



- AI Municipio III (ex IV)
 U. O. T. – Direzione
 Sede Roma
- AI Segretariato – Direzione Generale
 Direzione Supporto Giuridico - amministrativo agli
 Organi e all'Amministrazione-Controllo sugli atti
 Sede Roma
- All' Avvocatura Capitolina
 Capo dell'Avvocatura
 Sede Roma
- p.c. AI Segretariato – Direzione Generale
 Direzione Coordinamento Servizi Delegati
 Decentramento Amministrativo
 Sede Roma

Oggetto: Riscontro richiesta parere U.O.T. Municipio III (ex IV) prot. 125685 del 14/12/2015 (acquisita dal D.P.A.U. con prot. 207401 del 18/12/2015), inerente le intervenute modifiche al d.P.R. 380/2001 con la Legge 106/2011 – art. 34 comma 2-ter

La U.O.T. del Municipio III (ex IV), ha posto a questo Dipartimento un quesito che può essere così sintetizzato:

Si chiede parere in merito alle intervenute modifiche al d.P.R. 380/2001, con la Legge 106/2011 – art. 34 comma 2-ter ed in particolare:

- al "corretto titolo edilizio per regolarizzare le difformità descritte nell'art. 34 co. 2 ter";
- "quali debbano essere le sanzioni da applicare alle difformità in parola";
- "se a prescindere dalla modifica di sagoma o dei prospetto, gli incrementi sulla volumetria contenuti entro il 2% sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione e alla dotazione degli standard urbanistici o loro monetizzazione";
- "se le difformità che non eccedono il 2% delle misure progettuali, ai sensi dell'art. 34 co. 2 ter, relativamente ad immobili sottoposti a vincolo, tenuto conto dell'art. 17 co. 4 della L.R. 15/08, siano da considerare comunque delle difformità assoggettate a sanzione a norma della stessa L.R. 15/08".

Quanto sopra richiesto si riferisce ad un'integrazione normativa del Testo Unico dell'Edilizia (T.U.E.) d.P.R. 380/2001, introdotta dall'art. 5, comma 2 lett. a), n. 4 del D.L. 13 maggio 2011 n. 70 (c.d. "Decreto per lo Sviluppo 2011"), convertito in legge 12 luglio 2011 n. 106. Appare, quindi, al quanto irrituale ricevere una tale richiesta di parere a distanza di circa cinque anni dall'entrata in vigore dal su indicato dispositivo di legge, atteso che tra le primarie competenze del Municipio in materia di edilizia privata è proprio quella di cui all'art. 67 del Regolamento del Decentramento Amministrativo di quest'Amministrazione, che prevede al comma 3 la funzione di controllo sulle costruzioni, alle misure di prevenzione e repressione delle opere abusive eseguite in assenza o in difformità dei titoli abilitativi.

In ogni caso, pur sussistendo l'opportunità di riferire da parte della U.O.T. in indirizzo, direttamente al Segretariato Generale, circa le modalità operative sin ora adottate dalla stessa Struttura Territoriale (che scrive, seppur per conoscenza, a tutte le altre Strutture Territoriali Capitoline, premurandosi ancora una volta di *"applicare la norma con uniformità di trattamento tra tutti i Municipi"*, quest'ultimo, compito proprio delle Strutture di Supporto all'Amministrazione), in merito alla fattispecie di che trattasi, quale garanzia per i procedimenti già intrapresi, si rende il seguente parere.

L'art. 34 comma 2-ter del d.P.R. 380/2001 testualmente recita: *"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"*.

Si ritiene utile dapprima inquadrare la novella legislativa in questione all'interno del T.U.E.; in tal senso si evidenzia che la stessa risulta essere sottesa al Titolo IV, relativo alla vigilanza, alle responsabilità ed alle sanzioni sull'attività urbanistico-edilizia e non anche al Titolo II attinente i "Titoli abilitativi". La legislazione nazionale, cui spetta dettare i principi fondamentali e generali sulla disciplina edilizia (art. 1 comma 1 del T.U.E.), ha ritenuto quindi sottrarre la fattispecie in argomento alle procedure proprie dei titoli abilitativi e a non assoggettare a sanzione alcuna, le modifiche del titolo abilitativo posto alla base della legittimità delle preesistenze, in presenza di *"violazione di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedono per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali"*; ne discende, ovviamente, che le stesse non sono subordinate al contributo di costruzione e al reperimento o monetizzazione degli standard. Alla luce delle considerazioni di cui sopra, non si può che prendere atto che il detto dispositivo fa sì che ci si trovi in presenza di casistica non sanzionabile e che di conseguenza non prevede per la parte privata l'attivazione della procedura di regolarizzazione "Accertamento di conformità" ex artt. 36 e 37 del d.P.R. 380/2001 (art. 22 L.R. 15/2008 ss.mm.ii.), in quanto non costituisce difformità rispetto al titolo abilitativo legittimo.

Con l'art. 5, comma 2 lett. a), n. 4 del D.L. 13 maggio 2011 n. 70 (c.d. "Decreto per lo Sviluppo 2011"), convertito in legge 12 luglio 2011 n. 106 è stato introdotto, quindi, un livello di "Tolleranza" che si può definire "Tolleranza di cantiere", non superiore al 2% delle misure progettuali riferite alla singola unità immobiliare, che per esiguo margine di scostamento, rispetto ai parametri autorizzati da valido titolo abilitativo non può essere considerato un illecito edilizio, tale da non essere sanzionato. Corre l'obbligo richiamare l'attenzione che il margine di tolleranza del 2% è da riferirsi alla singola Unità immobiliare e non anche all'Unità edilizia¹, pertanto trattasi in concreto di tolleranze costruttive e non anche di premialità volumetriche.

¹ Per le definizioni di Unità immobiliare e Unità edilizia, si veda art. 3 commi 9 e 10 delle NN.TT.A. del PRG

Va chiarito infine che la tolleranza introdotta dal Decreto sviluppo 2011, non può essere invocata nel caso di immobili sottoposti a vincolo storico-artistico o paesaggistico trattandosi di interventi eseguiti in difformità dalle autorizzazioni rilasciate ai sensi del D.lgs 42/2004 ss.mm.ii. Ciò sia perché l'ambito di applicazione della nuova disposizione è circoscritta alla sola materia edilizia, sia perché il Codice dei beni culturali e del paesaggio (cfr. in particolare artt. 167 e 181), sanziona qualsiasi difformità rispetto all'autorizzazione rilasciata, unitamente a quanto previsto dall'art. 17 comma 4 ultimo periodo della L.R. 15/2008, che ricomprende tali particolari casi - tolleranza non superiore al 2% su immobili vincolati -, come "Variazione essenziale", sottesi alla procedura di disciplina edilizia di cui all'art. 15 della medesima legge regionale, che prevede la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.

Nei termini suesposti è reso il richiesto parere che potrà essere trasmesso, dall'Ufficio che legge per conoscenza a tutti i Municipi, solo ove condiviso dalle Strutture di Supporto agli Organi e all'Amministrazione in indirizzo.


Il Responsabile
Arch. Vito Rocco PANETTA


IL DIRETTORE
Direzione Edilizia
Ing. Angela MUSSUMECI


Visto
IL DIRETTORE D.P.A.U.
Dott.ssa Annamaria GRAZIANO