienico sanitari si evidenzia che l'art. 19 bis, comma 1 ter, della Lr 23 del 2004 ha riguardo in generale alle difformità parziali senza specificare l'ambito normativo di quelle oggetto della tolleranza. Pertanto, si può ritenere che anche le difformità parziali concernenti l'inosservanza del dimensionamento dei monolocali possa costituire una tolleranza, ricorrendo, si ripete, le condizioni previste nella stessa disposizione ed illustrate nella circolare regionale del 5 giugno 2018.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo
Firmato digitalmente

RV