

## 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 SEGNAZIONE ALLEGATA

REG PG/2023/388360

DEL 19 APRILE 2023

Preg.mo  
XXXPreg.mo  
XXXp.c.  
Al Comune di XXX

**OGGETTO: Riscontro alla richiesta di parere sull'applicabilità della normativa sulle <<tolleranze>> ex art. 19-bis, comma 1bis, L.R. n. 23/2004 rispetto all'accatastamento di primo impianto.**

I. Si risponde alla richiesta di parere Prot. XXX relativa all'istituto delle <<tolleranze costruttive>>, per conoscere se l'art. 19bis, comma 1 bis, L.R. n. 23/2004 possa trovare applicazione anche nel caso in cui lo stato legittimo di un immobile sia quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (art. 10bis, comma 4, L.R. n. 15/2013).

Viene in particolare descritto il caso di un'abitazione unifamiliare, sita all'esterno del centro abitato, di cui si è reperito l'accatastamento di primo impianto risalente all'anno 1943 (ed un successivo titolo edilizio rilasciato nel 1950 per un intervento di ampliamento, comunque non rappresentativo della parte originaria dell'immobile), ove sono state riscontate delle difformità riconducibili alle tolleranze di cui all'art. 19bis, comma 1 bis, lett. c) (*"le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne"*) e lettera e) (*"gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere"*).

II. Occorre ricordare innanzitutto che questa Struttura, nello svolgimento del compito di supporto agli enti locali 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, richiamata la Circolare PG/2018/0410371 del 5 giugno 2018<sup>1</sup> per un inquadramento generale sull'istituto delle tolleranze *ex art. 19bis* L.R. n. 23/2004, viene posto un quesito sulle c.d. **"tolleranze di cantiere" di cui al comma 1bis, relative alle difformità esecutive o rappresentative** esemplificate dalla stessa disposizione, tra cui:

- a) *il minore dimensionamento dell'edificio;*
- b) *la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;*
- c) *le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;*
- d) *la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.*
- e) *gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere."*

Tali difformità si intendono, per espressa previsione normativa<sup>2</sup>, realizzate in un **precedente processo edilizio, nel corso dell'esecuzione di un titolo abilitativo** (ovvero per l'appunto, nella fase di "cantiere").

Senonché proprio relativamente alle ipotesi di *"errori materiali nella rappresentazione del progetto"* (art. 19bis, comma 1bis, lett. e) soprariportata) la richiamata Circolare PG/2018/0410371 si è già pronunciata favorevolmente circa la possibilità di ricomprendere tra le <<tolleranze>> eventuali **errori nella rappresentazione progettuale successiva all'esecuzione dell'intervento** (Cfr. pag. 9 della Circolare: *"relativamente ai titoli edilizi in sanatoria previsti dai condoni edilizi e dagli articoli 17 e 17bis della L.R. n. 24 del 2003, l'errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere può riguardare l'individuazione dell'abuso sanato, la cui effettiva entità può essere desunta dallo sportello unico dalla restante documentazione presentata (foto, calcolo dell'oblazione, ecc.) o da altra documentazione probante."*).

---

<sup>1</sup> *"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>

<sup>2</sup> L'art. 19bis, comma 1 bis, L.R. 23/2004 si riferisce infatti a difformità *"..eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi.."*.

Tale interpretazione pare ben attagliarsi anche al caso che occupa, dato che la rappresentazione cartografica che accompagnava di solito l'accatastamento di primo impianto era senz'altro sprovvista del livello di dettaglio e della precisione che caratterizza gli elaborati oggi allegati ad un titolo edilizio.

Di conseguenza appare corretto considerare rientranti nelle <<tolleranze>> sotto lo specifico caso degli *"errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere"* anche limitate difformità rappresentative riscontrate negli elaborati catastali, purché, naturalmente, tali difformità non portino a dubitare dell'effettiva consistenza dell'immobile che si intendeva rappresentare.

In questi termini si conferma l'indicazione già precisata da questo Ente (V. All. 1 - Risposta all'interrogazione a risposta scritta AL/2015/0018667 del 04/05/2015, pur relativa come è ovvio alla formulazione vigente p.t. dell'art. 19**bis** L.R. n. 23/04 ed espressa all'epoca con riferimento alle "tolleranze esecutive" di cui al comma 1 della norma) per cui possono essere ricomprese nella casistica delle <<tolleranze>> anche *"le difformità rispetto alle piantine catastali di primo impianto"*.

III. In conclusione, si ritiene che **nel caso in cui lo stato legittimo di un immobile sia quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, sia possibile ricomprendere nelle tolleranze anche gli "errori materiali di rappresentazione" riscontrati negli elaborati catastali** (e, sempre che, ovviamente, sia comunque rispettato ogni altro limite e condizione dell'istituto).

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo

*firmato digitalmente*

Allegati: c.s.