

EDILIZIA

Le tolleranze costruttive

► di Claudio Belcari

Dirigente comunale, formatore A.N.C.I., ordini e collegi professionali, scuole di formazione ed autore di libri, e-book, articoli su riviste di carattere nazionale e consulente tecnico in contenziosi

La legge n. 120/2020, c.d. "Semplificazioni", ridefinisce l'inquadramento giuridico dell'istituto della tolleranza edilizia, stabilendone un concetto più chiaro, ampio, dettagliato e coerente, determinando conseguentemente semplificazioni amministrative, snellimenti burocratici e minori oneri a carico di cittadini e imprese.

Le novità introdotte dalla legge n. 120/2020 in materia di tolleranze edilizie

La l. n. 120/2020, all'art. 10, comma 1, lett. o), abroga l'art. 34, comma 2-ter, del d.P.R. 380 ed alla lettera p) introduce l'art. 34-bis avente ad ogget-

to: "Tolleranze Costruttive". Si riporta di seguito tale normativa in stato sovrapposto dove la parte di nuovo inserimento è in corsivo e la parte eliminata è in corsivo barrato:

"Art. 134 - comma 2-ter. Ai fini dell'applicazione del



presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali".

"Art. 34-bis (Tolleranze costruttive). – 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."

Il tema delle tolleranze non è nuovo nella materia urbanistico-edilizia in quanto connaturato in maniera fisiologica alla natura intrinseca della costruzione e della misura ed è stato da sempre riconosciuto ed applicato dagli operatori del settore secondo criteri di "buon senso", che però in passato non erano omogenei su tutto il territorio nazionale.

Notoriamente, la tolleranza fu introdotta per la prima volta nel panorama legislativo dalla legge n. 106 del 2011, c.d. "sviluppo" che inserì la norma di principio statale, il comma 2-ter dell'art. 134 (oggi abrogato dalla legge n. 120/2020), tuttavia in maniera molto marginale ed in forma del tutto secondaria, una specie di sottocategoria delle "parziali difformità". Infatti, il legislatore all'interno di un articolo preesistente avente ad oggetto gli *"Interventi eseguiti in parziale difformità"*, aggiunse un comma 2-ter, dove non inserì espres-

samente il nuovo concetto di "tolleranza", ma si limitò ad affermare che quelle *"violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano il 2 per cento delle misure progettuali"*, non determinano *"parziale difformità dal permesso di costruire"*.

Tale enunciazione normativa lasciava aperta la conseguente legittima domanda, ovvero se per la legittimazione di tali scostamenti dimensionali contenuti entro il limite percentuale del 2 per cento, definiti con il termine giuridico *"di violazioni"*, pur non costituendo presupposto di *"parziale difformità"*, fosse comunque necessario conseguire un accertamento di conformità o, in caso di impossibilità, diversamente applicare una procedura sanzionatoria. Non attraverso l'interpretazione della norma secondo il criterio "letterale" previsto dall'art. 12 delle preleggi, bensì attraverso quella *ratio-legis* e teleologica, si conveniva che tali difformità dimensionali contenute nel 2 per cento, pur costituendo *"violazioni"*, rappresentavano implicitamente una tolleranza e non era richiesta una procedura di regolarizzazione. Pertanto, all'epoca il concetto di tolleranza non trovava una chiara enunciazione normativa e non aveva quindi una significativa e dignitosa rappresentazione giuridica, bensì si evinceva in forma interpretativa indiretta.

Solo con la l. n. 120/2020, finalmente il legislatore ha introdotto per la prima volta il termine giuridico di "tolleranze costruttive", affermandone una valorizzazione ed importanza significativa con l'introduzione di una disciplina più chiara, coerente, ampia e dettagliata, restituendone una dignità di disciplina normativa con l'inserimento di un nuovo ed autonomo articolo dedicato, ovvero il 34-bis del d.P.R. 380/2001. Si riconosce che la tolleranza è una caratteristica fisiologica dell'attività edilizia, in quanto legata al concetto di misura che notoriamente non costituisce elemento di assoluta certezza, ma entro ristretti limiti è sottoposta ad imprecisione per fattori materiali ed umani.

Il legislatore statale, nella formulazione dell'articolo 34-bis, trae ispirazione dall'art. 19-bis della legge Emilia-Romagna n. 23/2004 e ss.mm.ii. e dalla circolare applicativa del 5.6.2018, n. 410371 che offre interessanti elementi di approfondimento sull'argomento.

La nuova normativa in materia di tolleranze costruttive costituisce definizione di principio generale a livello statale, pertanto ha carattere cogente, sovraordi-

nato ed è immediatamente applicabile; tuttavia le regioni in sede di recepimento, in relazione ai principi dell'ordinamento giuridico, potranno legittimamente stabilire una disciplina di dettaglio di precisazione e/o integrazione.

Il presupposto fondamentale delle tolleranze costruttive, in termini di legittimità ai fini dell'identificazione della fattispecie dell'art. 34-*bis*, in forma vincolante ed obbligatoria, è quello che necessariamente deve trattarsi di interventi realizzati nel periodo di validità di un titolo edilizio, quindi opere edilizie realizzate in corso d'opera e non segnalate durante il corso dei lavori o prima dell'ultimazione dei lavori. Pertanto, si tratta di tutte quelle difformità formali e non sostanziali che avrebbero potuto essere regolarizzate all'epoca di realizzazione con la presentazione della variante di fine lavori. Relativamente alle difformità realizzate in epoca passata ove l'abitabilità/agibilità era rilasciata in forma espressa dal comune e non attestata dal professionista in forma auto-dichiarata si possono effettuare ulteriori considerazioni. Infatti, va tenuto altresì conto, che in molti casi si tratta di lievi difformità tollerate da parte del comune, in sede di rilascio del certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile, sulle quali si è formato giuridicamente un legittimo affidamento del privato a seguito di un provvedimento favorevole dell'amministrazione comunale rilasciato in forma espressa a conclusione del procedimento edilizio, rafforzato dal fatto che lo stesso atto è stato emesso previa verifica ispettiva dell'immobile da parte dei competenti funzionari comunali e dei rappresentanti delle aziende sanitarie locali. Pertanto, in tali casi ove oggi il comune disconoscesse e smentisse l'operato dei propri funzionari addetti al controllo a suo tempo effettuato ed il valore del provvedimento di abitabilità/agibilità rilasciato dallo stesso ente, pretendendo su opere realizzate in corso d'opera la sanatoria con pagamento della relativa sanzione amministrativa, determinerebbe chiara violazione del principio giuridico del legittimo affidamento del privato. Va tenuto altresì conto che tale legittimo affidamento, talvolta si è formato anche nel caso di difformità indicate progettualmente nell'ambito di un procedimento edilizio, ove il comune le abbia tollerate e non contestate in quanto considerate non rilevanti ed abbia concluso il procedimento in maniera favorevole ai richiedenti, con il conseguente rilascio in forma espressa di un provvedimento abilitativo.

Appare chiaro che se le opere realizzate, pur rientranti in termini di entità e consistenza nella fattispecie disciplinata dall'art. 34-*bis*, sono state realizzate fuori dalla vigenza di un titolo edilizio, non sono qualificabili come tolleranze costruttive, ma diversamente ove ne ricorrano le condizioni, necessitano di una regolarizzazione in termini ordinari mediante accertamento di conformità o la presentazione di una CILA postuma. Pertanto, presupposto fondamentale in sede di segnalazione delle tolleranze è che la dichiarazione del tecnico asseverante tale fattispecie sia corredata sempre da una dichiarazione assunta con ogni responsabilità di legge dall'avente titolo (proprietario o altro soggetto), con la quale si attesti che le opere di che trattasi sono state realizzate nella vigenza di una precisa procedura abilitativa (licenza edilizia/concessione/permesso di costruire/DIA/SCIA/CILA n. ... del ...).

Nell'ipotesi in cui il tecnico asseverante ad oggi la fattispecie delle tolleranze costruttive fosse stato a suo tempo anche direttore dei lavori assentiti dal relativo titolo edilizio, si ritiene che lui stesso possa dichiarare l'avvenuta esecuzione degli interventi edilizi in corso d'opera, in quanto ne è sicuramente a conoscenza.

Una riflessione interpretativa della norma si impone, ove l'art. 34-*bis*, comma 1, configura la fattispecie di tolleranza costruttiva ove gli scostamenti dimensionali siano contenuti entro il limite del 2 per cento "delle misure previste nel titolo abilitativo". Infatti, una interpretazione strettamente letterale della norma porterebbe a poter riconoscere la tolleranza costruttiva, unicamente in presenza di un "titolo abilitativo", come espressamente indicato, quindi solo nel caso di permessi di costruire, DIA e SCIA, non anche nel caso di procedura libera con relazione asseverata, ovvero la CILA. Questo tipo di interpretazione è da ritenersi fuorviante, in quanto si ritiene che, diversamente tale norma debba essere interpretata secondo i criteri *ratio-legis* e teleologico. Infatti, se il legislatore ha introdotto tale norma di legge sulle tolleranze, sul presupposto fondamentale che la stessa costituisce un fatto naturale e fisiologico connaturato in maniera intrinseca alla costruzione e alla misura, apparirebbe illogico e paradossale un riconoscimento solo in presenza di titoli edilizi (permesso di costruire e SCIA) e non nel caso di CILA, in quanto l'attività edilizia avviene sempre e comunque indipendentemente

te dalla diversa procedura abilitativa. Inoltre, se la finalità della nuova disposizione di legge è quella della semplificazione amministrativa, ugualmente appare illogico e paradossale che nel caso di lievi scostamenti effettuati in corso d'opera, quale ad esempio lo spostamento di un tramezzo nella condizione di conformità urbanistico-edilizia ed igienico sanitaria, nel caso di opere di maggiore consistenza sottoposte ad un titolo edilizio (permesso di costruire, DIA e SCIA) si configura la tolleranza e non si paga alcuna sanzione; diversamente, nel caso di opere minori, sottoposte a regime liberalizzato, ovvero a CILA non può riconoscersi tale semplificazione amministrativa ma si deve effettuare la procedura della CILA postuma con il pagamento della sanzione amministrativa di euro mille. Pertanto, in relazione a queste considerazioni, ove il legislatore recita "titolo abilitativo" è da intendersi tali termini in senso generale e generico non escludendo la procedura abilitativa liberalizzata della CILA.

Inoltre, appare chiaro che ove le variazioni e gli scostamenti, se pur effettuati in corso d'opera rispetto al progetto assentito e legittimato, non rientrino per entità e consistenza nelle tolleranze che "non costituiscono violazione" come disciplinate dall'art. 34-bis, automaticamente rientrano nella qualificazione giuridica di "parziale difformità", salvo rientrare nell'infrazione maggiormente rilevante della "totale difformità" e quindi configurano "violazioni" con tutti gli effetti conseguenti anche di carattere sanzionatorio. Si tenga inoltre presente che in generale le tolleranze dell'art. 34-bis hanno una valenza giuridica limitata al profilo edilizio e ai relativi procedimenti amministrativi, ma non si applicano relativamente alle discipline speciali aventi incidenza sull'attività edilizia, quali le normative in materia di vincolo di cui al Codice (storico-culturale e paesaggistico), sicurezza statica ed antisismica, sicurezza antincendio, vincolo idrogeologico, ecc., per le quali valgono le discipline di settore anche in materia di applicazione delle tolleranze.

Altro aspetto importante di carattere generale è che in relazione al noto principio giuridico fondamentale del *tempus regit actum*, la tolleranza costruttiva attiene al profilo giuridico formale e procedimentale, per cui va applicata la vigente disposizione dell'art. 34-bis a tutte le opere che rientrino in tale fattispecie, indipendentemente dall'epoca in cui sono state rea-

lizzate, ovvero si applicano alle opere realizzate prima e dopo la data di entrata in vigore di questa disposizione normativa (17.7.2020).

La struttura normativa dell'art. 34-bis è costituita da tre commi, il primo e secondo identificano le due diverse fattispecie di tipologie di tolleranze costruttive, mentre il terzo comma stabilisce le modalità procedurali da applicarsi. I commi 1 e 2, che disciplinano le due diverse fattispecie di tolleranze costruttive e relativi presupposti giuridici, operano in maniera autonoma ed indipendente, ovvero, affinché le opere edilizie siano giuridicamente configurabili come tolleranze costruttive è sufficiente che ricadano in una sola delle due casistiche, fermo restando che sulla stessa unità immobiliare possono coesistere contestualmente in maniera cumulativa entrambe le fattispecie di tolleranze.

Tolleranza costruttiva di cui al primo comma dell'art. 34-bis del d.P.R. 380/2001

Il comma 1 dell'art. 34-bis, stabilisce un concetto di tolleranza di carattere metrico-dimensionale, riferita a quei parametri urbanistico edilizi che regolano il dimensionamento in termini planivolumetrici e la collocazione dell'unità immobiliare, stabiliti dalla disciplina pianificatoria e/o regolamentare e/o dalle leggi, il cui rispetto costituisce requisito di legittimità, di regolarità e conformità dell'opera edilizia realizzata. Pertanto, relativamente a tutti quei profili dimensionali e localizzativi degli organismi edilizi, la cui inosservanza costituirebbe violazione della disciplina sostanziale urbanistico-edilizia, si prevede una soglia massima di errore nell'esecuzione degli interventi non superiore al 2 per cento degli stessi parametri che non deve essere contestata, in quanto da ritenersi minima, esigua, insignificante e non sostanziale e quindi tollerata.

Appare chiaro che non tutte le misure presenti nel progetto sono rilevanti ai fini della tolleranza costruttiva, ma unicamente quei parametri dimensionali e localizzativi per i quali la normativa vigente stabilisce dei limiti minimi o massimi da rispettare in sede di titolo edilizio. Quindi, il comma 1 stabilisce un concetto di tolleranza fondata sulla verifica dei parametri tecnici dimensionali dell'unità immobiliare, sottoposti ad una misurazione con carattere oggettivo e ripropone la struttura normativa dell'abrogato comma 2-ter dell'articolo 34. Infatti, la norma afferma che

la tolleranza del 2 per cento riguarda letteralmente il *"mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta"* ed appare indiscutibilmente chiara nei termini tecnici di "altezza", "cubatura" e "superficie coperta", tuttavia presenta una ambiguità interpretativa nella definizione di "distacchi". Una interpretazione secondo la quale con il termine "distacchi" si intende unicamente le distanze dai confini e dai fabbricati, appare fuorviante, in quanto in tale ipotesi si verificherebbe la percentuale del 2 per cento limitatamente al "volume", "superficie coperta" e "altezza" e pertanto in concreto ci potrebbero essere infinite diverse conformazioni planivolumetriche di unità immobiliari, con uguale superficie coperta, volume ed altezza, realizzate in corso d'opera rispetto ad un organismo edilizio originariamente assentito. Questa constatazione fa capire che in tale ipotesi, la realizzazione in corso d'opera di un organismo edilizio completamente diverso da quello assentito sotto il profilo qualitativo, ovvero del preciso assetto planivolumetrico, ma con uguale superficie coperta, altezza e cubatura e con l'ulteriore possibilità di scostamento del 2 per cento, sarebbe da considerarsi tolleranza costruttiva e ragionevolmente questo rappresenterebbe un fatto assurdo e paradossale che farebbe venire meno il concetto stesso della tolleranza. Pertanto, si ritiene che la lettura del termine "distacchi", debba essere effettuata intendendo anche gli elementi dimensionali planimetrici, necessari per identificare l'organismo edilizio nel suo preciso assetto planivolumetrico, ovvero anche la larghezza e la lunghezza. Questa motivata interpretazione è oggi rafforzata dal fatto che il nuovo testo normativo introdotto dalla legge n. 120/2020 ha espressamente affermato che la tolleranza del 2 per cento si applica anche *"ad ogni altro parametro"*, da intendersi con particolare riferimento a quelli che identificano la conformazione planivolumetrica dell'unità immobiliare. Pertanto, ragionevolmente si ritiene che sia qualificabile come tolleranza costruttiva il mancato rispetto dei cinque parametri dimensionali dell'organismo edilizio, riferiti all'unità immobiliare (larghezza, lunghezza, altezza, superficie coperta e volume), se variati in corso d'opera rispetto alla previsione progettuale riferita al titolo abilitativo, ma tutti contestualmente contenuti entro il limite del 2 per cento, in rapporto al dimensionamento assentito.

Diversamente da quanto stabilito dall'abrogato com-

ma 2-ter dell'articolo 34 che le definiva comunque *"violazioni"*, oggi la disposizione normativa afferma espressamente che *"non costituisce violazione edilizia"*, quindi, appare chiaro che le variazioni contenute nei limiti del 2 per cento costituiscono tolleranza e non è necessario conseguire alcuna legittimazione delle stesse attraverso l'accertamento di conformità o l'applicazione di procedura sanzionatoria-pecuniaria. La vera novità di tale disposizione normativa, consiste nel fatto che tale mancato rispetto contenuto nella percentuale del 2 per cento, ai fini della configurazione della tolleranza, oggi è estesa espressamente oltre ai canonici parametri dimensionali ad *"ogni altro parametro"*. Quindi, a livello più generale si stabilisce una *ratio* secondo la quale la tolleranza è applicabile a qualsiasi parametro urbanistico-edilizio sussistente nella materia, che costituisca prescrizione misurabile. Pertanto, la tolleranza del 2 per cento è oggi applicabile a qualsiasi parametro dimensionale riferito all'assetto planivolumetrico dell'unità immobiliare, introdotto dalle norme legislative e/o di disciplina pianificatoria e/o regolamentare. A titolo esemplificativo, rientrano nella tolleranza del 2 per cento stabilita dal comma 1, i rapporti di copertura, permeabilità, piantumazione, superficie minima degli alloggi o il posizionamento dell'edificio rispetto alle distanze dai confini e dai fabbricati, altezza massima dell'edificio, altezza minima locali, dimensionamenti massimi in termini volumetrici o di superfici, superfici utili dei locali in funzione delle specifiche destinazioni d'uso, ecc.

Appare importante evidenziare che alcuni parametri dimensionali e localizzativi sono riferiti all'edificio (distacchi, volume totale, superficie coperta complessiva, altezza massima, parti condominiali, ecc.) ed altri invece sono riferibili alle singole unità immobiliari (lunghezza, larghezza, altezza, cubatura e superficie coperta). A tal proposito si ritiene significativo far notare, come il tanto discusso parametro relativo all'altezza minima utile interna di ml. 2,70 prevista dal d.m. 5.7.1975 per la destinazione a civile abitazione, oggi possa essere oggetto di legittima applicazione della tolleranza del 2 per cento. Per chiarezza è comunque opportuno precisare che tale altezza utile interna, pur essendo a tutti gli effetti un parametro urbanistico-edilizio, tuttavia ha natura igienico-sanitaria, pertanto è da ritenersi che detta tolleranza debba essere verificata ed applicata dalla competen-

te autorità sanitaria locale. Si ricorda che in passato sussisteva già un indirizzo della giurisprudenza amministrativa che riconosceva la legittima applicazione della tolleranza esecutiva di cantiere per lievi scostamenti rispetto alle misurazioni previste in progetto, ivi inclusa l'altezza utile interna (cfr. Cons. Stato, sez. IV, dec. n. 2253 del 2007; T.A.R. Piemonte, sez. II, n. 1061/2015; T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, sent. n. 4469 del 2009). Inoltre, alcune autorità sanitarie locali avevano già da tempo emanato circolari e/o direttive che stabilivano l'applicazione della tolleranza del 2 per cento all'altezza utile interna; pertanto ad oggi, a seguito di questa novità normativa è da ritenersi che tali disposizioni assumano maggiore fondatezza di legittimità.

Altra caratteristica fondamentale della tolleranza dell'art. 34-*bis*, comma 1, è quella relativa all'applicazione che avviene in assenza di conformità rispetto alla previsione progettuale del titolo edilizio sia di tipo espresso rilasciato dall'amministrazione comunale (licenza edilizia, concessione edilizia, permesso di costruire) sia di tipo auto-dichiarato (DIA o SCIA) o attività libera (CILA). Inoltre, pur non espressamente indicato nella norma, la tolleranza del comma 1 è da intendersi applicabile anche in assenza di conformità rispetto alla disciplina pianificatoria comunale e per meglio comprendere i suddetti concetti si ritiene opportuno formulare un esempio pratico. Quindi, ipotizziamo un lotto urbanistico edificabile, sul quale in base alla disciplina pianificatoria è ammissibile la realizzazione di una volumetria massima di 1.000 mc. e sia rilasciato un permesso di costruire per la realizzazione di un edificio di volumetria pari a mc. 1.000, che quindi satura l'indice dell'area e si realizzi invece un fabbricato di volumetria pari a mc. 1.020. In tale ipotesi, i 20 mc. realizzati in aggiunta alla previsione progettuale, che rientrano nella misura percentuale del 2 per cento, sono da considerarsi giuridicamente tolleranza, nella legittima condizione di assenza di conformità rispetto al titolo edilizio del permesso di costruire, ma anche in rapporto alla disciplina pianificatoria comunale.

Altra condizione applicativa del comma 1 è quella che tale tipologia di tolleranza si applica in tutto il territorio senza alcun tipo di esclusione nemmeno quella delle aree sottoposte al vincolo di cui alla parte seconda e terza del Codice (vincolo storico-culturale e paesaggistico). A tal fine, si ricorda come in tema



di tolleranze il legislatore del paesaggio si sia perfettamente allineato a quello dell'edilizia, con l'introduzione del d.P.R. 31/2017, allegato "A", voce numero A.31, ove disciplina le opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici, stabilendo un concetto di tolleranza dimensionale riferita agli stessi parametri del profilo edilizio, ovvero eseguiti in corso d'opera, riferiti all'unità immobiliare e alla percentuale massima del 2 per cento, da applicarsi ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime. L'art. 32 della legge n. 47/1985 prevedeva già tale tolleranza sotto il profilo paesaggistico, relativamente alle sole opere oggetto di condono edilizio, oggi è sta-



ta estesa a tutte le opere ed in tal modo si è allineata perfettamente alla materia edilizia. Infatti, come chiarito dall'art. 17, comma 2, del d.P.R. 31/2017, tale liberalizzazione opera in maniera retroattiva anche per le opere realizzate prima dell'entrata in vigore di tale disposizione normativa (6.4.2017) e come indicato nella circolare ministeriale applicativa del 21.7.2017, n. 42, il 2 per cento è riferito alla singola unità immobiliare in perfetto coordinamento con la normativa edilizia.

Pertanto, la tolleranza del comma 1, attiene ad una verifica con carattere oggettivo dell'organismo edilizio, riferita all'unità immobiliare, relativamente al profilo dimensionale nel suo assetto planivolumetri-

co, verificando il rispetto dello scostamento massimo della percentuale del 2 per cento, riferito contestualmente ai parametri dimensionali, da applicarsi, in una condizione giuridica di non conformità, al titolo edilizio ed alla disciplina pianificatoria ed in tutto il territorio in assenza di alcun tipo di esclusione.

Tolleranza costruttiva di cui al secondo comma dell'art. 34-bis del d.P.R. 380/2001

La fattispecie di tolleranza del comma 2 dell'art. 34-bis del d.P.R. 380/2001, ha presupposti giuridici sostanzialmente diversi e completamente autonomi in rapporto a quella del comma 1. Infatti, in generale la tolleranza del comma 2 non presuppone mai una verifica in termini metrico-dimensionali relativamente alla percentuale del 2 per cento, bensì attiene ad un concetto di carattere qualitativo e descrittivo, che diversamente dal comma 1, presuppone sempre una verifica di conformità urbanistico-edilizia ed igienico-sanitaria e non si applica su tutto il territorio, ma con esclusione delle aree a vincolo di cui al Codice. Le tolleranze del comma 2 rappresentano quelle modifiche intervenute in corso d'opera, quindi di cantiere, esecutive, che non incidono sul dimensionamento dell'unità immobiliare in termini di assetto planivolumetrico, ma che riguardano i singoli elementi dell'organismo edilizio che, se pur realizzati in maniera diversa dalla previsione progettuale, sono ragionevolmente da ritenersi ammissibili e legittimi senza necessità di alcuna regolarizzazione mediante procedura edilizia in sanatoria.

Principale presupposto di legittimità delle tolleranze del comma 2 è quello della verifica della conformità urbanistico-edilizia di tali opere in senso generale e totalizzante, riferita al quadro generale di tutte le normative di settore a regime speciale, ovvero rispetto delle norme di legge, nonché della disciplina pianificatoria e regolamentare. Inoltre, la disposizione normativa del comma 2, relativamente alle condizioni legittimanti letteralmente recita che *"non pregiudichino l'agibilità dell'immobile"* ed in tale enunciazione si afferma implicitamente il principio che le stesse devono essere rispettose di tutte le norme di carattere igienico sanitario, disposte per legge o regolamento d'igiene, tali da incidere in termini prescrittivi nel rispetto del profilo giuridico dell'agibilità dell'immobile. In tal senso, il riferimento appare evidente a quei parametri fondamentali di carattere igienico-sa-

nitario, con particolare riferimento al d.m. 5.7.1975: a titolo esemplificativo, la verifica della superficie minima dei vani in funzione della specifica destinazione d'uso funzionale, il rapporto minimo aero-illuminante in relazione alla superficie del vano, le superfici minime degli alloggi in funzione della tipologia, altezze interne, ecc. Le suddette conformità, sotto il profilo urbanistico-edilizio ed igienico-sanitario, non sono richieste in funzione del rilascio del titolo edilizio in sanatoria con la finalità di regolarizzare una "violazione edilizia" e previa applicazione della relativa sanzione amministrativa. Diversamente, sono richieste relativamente ai lavori eseguiti in corso d'opera in rapporto ad una procedura abilitativa assentita e non segnalati con la fine dei lavori, per i quali si prende atto, oggi per allora, che essendo modifiche formali e non sostanziali non costituiscono "violazioni edilizie" e sono tollerate in assenza di una procedura di sanatoria e tantomeno del pagamento della relativa sanzione amministrativa. In relazione a questa considerazione, si ritiene che la conformità urbanistica edilizia ed igienico-sanitaria, sotto il profilo giuridico sostanziale debba essere dimostrata e verificata con esclusivo riferimento al momento dell'epoca di esecuzione delle opere, ma non anche ad oggi, momento del riconoscimento formale di tali varianti minori effettuate in corso d'opera ed a suo tempo non segnalate.

Altro presupposto fondamentale applicativo del comma 2 è che tale tolleranza non è applicabile negli ambiti territoriali "sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 22.1.2004, n. 42", ovvero nelle aree a vincolo di cui alla parte seconda del Codice (vincolo storico-culturale) e parte terza (vincolo paesaggistico). Infatti, le modifiche realizzate in corso d'opera sull'organismo edilizio che, sotto il profilo giuridico edilizio, possono essere qualificate tolleranze, in tali ambiti territoriali potrebbero avere rilevanza ed incidere negativamente con pregiudizio sul profilo di interesse, di elevato livello, di valore assoluto e costituzionalmente rilevante, che tali vincoli intendono perseguire in termini di tutela e salvaguardia.

Analizzando la disposizione normativa del comma 2 si afferma che costituiscono specificatamente tolleranze le seguenti fattispecie "di minima entità":

- "le irregolarità geometriche";
- "le modifiche alle finiture degli edifici";
- "la diversa collocazione di impianti";
- "le opere interne".

Analizziamo in dettaglio le suddette diverse fattispecie.

Relativamente alle "irregolarità geometriche" è da ritenersi si debba intendere quelle irregolarità della costruzione, costruttive, esecutive, di cantiere, effettuate durante il corso dei lavori, di minima entità e consistenza, riferite alle forme geometriche e dimensioni dei singoli elementi edilizi interni ed esterni all'organismo edilizio. A titolo esemplificativo, possono rientrare in tale fattispecie le irregolarità dovute a fuori squadra o fuori piombo delle murature, variazione di forma e dimensione di alcuni elementi edilizi quali ad esempio la forma di un elemento di gronda, di un terrazzo, di una apertura esterna, di una canna fumaria, ecc.

Appare opportuno fare un esempio più specifico: pensiamo all'ipotesi in cui la previsione progettuale avesse indicato una apertura esterna (finestra), ad esempio di forma rettangolare, della specifica larghezza di ml. 0,70 ed altezza di ml. 1,50 e poi, in corso d'opera, tale finestra sia stata realizzata rispettandone la forma geometrica rettangolare, con misure leggermente diverse, ad esempio larghezza ml. 0,80 ed altezza ml. 1,40. Tale lieve modifica dimensionale della finestra, tuttavia, ha il presupposto di conformità urbanistico-edilizia e rispetta i requisiti igienico-sanitari, in quanto ad esempio garantisce comunque il rapporto minimo aero-illuminante di 1/8 in relazione al locale di riferimento, pertanto ha tutti i requisiti giuridici di "irregolarità geometrica" e quindi costituisce legittimamente "tolleranza costruttiva". Tale concetto di modifica di prospetto, rientrante in questa fattispecie, può essere esteso ad esempio a ricomprendervi tutte quelle imprecisioni rappresentative in termini di precisa individuazione della posizione delle aperture esterne e/o i cosiddetti errori grafici di rappresentazione progettuale. Ovviamente, tali modifiche di prospetto devono essere "di minima entità", come espressamente indicato nella disposizione normativa, in altri termini, non devono essere tali e tante da incidere in maniera significativa ed apprezzabile in relazione agli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, ovvero da alterarne l'estetica, l'architettura e la morfo-tipologia. Infatti, ad esempio se si è variata in maniera sistematica la forma e/o dimensione di tutte le aperture esterne, introducendo l'architrave non orizzontale ma a semicerchio a tutto sesto, si sono alterate probabilmente in maniera signifi-

cativa ed apprezzabile le caratteristiche estetiche-architettoniche dell'organismo edilizio, al punto da rendere necessaria l'acquisizione di un accertamento di conformità.

La fattispecie delle **"modifiche alle finiture degli edifici"** riguarda tutti gli elementi di finitura dell'organismo edilizio, riferiti ai materiali, colori, tecnologie costruttive, previsti in sede progettuale e generalmente indicati nella relazione tecnica e poi variati in corso d'opera e non segnalati prima o contestualmente alla fine dei lavori. Rientrano in questa tolleranza costruttiva tutte quelle variazioni di materiale di finitura relative ad esempio agli intonaci, infissi, tipo di manto di copertura, colore della facciata, pavimentazioni, rivestimenti ivi compresi quelli delle scale esterne, opere di lattoneria (grondaie, tubi, pluviali), inferriate, ringhiere, ecc. A titolo esemplificativo, è stato cambiato il materiale degli infissi esterni da legno a PVC, oppure il manto di copertura da tipologia copo-embrice a portoghese, l'intonaco esterno da liscio a graffiato, il colore esterno da giallo a rosa. Appare chiaro che per qualificare legittimamente la fattispecie di tolleranze costruttive, tali variazioni di materiale e/o finitura e/o colore devono avere il presupposto della conformità alla disciplina pianificatoria e regolamentare comunale, con riferimento all'epoca della realizzazione dei lavori in corso d'opera. Ovviamente, deve essere rispettato il presupposto generale della "minima entità", ovvero tali modifiche alle finiture dell'edificio non devono essere tali e tante da aver inciso in maniera significativa ed apprezzabile in relazione agli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, ovvero, da alterarne in maniera oggettivamente evidente l'estetica e l'architettura, al punto da rendere necessario l'acquisizione di un accertamento di conformità.

La tolleranze costruttive relative **"alla diversa collocazione di impianti"** riguarda tutte quelle previsioni progettuali di carattere impiantistico (igienico-sanitario, riscaldamento, climatizzazione, illuminazione, ricetrasmittenti, antifurto, antincendio, ecc.) che sono state variate durante il corso dei lavori in termini di caratteristiche tecniche ed estetiche e di ubicazione, ovviamente nel rispetto della conformità urbanistico-edilizia e delle normative di settore vigenti all'epoca di realizzazione delle opere.

La fattispecie di tolleranza costruttiva relativa alle **"opere interne"** riguarda tutte quelle modifiche rea-

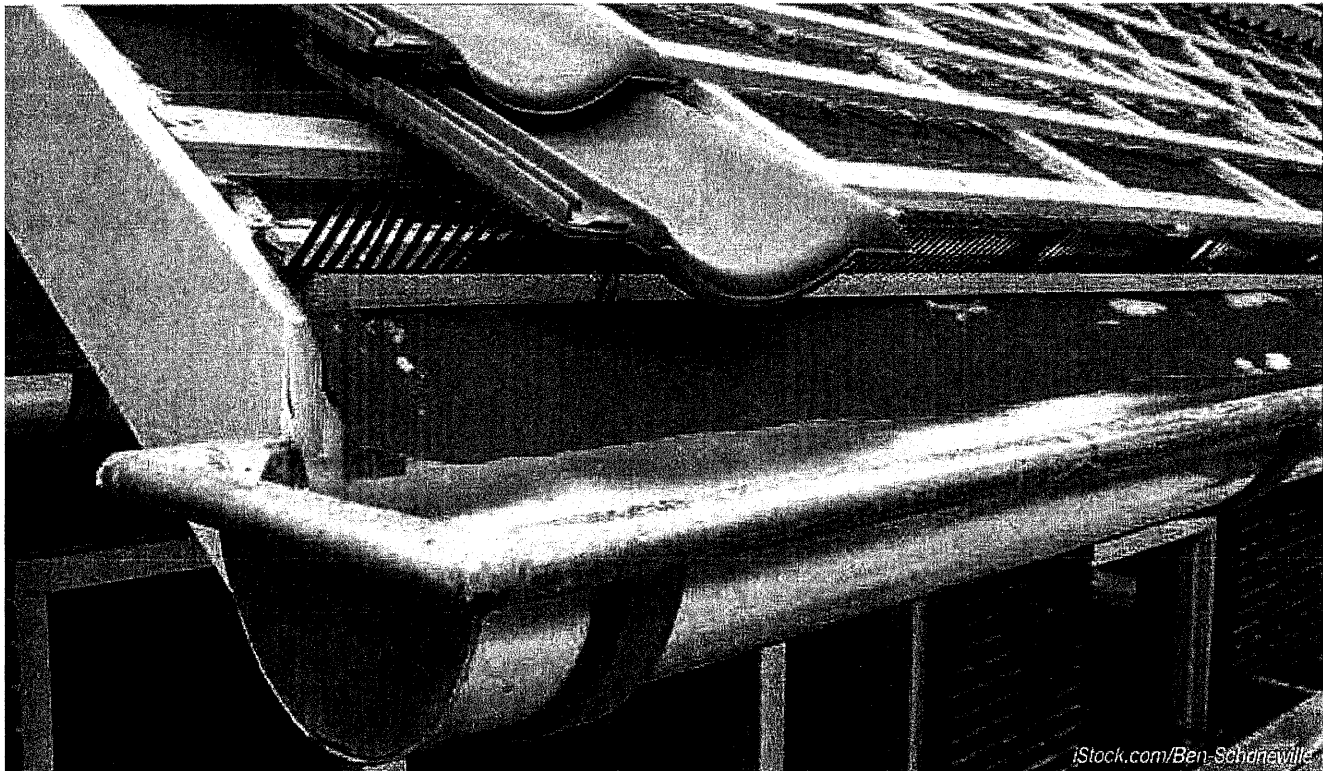
lizzate all'interno dell'organismo edilizio, quindi non incidenti in termini esterni di modifica di prospetto, realizzate in corso d'opera rispetto ad un titolo edilizio vigente, in modifica alla previsione progettuale, sempre nel rispetto del presupposto di essere di minima entità. In tale fattispecie rientra ad esempio lo spostamento di porte interne, la realizzazione di tratto di parete divisoria per delimitare il vano doccia o l'armadio a muro, ma vi rientra anche lo spostamento di pareti interne e a tal proposito è opportuno indicare uno specifico esempio. Pensiamo ad una parete divisoria prevista progettualmente fra il vano camera e soggiorno che in corso d'opera subisce uno spostamento ad esempio di cm. 30; tale modifica ha determinato nei due locali (soggiorno e camera) una variazione della dimensione della superficie utile sicuramente apprezzabile. Tale variazione delle superfici dei vani, non deve rispettare la misura percentuale del 2 per cento che può essere superata senza limitazioni, ma diversamente deve rispettare i presupposti generali indicati espressamente nella fattispecie del comma 2, ovvero la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia ed il non pregiudizio all'agibilità dell'immobile, ovvero rispettare i relativi requisiti igienico sanitari. Pertanto, in relazione all'avvenuto spostamento della parete, se si tratta di immobili eseguiti dopo l'entrata in vigore del d.m. 5.7.1975, verificato che sussiste il rispetto della superficie minima del vano, ovvero la sussistenza di metri quadrati quattordici per il soggiorno e nove per la camera, nonché il rispetto del rapporto minimo aero-illuminante di 1/8 fra parete finestrata apribile e la superficie del vano relativo, possiamo affermare con ragionevole certezza che tale modifica interna ha i presupposti giuridici della tolleranza costruttiva.

Appare chiaro che le modifiche interne devono essere valutate sotto il profilo edilizio in maniera autonoma ed indipendente rispetto alle specifiche normative di settore a regime speciale; a titolo esemplificativo nell'ipotesi di modifica interna di tipo strutturale, saranno eventualmente espletate, se dovute e necessarie, le procedure di regolarizzazione sotto il profilo strutturale, fermo rimanendo la qualificazione giuridica di tolleranza urbanistico-edilizia. Relativamente alla normativa di settore appare interessante effettuare una considerazione su come si rapporti la tolleranza relativa alla modifica interna con lo specifico vincolo paesaggistico. Infatti, se in generale la tolleranza del com-

ma 2 non si applica nel vincolo paesaggistico del Codice (artt. 136 e 142), stante l'autonomia delle discipline di settore, riflettendo su tale profilo, bisogna considerare che il d.P.R. 31/2017 nell'allegato "A" disciplinante gli interventi ed opere nelle aree vincolate liberalizzate ed escluse dalla necessità di autorizzazione paesaggistica, al numero A.1, ritiene irrilevanti ai fini paesaggistici le opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici. Pertanto, ragionevolmente, si ritiene che le tolleranze relative specificatamente alle modifiche interne siano applicabili anche nelle aree sottoposte al vincolo paesaggistico, in quanto completamente irrilevanti ai fini del profilo di interesse che il vincolo intende tutelare e salvaguardare.

Chiaramente le tolleranze individuate al comma 2 possono ricomprendere il complessivo delle modifiche realizzate in corso d'opera che riguardano il cumulo delle diverse sotto-fattispecie sopra indicate, ovvero, la presenza contestuale di irregolarità geometriche, modifiche alle finiture, diversa collocazione degli impianti ed opere interne, il tutto da valutarsi nel suo complesso secondo il criterio generale del-

la "minima entità". La rappresentazione di tali variazioni e scostamenti realizzati in corso d'opera rispetto alla previsione progettuale trova generalmente ordinaria e chiara rappresentazione nell'elaborato relativo allo "stato sovrapposto", dove convenzionalmente in giallo si rappresentano le opere oggetto di mancata realizzazione, diversamente di colore rosso le opere di nuova realizzazione. Pertanto, tale elaborato tecnico relativo allo stato sovrapposto sarà oggetto di valutazione con effetto sostanziale delle variazioni, al fine della configurazione delle eventuali condizioni giuridiche di tolleranze costruttive. Infatti, saremo in presenza di opere qualificabili tolleranze costruttive, ove pur in presenza di una molteplicità di scostamenti, sarà valutato che comunque il complessivo delle modifiche interne ed esterne non snaturano l'organismo edilizio previsto progettualmente, sotto il profilo del rispetto sostanziale dello schema distributivo, delle caratteristiche estetiche, architettoniche e morfologiche. Appare chiaro che tale valutazione andrà effettuata caso per caso, secondo un apprezzamento fondato su criteri di ragionevolezza e proporzionalità.

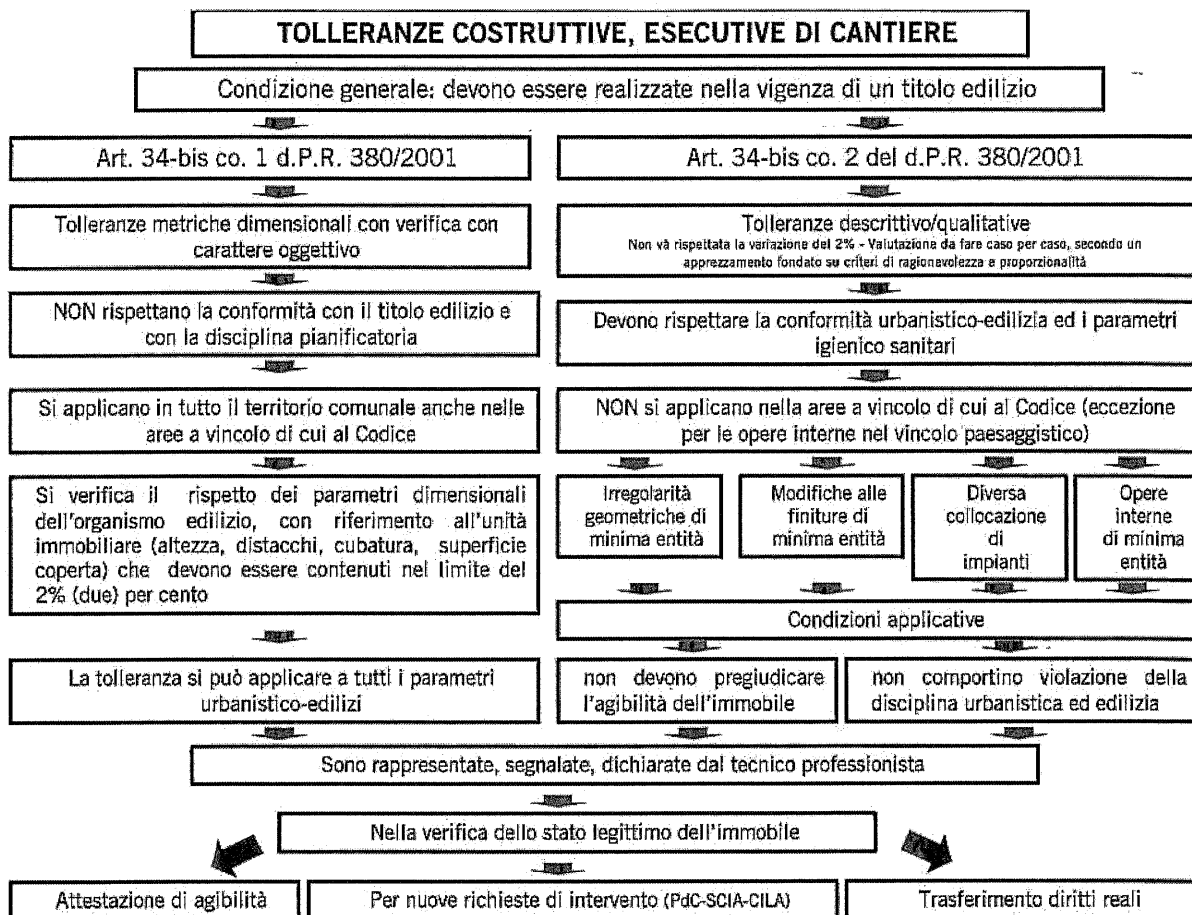


Terzo comma dell'art. 34-bis del d.P.R. 380/2001

Il comma 3 dell'art. 34-bis del d.P.R. 380/2001 disciplina le modalità procedurali di riconoscimento e segnalazione delle tolleranze costruttive. In tale parte della disposizione normativa si riconferma ulteriormente che tali tolleranze non costituiscono violazioni edilizie e "sono dichiarate dal tecnico abilitato". Pertanto sono richieste al tecnico professionista abilitato all'esercizio della libera professione, la competenza e la responsabilità di analizzare, valutare, riconoscere, rappresentare, relazionare ed in ultimo dichiarare la legittima sussistenza della condizione giuridica delle fattispecie relative alle tolleranze costruttive. Quindi, si tratta di un ulteriore adempimento di responsabilità che la legge assegna in forma giuridica di auto-dichiarazione al libero professionista, oltre ovviamente ad una implicita funzione di verifica e di controllo che in generale l'ordinamento assegna alla pubblica amministrazione che riceve tale dichiarazione. La verifica e l'attestazione delle tolleranze viene effettuata dal professionista in sede di attestazione dello stato legittimo dell'immobile così come ad oggi definito dalla l. n. 120/2020 c.d. "semplificazioni" a modifica dell'art. 9-bis del d.P.R. 380/2001. Pertanto, il professionista ogni volta che si trova a dover intervenire su un immobile per presentare un titolo edilizio (permesso di costruire o SCIA) o avviare una attività edilizia libera in forma asseverata (CILA), ma anche la segnalazione certificata di agibilità, nell'attestare lo stato legittimo dell'immobile dichiarerà, ove ne ricorrano le condizioni, la sussistenza delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del d.P.R. 380/2001. In concreto, il tecnico abilitato ricostruirà lo stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'art. 9-bis del d.P.R. 380/2001, poi mediante sopralluogo e misurazione sul posto rappresenterà lo stato di fatto attuale, effettuerà lo stato sovrapposto fra stato legittimo e stato attuale evidenziando convenzionalmente con il giallo le parti non realizzate ed in rosso quelle di nuova realizzazione. Nella sola ipotesi che tali difformità siano costruttive, esecutive, di cantiere, realizzate in corso d'opera in vigenza di un preciso titolo edilizio, si munirà di apposita dichiarazione in tal senso assunta con ogni responsabilità di legge e ove ne ricorrano le condizioni dell'art. 34-bis, illustrerà tali difformità e motivatamente ne dichiarerà la legittima qualificazione giuridica di tolleranze costruttive. Nel caso di richiesta di titolo edilizio in forma espressa (permesso di costruire) o di tipo auto-dichia-

rato (SCIA) o di attività edilizia libera asseverata (CILA), nella stessa istanza il professionista progettista e tecnico asseverante indicherà lo stato legittimo-attuale corrispondente allo stato di fatto dei luoghi per effetto dell'avvenuta dichiarazione delle tolleranze costruttive e rappresenterà lo stato progettuale futuro delle opere da realizzare con eventuale stato sovrapposto fra queste due situazioni. Quindi, come indicato chiaramente nella disposizione normativa, l'asseveramento delle tolleranze non richiede una doppia procedura, una di rappresentazione e legittimazione delle tolleranze ed a seguire un nuovo procedimento autorizzativo relativo ai futuri lavori, ma diversamente, il tutto si svolge in un'unica fase contestuale relativa alla procedura abilitativa delle opere da realizzare, a tutto vantaggio della riduzione dei tempi burocratici e della semplificazione amministrativa.

La disposizione prevede inoltre che le tolleranze siano segnalate mediante apposita dichiarazione asseverata del professionista tecnico abilitato, nel caso di trasferimento, costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali. Infatti, se fino a oggi i professionisti effettuavano una relazione di conformità urbanistico-edilizia degli immobili con valenza unicamente privatistica, ora sono chiamati a svolgere una funzione anche di natura giuridica pubblicistica. Precisamente, in sede di trasferimento di diritti reali, ove ne ricorrano le condizioni dell'art. 34-bis, ottenuta la dichiarazione dell'avente titolo circa la realizzazione di tali opere in vigenza di un titolo edilizio, rappresenteranno lo stato legittimo dell'immobile, lo stato attuale come rilevato sul posto, lo stato sovrapposto, illustreranno le variazioni e motivatamente ne attesteranno con dichiarazione asseverata le condizioni giuridiche di tolleranza costruttiva. Tale dichiarazione asseverata del tecnico, effettuata in adempimento a quanto stabilito dall'art. 34-bis, comma 3, del T.U., che costituisce il documento al quale l'ordinamento riconosce la funzione di attestazione della situazione di conformità urbanistico-edilizia dello stato legittimo dell'immobile, faciliterà i trasferimenti immobiliari in tutti quei casi in cui vi siano quelle lievi modifiche riconducibili alla legittima fattispecie di tolleranza costruttiva. Si fa presente che non vi è alcun obbligo di allegare all'atto di trasferimento la dichiarazione asseverata dello "stato legittimo" dell'immobile; infatti, la norma non prescrive tale adempimento a pena di nullità dell'atto autenticato dal notaio. Questo non



impedisce che la dichiarazione asseverata del tecnico non possa essere allegata all'atto notarile di trasferimento per documentare in atto la regolarità edilizia dell'immobile che ne è oggetto, ove le parti lo ritengano opportuno. Pertanto, per le ragioni sopraindicate, il notaio in sede di autenticazione di un atto di trasferimento, non potrà pretendere di allegare la dichiarazione asseverata del tecnico relativa alle tolleranze costruttive, ai fini dello stato legittimo, non essendoci alcun obbligo di legge al riguardo; tuttavia, appare opportuno che il notaio abbia cura di informare le parti sulla possibilità di avvalersi di tale facoltà di allegare all'atto tale dichiarazione asseverata del tecnico. Appare anche fondato ritenere che vi sia un diritto dell'acquirente di ottenere dal venditore la consegna della dichiarazione asseverata dello stato legittimo

ove interessato dalle tolleranze costruttive, di cui all'art. 34-bis del d.P.R. 380/2001, in quanto tale documento è da ritenersi ricompreso tra quelli che, a norma dell'art. 1477, comma 2, del codice civile, il venditore deve consegnare all'acquirente. Si ritiene che in ogni caso, allegare all'atto la suddetta dichiarazione asseverata del tecnico circa lo stato legittimo e relative tolleranze costruttive, costituisca una facoltà per le parti e se richiesta da una di queste, il notaio provvederà in tal senso. Questa richiesta può venire dall'alienato che abbia interesse di documentare in atto la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile che sta alienando, attraverso la dichiarazione asseverata di un tecnico; oppure può essere pretesa dall'acquirente che voglia essere garantito sulla regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile che sta acquistando.

do. Rimane invece esclusa qualsiasi allegazione imposta dal notaio in mancanza di una specifica richiesta in tal senso di una delle parti contraenti.

Conclusioni

Alla legge n. 120/2020, c.d. "Semplificazioni", va riconosciuto il merito di aver determinato una evoluzione significativa ed importante del concetto giuridico di tolleranza edilizia, che viene disciplinata in un nuovo articolo autonomo dedicato, il 34-*bis* del d.P.R. 380/2001, con una rappresentazione più chiara e precisa e di carattere più ampio rispetto al passato. Infatti, viene esteso il concetto della tolleranza nella misura del 2 per cento ad ogni altro parametro, viene individuata una nuova fattispecie di tolleranze di carattere qualitativo/descrittivo ed inoltre vengono introdotte specifiche disposizioni di carattere procedimentale, per segnalare tali tolleranze costruttive. Appare chiaro che sulla stessa unità immobiliare, anche con riferimento al singolo elemento edilizio, sia possibile applicare in maniera contestuale e cumulativa le due diverse fattispecie di tolleranze del comma 1 e 2 dell'art. 34-*bis*. A titolo esemplificativo, sulla finestra è possibile applicare la tolleranza del comma 1, relativa alla variazione di superficie contenuta nella percentuale massima del 2 per cento per quanto riguarda la dimensione in termini di parametro aero-illuminante, ma contestualmente è possibile applicarvi anche quella del comma 2, relativa alle irregolarità geometriche della stessa apertura esterna, per quanto attiene alle lievi modifiche dimensionali e/o di forma e/o spostamenti.

Possiamo ragionevolmente affermare che il legislatore, in tale nuova disposizione normativa, sia riuscito in larga parte a recepire quell'esigenza, molto sentita dagli operatori della materia, di chiarezza applicativa delle tolleranze, di semplificazione amministrativa e di alleggerimento delle procedure edilizie di regolarizzazione e conseguenti oneri in termini di applicazione di sanzioni amministrative, per opere di limitata entità e consistenza realizzate legittimamente in corso d'opera in vigenza di un titolo edilizio e non segnalate contestualmente alla fine dei lavori.

In concreto, per effetto della nuova disposizione normativa, avremo la presentazione presso le amministrazioni comunali di minori istanze di accertamento di conformità e di CILA postume per opere edilizie già realizzate, di carattere insignificante e di minima

entità, a tutto vantaggio di una minore burocrazia e di minori costi a carico del privato. Questo determinerà contestualmente una maggiore celerità dei procedimenti amministrativi e dei trasferimenti di diritti reali con conseguente apprezzabile economicità dell'attività delle pubbliche amministrazioni in termini di sgravio di carico di lavoro ed in generale favorendo la rivitalizzazione dell'attività edilizia e contribuendo a contrastare la crisi economica in atto.

Si ritiene di concludere l'illustrazione dell'argomento in oggetto effettuando una riflessione sul fatto che nel tempo si è affermata progressivamente una maggiore precisione delle tecnologie di rilievo e di rappresentazione progettuale, al punto che valutare con gli attuali criteri estremamente rigorosi opere realizzate in epoca remota, quando la legge e la prassi del tempo imponevano parametri di valutazione meno severi, può in concreto determinare una sostanziale ingiustizia. Infatti, ciò che all'epoca di realizzazione, in relazione alle norme e prassi del tempo, pur costituendo difformità dalla previsione progettuale, era comunque da ritenersi irrilevante e quindi perfettamente legittimo e conforme, alla luce dei criteri di verifica odierni può costituire una difformità da sottoporre a procedura sanzionatoria. Pertanto, applicare gli odierni criteri normativi a tutto il patrimonio edilizio esistente, senza tenere conto dell'epoca di realizzazione delle opere, può costituire una sostanziale iniquità del sistema che potrebbe essere superata modificando i parametri di valutazione in funzione del tempo in cui furono realizzate tali opere. Il legislatore potrebbe variare la misura del parametro della tolleranza, relativa al comma 1 dell'art. 34-*bis*, riducendola progressivamente in funzione dell'avvicinarsi all'epoca odierna, quindi in relazione al regime normativo ed alle prassi che nel tempo si sono rese sempre più severe e rigorose. Auspicando che possa trovare definitiva approvazione la proposta inserita nel nuovo testo unico nazionale in corso di approvazione, di automatica legittimazione di tutti gli interventi edilizi eseguiti in tutto il territorio comunale ed ultimati prima del 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765, in materia di tolleranze potrebbe essere stabilita la misura percentuale da rispettare pari 4 per cento per le opere realizzate fra il 1° settembre 1967 ed il 13 marzo 1985 (data di entrata in vigore della l. n. 47/1985) ed infine del 2 per cento per le opere realizzate successivamente al giorno del 13.3.1985.