

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo - Italia

AVV. GIAMPIERO PINO
Revisore Contabile
Socio Avvocati Giuslavoristi Italiani
e-mail: giampiero.pino@studiolegalepino.it
pec: avvgiampieropino@cnfpec.it

AVV. PAOLO ROMAGNOLI
e-mail: paolo.romagnoli@studiolegalepino.it
pec: avvromagnolipaolo@cnfpec.it

AVV. NELLINA PITTO
Socio Società Toscana degli Avvocati Amministrativisti
e-mail: nellina.pitto@studiolegalepino.it
pec: avvnellinapitto@cnfpec.it

AVV. ELEONORA LEPRI
Socio Avvocati Giuslavoristi Italiani
e-mail: eleonora.lepri@studiolegalepino.it
pec: avveleonoralepri@cnfpec.it

AVV. NICCOLO' PINO
Member of UIA - International Association of Lawyers
e-mail: niccolo.pino@studiolegalepino.it
pec: niccolopino@puntopec.it

AVV. GUIDO LACHI
Member of UIA - International Association of Lawyers
e-mail: guido.lachi@studiolegalepino.it
pec: guido.lachi@firenze.pecavvocati.it

DOTT.SSA MANUELA MANGANARO
e-mail: manuela.manganaro@studiolegalepino.it

DOTT. LUCA TESTA
e-mail: luca.testa@studiolegalepino.it

DOTT.SSA EMMA VANNELLI
e-mail: emma.vannelli@studiolegalepino.it

Arezzo lì 21.10.2020

A Tutti i Clienti e
Professionisti
Loro sedi

OGGETTO: LEGGE SEMPLIFICAZIONI: NUOVO CONCETTO DI TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Facciamo seguito alle precedenti circolari inerenti le novità introdotte in materia edilizia dal c.d. Decreto Semplificazioni, convertito nella Legge n.120/2020, per approfondire il tema delle "tolleranze costruttive".

E' stato inserito nel T.U. sull'Edilizia il nuovo art.34 bis che amplia notevolmente il concetto di "tolleranze costruttive" precisando quanto segue.

Tolleranze costruttive

Secondo il comma 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**».

Tale disposizione conferma che la discordanza tra quanto effettivamente realizzato e quanto risultante dal titolo abilitativo, se contenuta nella misura del 2%, non origina un abuso. La tolleranza può riguardare le altezze, le distanze, le volumetrie, le superfici e «ogni altro parametro», quest'ultimo riferimento costituisce una importante novità rispetto alla previgente normativa.

Tolleranze esecutive

Il secondo comma prevede che: «Fuori dei 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**

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile».

Tali difformità, eseguite nel corso dei lavori, possono quindi riguardare:

le irregolarità geometriche;
le modifiche alle finiture di minima entità;
la diversa collocazione degli impianti;
la diversa collocazione delle opere interne.

Dette difformità non configurano abusi, purchè non siano contrastanti con la normativa edilizia-urbanistica, non compromettano l'agibilità (quindi i parametri del DM 05/07/1975) e non riguardino immobili vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali.

Tolleranze e stato legittimo dell'immobile

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

Tale norma appare di particolare rilievo in quanto chiarisce che le difformità costruttive o esecutive sopra descritte, effettuate in occasione di pregressi lavori, non concretizzano un abuso e devono essere oggetto di una dichiarazione da parte del tecnico ai fini di dimostrare lo stato legittimo dell'immobile, in prospettiva di un nuovo intervento edilizio, oppure di un atto dispositivo (alienazione/ donazione ecc).

Il professionista abilitato dovrà quindi predisporre un'apposita dichiarazione asseverata sullo "stato legittimo" del fabbricato da produrre unitamente alle nuove istanze volte ad ottenere il titolo edilizio, ovvero, da alleare agli atti notarili di trasferimento o divisionali.

Tale dichiarazione asseverata dovrebbe quindi facilitare i trasferimenti immobiliari in una serie di casi in cui vi siano incertezze circa la regolarità edilizia e/o urbanistica dell'immobile oggetto di disposizione, rappresentando l'atto al quale la nuova normativa in commento attribuisce la funzione di attestare tale regolarità.

Vedremo sull'argomento quale sarà l'orientamento del Consiglio del Notariato.

Restiamo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cordiali saluti.

Avv. Nellina Pitto

Avv. Giampiero Pino