Circolare n°253/C/2021: Tolleranze costruttive, il punto sulle regole.

18 Maggio 2021

Il Decreto legge 76/2020, come convertito dalla legge 120/2020, ha introdotto l'articolo 34 bis nel Dpr 380/2001 sulle ***"tolleranze costruttive"***, con cui sono individuate le difformità edilizie di lieve entità che non costituiscono violazione della normativa edilizia.

Si tratta in sostanza di una sorta di "franchigia" nelle violazioni edilizie, considerata l'irrilevanza delle situazioni nelle quali vi è uno **scostamento contenuto nella soglia del 2% tra le misure previste nel titolo edilizio (circa l'altezza, i distacchi, la cubatura, la superficie coperta, ecc.) e quanto successivamente realizzato.**

Anche 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 costituiscono tolleranze cd. "esecutive", a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Tali tolleranze, non costituendo violazioni edilizie devono essere dichiarate **ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili:**

- in caso di **nuovo intervento edilizio nella relativa modulistica;**
- in **sede di dichiarazione e dimostrazione delle legittimità degli immobili oggetto di atti di trasferimento o di costituzione di diritti** reali, ovvero di scioglimento della comunione dei beni.

L'Ance, con un apposito dossier, fa il punto sulla normativa e sulla giurisprudenza in materia di tolleranze edilizie, con particolare riferimento alle condizioni di operatività e al rapporto fra disciplina statale e regionale, nell'auspicio che questa misura possa essere oggetto di ulteriori innovazioni estensive, in grado di contribuire a superare il problema della vasta presenza di difformità minori sul patrimonio edilizio esistente che spesso ne impediscono il recupero e la riqualificazione.

44810-Dossier Ance tolleranze costruttive.pdfApri

44810-Circolare n 253_C_2021.pdfApri