fondazione dei geometri e geometri laureati della provincia di cuneo

COMITATO REGIONALE DEI COLLEGI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DEL PIEMONTE

***"i Giovedì della situazione normativa dell'edilizia"***

# Modulo n. 3
# Sulle tolleranze esecutive in merito alle altezze minime interne dei locali abitativi

## PROMESSA DI CHIARIMENTI …….

# D.P.R. n° 380/2001
# Art. 20 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

……..*omissis*……

**1-bis.** Con decreto del Ministro della salute, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, sono definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici.
(comma introdotto dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222 del 2016)

**……. SEMPRE IN ATTESA …….**

# Legge 11 settembre 2020, n. 120
# Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni)

(G.U. n. 228 del 14 settembre 2020)

## Art. 10 – Semplificazioni e altre misure in materia edilizia

……..*omissis*……

**2.** Nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.

# L.R. Emilia Romagna, n. 23/2004

## Art. 19-bis

(aggiunto dall’art. 59 L.R. 6 luglio 2009 n. 6, poi modificato al comma 1 ……..)

**Tolleranza**

**1.** Il mancato rispetto dell’altezza, dei distacchi, della cubatura , della superficie coperta e di ogni altro parametro ~~o dimensione~~ delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

# D.P.R. n° 380/2001

## Art. 34-bis – Tolleranze costruttive

(articolo introdotto dalla legge semplificazioni - L. n. 120/2020)

**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.

# Circolare Regione Emilia Romagna

**PG. 2018 0410371 del 05/06/2018**

## 1.1 LA TOLLERANZA ESECUTIVA (comma 1, art. 19-bis - L.R. n. 23/2004)

La prima ipotesi di tolleranza, di cui al comma 1 dell'art. 19-bis, si riferisce a quei parametri urbanistico edilizi che regolano il dimensionamento, le caratteristiche planivolumetriche e la collocazione dell'edificio/unità immobiliare, stabiliti dal Piano Urbanistico, dal Regolamento Edilizio o dalla stesa legge, il cui rispetto costituisce requisito di legittimità del titolo edilizio e di regolarità del opera realizzata.

Si consideri che non tutte le misure presenti nel progetto sono rilevanti ai fini della tolleranza esecutiva, ma solo quei parametri dimensionali e localizzativi per i quali la normativa vigente stabilisce dei limiti minimi o massimi da rispettare in sede di autorizzazione dell'intervento progettato e di esecuzione dei relativi lavori.

In via esemplificativa i parametri più rilevanti interessati dalla tolleranza esecutiva attengono:

a) …… *omissis*;

b) all'altezza minima dei locali (A. utile e A. utile media);

da c) a h) …… *omissis*;

Per tutti questi profili dimensionali e localizzativi dei manufatti edilizi, la cui inosservanza costituirebbe in astratto una violazione della disciplina sostanziale urbanistica e d edilizia, l'art. 19-bis, comma 1, prevede una soglia massima di errore nell'esecuzione degli interventi abilitati, non superiore al 2% dei medesimi parametri che non viene perseguita in ragione della sua esiguità.

……..*omissis*……

# L.R. Piemonte, n. 19/1999

## Art. 6-bis - Tolleranze esecutive

(articolo inserito dalla L.R. 29/05/2020, n. 13)

**1.** In attuazione di quanto previsto all' articolo 34, comma 2 ter, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), 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.

# Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte

**2^ sezione n. 01061/2015**

**Ricorso n. 00364/2009**

## FATTO

..… l'amministrazione ha contestato che le altezze interne dei vani abitabili al piano terreno (soggiorno, cucina, camera e cameretta) "*sono inferiori di alcuni cm. all'altezza minima regolamentare di mt. 2,70, indicata sul progetto approvato*", con conseguente violazione delle altezze minime prescritte per i locali abitabili dal d.m. 5 luglio 1975 e dall'art. 6, punto 4, delle Norme Tecniche di Attuazione (n.t.a.) del Piano Regolatore comunale il quale "*non prevede tolleranze*" .....

## DIRITTO

Portata assorbente assume il secondo motivo di gravame, incentrato sul principio della c.d. tollerabilità di cantiere. Anche prima dell'introduzione del nuovo comma 2-ter dell'art. 34 del d.P.R. n. 380 del 2001 (avvenuta con il decreto-legge n. 70 del 2011, convertito in legge n. 106 del 2011), la giurisprudenza amministrativa aveva ritenuto che lievi scostamenti rispetto alle misurazioni previste in progetto, i quali si presentino plausibili nell'ambito della tecnica costruttiva utilizzata, non possono considerarsi come difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato (Cons. Stato, sez. IV, dec. n. 2253 del 2007), dovendosi essi farsi rientrare nel margine di tollerabilità consueto, legato sia alla difficoltà di perfetta realizzazione delle previsioni di progetto sia ai limiti degli strumenti di misurazione (TAR Lombardia, Milano, sez. II, sent. n. 4469 del 2009).

……..*omissis*……

E' appena il caso di aggiungere che quell'orientamento giurisprudenziale poc'anzi citato è ormai divenuto legge per effetto del già richiamato art. 34, comma 2-*ter*, del D.P.R. n. 380 del 2001, a norma del quale "*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*": misura che, nel caso di specie, è stata pacificamente rispettata.

**Regione Lazio**
**Direzione Regionale Salute e Integrazione Sociosanitaria Area Autorizzazione, Accreditamento e Controlli**

# CHIARIMENTI IN MERITO ALL'ALTEZZA MINIMA DEI LOCALI PRESCRITTA DAL DECRETO COMMISSARIO AD ACTA N. 8/2011

Posto che la prescrizione dell'altezza minima dei locali è stata prevista dal D.M 5 luglio 1975 e in genere è riportata anche nelle Norme Tecniche di Attuazione (n.t.a.) dei piani regolatori comunali e/o dei regolamenti edilizi comunali, questi non prevedono alcun tipo di tolleranza rispetto alle misure indicate sul progetto approvato, con conseguente violazione delle altezze minime nel caso in cui manchino pochissimi centimetri per rispettare il minimo di 2,70 metri lineari. La problematica in questione è stata più volte affrontata dalla giurisprudenza amministrativa (Cons. di Stato, Sez. IV, n. 2253/2007; T.A R. del Piemonte, Sez. II, sent n. 1061/2015) che si è pronunciata nel merito sostenendo il principio della c d. "tollerabilità di cantiere»

……..*omissis*……

Il citato orientamento giurisprudenziale è stato di fatto assorbito con l'introduzione del comma 2-ter, dell'art. 34, del D.P.R. 380/2001

……..*omissis*……

Conseguentemente questa amministrazione ritiene di dover recepire il contenuto del comma 2-ter, dell'art. 34, del D.P.R. 380/2001 e l'orientamento giurisprudenziale intervenuto nel tempo, e chiarire che alle altezze minime interne utili dei locali adibiti ad abitazione, previste dal D.M. 5 luglio 1975 e comunque dalla normativa di settore, si applica una tollerabilità per singola unità immobiliare del 2 per cento.