



Comune di Forlì

Area Servizi all'impresa e al territorio
Servizio Urbanistica e Edilizia privata

Disposizioni Tecniche Operative (DTO) ***Istruzioni applicative dell'articolo 19-bis L.R n.23/2004*** ***“Tolleranze costruttive”***

PREMESSA

Al fine di garantire la coerente applicazione delle norme edilizie vigenti e perseguire l'imparzialità di trattamento dei cittadini, con la presente direttiva si intende fornire istruzioni per l'applicazione della norma dell'**articolo 19-bis** della vigente L.R. n.23/2004 in materia di **tolleranze costruttive**.

A chiarimento di quanto disposto dall'articolo 19-bis della L.R. n.23/2004, la Regione ha emanato la Circolare PG. 2018.0410371 del 05.06.2018, con la quale ha fornito indirizzi per una interpretazione uniforme della norma e la sua corretta applicazione.

La Circolare regionale specifica che l'applicazione delle tolleranze dell'art. 19-bis L.R. 23/04 riguarda opere edilizie realizzate in parziale difformità dal titolo edilizio che non devono essere considerate “abusi edilizi” e di conseguenza non comportano l'applicazione delle relative sanzioni amministrative.

INDIRIZZO OPERATIVO TOLLERANZE COSTRUTTIVE

1) INTERVENTI EDILIZI IN CORSO

In relazione all'art. 19-bis comma 1 della L.R. 23/04, si dispone il seguente indirizzo operativo, ai fini della valutazione dell'ammissibilità e dell'entità delle tolleranze riconosciute, in coerenza con quanto disposto dalla normativa vigente e dalle DTU emesse da Regione Emilia Romagna, ovvero:

1a) costituiscono tolleranza di cui al comma 1 dell'art. 19-bis, le difformità connesse a “spostamenti di pareti interne divisorie” delle singole unità immobiliari oggetto di intervento, rispetto al titolo abilitativo, qualora lo scostamento complessivo delle suddette pareti, misurato in termini di superficie, sia contenuto entro il limite del due per cento della Superficie calpestabile dell'unità immobiliare (DTU definizione n.22), calcolata con riferimento al titolo abilitativo.

Quanto sopra, a condizione che:

- a) non venga modificato il numero dei vani;
 - b) sia rispettata la distribuzione e conformazione originaria dell'unità immobiliare, come rappresentata nel titolo abilitativo originario;
 - c) sia rispettata la normativa tecnica di settore che incida sull'attività edilizia, ovvero norme antisismiche, paesaggistiche, requisiti igienico sanitari, ecc.... (R.I.A., dimensioni minime vani, ecc...).
- Tale criterio, rispetta la “soglia massima” di errore nell'esecuzione di interventi abilitativi, fissata dalla legge statale e regionale nella misure massima del 2 %, con riferimento ai parametri dimensionali delle singole unità immobiliari, in coerenza anche con quanto precisato dalla predetta Circolare regionale.

1b) inoltre, si ritiene che possano rientrare nella fattispecie di tolleranza comma 1 quelle difformità di modesta entità di cui al comma 1-bis, ad esclusione della lettera a), che riguardano dimensioni per le quali la normativa vigente **non stabilisce dei limiti minimi o massimi** da rispettare in sede di autorizzazione dell'intervento progettato e di esecuzione dei relativi lavori.

In via esemplificativa e non esaustiva le irregolarità possono essere ricondotte a:

- modifiche alle scale (larghezza e numero pedate e alzate) qualora siano rispettate le relative e specifiche norme tecniche;
- modifiche agli elementi costruttivi di balconi, terrazzi e logge, qualora siano rispettate le relative e specifiche norme tecniche, e senza comportare modifiche sistematiche ai prospetti;
- modifiche alle aperture interne, qualora siano rispettate le relative e specifiche norme tecniche, nonché diversa esecuzione di elementi architettonici non strutturali (ad esempio: elementi decorativi, "spallette" di muri divisorii, ecc...);
- modifiche connesse alla diversa collocazione di elementi impiantistici e tecnologici (ad esempio canne fumarie, camini, velette, ecc..);
- modifiche di singoli elementi di facciata (ad esempio: marcapiani, cornicioni, lesene, ecc...), e nel caso specifico di difformità riguardanti **"finestre e porte", costituiscono tolleranza gli scostamenti dimensionali delle aperture contenuti entro il limite del due per cento calcolato rispetto alla superficie del fronte dell'edificio ove è collocata l'apertura, purché quest'ultima rimanga collocata nello stesso vano.**

(*Superficie Fronte = L (larghezza fronte) x Hf (altezza fronte)*).

Quanto sopra, a condizione che:

- a) non venga modificato il numero dei vani;
- b) sia rispettata la distribuzione e conformazione originaria dell'unità immobiliare, come rappresentata nel titolo abilitativo originario;
- c) sia rispettata la normativa tecnica di settore che incida sull'attività edilizia, ovvero norme antisismiche, paesaggistiche, requisiti igienico sanitari, ecc... (R.I.A., dimensioni minime vani, ecc...).

2) INTERVENTI EDILIZI CONCLUSI

In relazione al concetto di **"passato"**, di cui al comma 1-bis dell'art. 19-bis, si dispone altresì che le tolleranze riferite al medesimo *comma 1-bis*, vengano applicate con le seguenti modalità:

2a) agli interventi edilizi conclusi, con o senza presentazione di agibilità, prima dell'entrata in vigore della L.R. 15/13 (ante 28/09/2013);

Per **"interventi edilizi conclusi senza agibilità"**, si intende l'avvenuta conclusione dei lavori riferiti al titolo edilizio, tale che l'immobile abbia i requisiti necessari per la presentazione della **"Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità senza realizzazione di lavori"**.

2b) agli interventi edilizi conclusi con agibilità per la quale siano decorsi i termini del controllo, dopo l'entrata in vigore della L.R. 15/13 (post 28/09/2013);

In particolare, si considerano tolleranze di cantiere le modifiche di prospetto che riguardano i diversi posizionamenti delle forometrie rispetto a quelle progettate, comprese singole trasformazioni di finestre in porte e viceversa in ogni facciata dell'unità immobiliare.

In relazione a quanto sopra, si richiamano i contenuti della Circolare regionale PG. 2018.0410371 del 05/06/2018.

Quanto sopra, ove ricorrano i requisiti e le condizioni di legge e descritte al paragrafo 1.2 della circolare in oggetto e fatta salva l'entrata in vigore di eventuali nuove disposizioni di legge e/o regolamentari.

Forlì, dicembre 2018

Il Dirigente
del Servizio Urbanistica e Edilizia
Arch. Massimo Visani