



COMUNE DI VIAREGGIO

Area Assetto e Gestione del Territorio
Servizio Edilizia Privata

Circolare dirigenziale del 10.10.2011

OGGETTO: applicazione art. 139 comma 4 L.R.01/2005 come modificati con L.R.05/08/2011, n.40.

Visto:

- l'art.139 della L.R.1/2005 che al comma 4 recita:
Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità dal 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.

- Nonché il successivo art.140 che recita:
1. Fino alla scadenza del termine di cui all'articolo 132, comma 3, per i casi di opere e interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità o con variazioni essenziali, o dei termini stabiliti nell'ordinanza del comune di cui all'articolo 132, comma 5, nonché, nei casi di parziale difformità, nel termine di cui all'articolo 139, comma 1, oppure nei casi di opere e interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative previste dal presente titolo, l'avente titolo può ottenere il permesso di costruire o l'attestazione di conformità rilasciata dal comune in sanatoria quando l'intervento realizzato è conforme agli strumenti urbanistici generali e agli atti di governo del territorio, nonché al regolamento edilizio, vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

Verificato che le variazioni delle **misure progettuali di ogni singola unità immobiliare nei limiti del 2%** in merito ad, *altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta* così come indicato nel comma 4 dell'art.139 non costituiscono difformità dal titolo abilitativo, si ritiene che dette variazioni, non essendo classificabili come violazioni edilizie, non siano soggette a sanatoria e non siano sanzionabili secondo i disposti di cui alla legge regionale n.01/2005, fermo restando che tali variazioni devono essere tutte contestualmente rispettate in riferimento alla singola unità immobiliare.

Va comunque precisato che tale disposizione è destinata ad operare unicamente nei rapporti con l'amministrazione, non potendo legittimare alcune lesione dei diritti dei terzi trattandosi di una norma circoscritta alla materia edilizia in riferimento alla natura sanzionatoria.

Trattandosi di norma edilizia, come sopra indicato, tali parametri di tolleranza non potranno interessare interventi su immobili assoggettati al vincolo storico-artistico o paesaggistico eseguiti in difformità dalle autorizzazioni rilasciate ai sensi del DLgs n.42/2004. Ciò sia perché l'ambito di applicazione della nuova disposizione viene espressamente circoscritto alla materia edilizia, sia in quanto gli articoli 167 e 181 del DLgs n.42/2004 sanzionano qualsiasi difformità rispetto all'autorizzazione rilasciata.

Il Dirigente
Area Assetto e Gestione del Territorio