



COMUNE DI NEMBRO

Provincia di Bergamo

COPIA

DELIBERA N. 17

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE INTEGRAZIONE AL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE CON L'INTRODUZIONE DEL NUOVO ARTICOLO 13-BIS "APPLICAZIONE DELLE TOLLERANZE COSTRUTTIVE DI CANTIERE"

L'anno **duemilaventisei** addì **ventinove** del mese di **aprile** alle ore **20:30 c.c.**, nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dal Decreto Legislativo n. 267/00, dallo Statuto e dal Regolamento del Consiglio Comunale, vennero oggi convocati in seduta i consiglieri Comunali. All'appello risultano

Nominativo	Carica	Presente
Ravasio Gianfranco	Sindaco	Presente
Bergamelli Sara	Consigliere	Presente
Morbi Matteo	consigliere	Presente
Moretti Fabio	Consigliere	Presente
Brusamolino Francesco	Consigliere	Presente
Gualteroni Mariachiara	Consigliere	Presente
Pulcini Bruno	Consigliere	Presente
Lodetti Floria	Consigliere	Presente
Avogadri Marta	Consigliere	Presente
Persico Nicola	Consigliere	Presente
Somma Doriana	Consigliere	Assente
Vismara Nicola	Consigliere	Assente
Morlotti Giovanni Franco	Consigliere	Presente
Di Vita Francesca	Consigliere	Presente
Maffeis Fausta	Consigliere	Presente
Adobati Roberto	Consigliere	Presente
Moretti Alessandro	Consigliere	Assente

Totale presenti: 14

Totale assenti: 3

Partecipa alla adunanza il Segretario Comunale Alessandra Locatelli il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Gianfranco Ravasio nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

SETTORE AMMINISTRATIVI UFFICIO TECNICO

**Oggetto: APPROVAZIONE INTEGRAZIONE AL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE
CON L'INTRODUZIONE DEL NUOVO ARTICOLO 13-BIS "APPLICAZIONE DELLE
TOLLERANZE COSTRUTTIVE DI CANTIERE"**

Il sottoscritto, Lisa Sonzogni in qualità di Responsabile del SETTORE PROPONENTE, esprime parere Favorevole all'adozione del presente provvedimento in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del decreto legislativo n. 267 del 18/08/2000.

Nembro, lì 24-04-2026

Il Responsabile del Settore
f.to Lisa Sonzogni

Il sottoscritto Laura Dordi, in qualità di Responsabile del SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO, esprime parere Favorevole all'adozione del presente provvedimento in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del decreto legislativo n. 267 del 18/08/2000.

Nembro, lì 24-04-2026

Il Responsabile del Settore
f.to Laura Dordi

Si precisa che gli interventi nel Consiglio Comunale vengono registrati mediante idoneo impianto di registrazione. La versione integrale della registrazione della seduta consiliare resterà agli atti di questo Ente ai sensi del Regolamento per l'organizzazione del Consiglio Comunale. La trascrizione è allegata ad ogni atto.

Il Sindaco-Presidente introduce il settimo punto all'ordine del giorno e passa la parola all'Assessore Pulcini Massimo che espone al Consiglio Comunale il punto in approvazione.

Alle ore 22.13 esce il Sindaco. Assume la presidenza il Vice Sindaco Bergamelli Sara.

Non essendoci interventi il Vice Sindaco chiede ai capigruppo consiliare quali siano le dichiarazioni di voto.

Il Capogruppo di RinasciNembro Consigliere Morlotti annuncia voto favorevole del gruppo.

Il Capogruppo di Paese Vivo Consigliere Moretti F. annuncia voto favorevole del gruppo.

Dopo di che

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visti:

- i pareri sopra riportati espressi ai sensi del decreto legislativo n. 267 in data 18/08/2000;

- il decreto del Sindaco n. 18 del 29/12/2025 di nomina degli incaricati di Elevata Qualificazione per l'anno 2026;

- Vista la deliberazione del consiglio comunale n. 10, approvata nella seduta del 18/02/2026 ad oggetto: "APPROVAZIONE BILANCIO DI PREVISIONE PER GLI ESERCIZI 2026-2028 (BILANCIO ARMONIZZATO DI CUI ALL'ALLEGATO 9 DEL D.LGS. 118/2011)", dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - comma 4° - del D. Lgs. n. 267/2000;

- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con decreto legislativo n. 267 in data 18/08/2000;

- lo Statuto Comunale;

Premesso che:

- il Comune di Nembro è dotato di Regolamento Edilizio Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 61 del 26/11/2015;
- il Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., è stato modificato con Legge 24 luglio 2024 n. 105 di conversione del Decreto-legge 29 maggio 24 n. 69;

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., ed in particolare l'art. 34-bis, disciplina le tolleranze costruttive, individuando le difformità che non costituiscono violazione edilizia;

Richiamata:

- la Legge Regionale Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i.;
- la normativa regionale e statale vigente in materia edilizia;

Considerato che:

- è in corso la revisione complessiva del Regolamento Edilizio Comunale, che nel prossimo periodo sarà adeguato al Regolamento Tipo di Regione Lombardia, ai sensi della DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018 in recepimento dell'intesa tra il governo e le autonomie locali;
- si rende necessario inserire del Regolamento Edilizio vigente una immediata disposizione specifica finalizzata ad ampliare e chiarire l'applicazione dell'art. 34-bis del DPR n. 380/2001 e s.m.i., al fine di garantire certezza interpretativa, uniformità applicativa e semplificazione dei procedimenti edilizi;
- l'inserimento di una disposizione regolamentare consente di coordinare il Regolamento Edilizio Comunale con la normativa sovraordinata vigente;

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 18/02/2026 avente ad oggetto "ADOZIONE INTEGRAZIONE AL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE CON L'INTRODUZIONE DEL NUOVO ARTICOLO 13-BIS "APPLICAZIONE DELLE TOLLERANZE COSTRUTTIVE DI CANTIERE" con la quale è stata adottata la modifica del Regolamento Edilizio Comunale vigente mediante l'inserimento dell'art. 13 bis;

Preso atto:

- della pubblicazione della suddetta deliberazione nelle forme di legge per la durata di quindici giorni consecutivi, a decorrere dal giorno 07/03/2026;
- che non sono pervenute osservazioni entro il giorno 07/04/2026, termine previsto per la presentazione delle stesse;

Dato atto che non si rende necessario acquisire il parere dell'autorità competente previsto dall'art. 29, comma 1, della L.R. n. 12/2005 in materia igienico-sanitaria, in quanto la presente modifica non incide su disposizioni di carattere igienico-sanitario;

Visti:

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
- la L.R. Lombardia n. 12/2005 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL);

Dato atto che l'argomento di cui in oggetto è stato trattato nella Commissione Territorio e Lavori Pubblici del 22/04/2026 giusto verbale della seduta allegato alla presente deliberazione;

Dato atto che sono stati effettuati i necessari controlli di regolarità amministrativa e che sussistono i presupposti di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa per l'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000,

così come introdotto dal D.L. n. 174 del 10/10/2012;

Con voti espressi in forma palese dai Consiglieri Comunali con il seguente esito:

Presenti n. 13

Votanti n. 13

Favorevoli n. 13

Contrari n. 0

Astenuti n. 0

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
2. di approvare, ai sensi dell'art. 29 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., l'integrazione del Regolamento Edilizio Comunale mediante l'inserimento del seguente articolo:

Art. 13-bis: Applicazione delle tolleranze costruttive di cantiere

1. *La presente appendice intende fissare criteri generali al fine della omogenea applicazione pratica dei principi di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001 e s.m.i. Il riconoscimento dell'esistenza di tolleranze costruttive tiene conto in particolare dell'epoca di creazione delle stesse.*

2. *Esistono due tipologie di tolleranze costruttive:*

a) *Tolleranze esecutive.*

Le tolleranze esecutive sono le difformità già riscontrate e dichiarate dagli interessati ovvero riscontrabili in futuro sulle costruzioni edilizie ricomprese nella casistica di cui all'art 34-bis del DPR 380/2001 e s.m.i, commi 1 e 1-bis. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 9-bis comma 1-ter del DPR 380/2001 e s.m.i, l'altezza, i distacchi, la cubatura e la superficie coperta sono parametri riferibili all'intero edificio; per le singole unità immobiliari ci si riferisce anche ad ogni ulteriore parametro dimensionale e/o progettuale.

b) *Tolleranze esecutive di cantiere.*

Le tolleranze esecutive di cantiere, di cui ai commi 2 e 2-bis dell'art 34-bis del DPR 380/2001 e s.m.i, sono riferite a scostamenti dello stato di fatto che devono consentire il rilascio dell'agibilità e che non ineriscono a parametri dimensionali o localizzativi ed il cui rispetto costituisce requisito sia di legittimità del titolo edilizio, sia di regolarità dell'opera realizzata in concreto.

In ogni caso non ricorre mai l'ipotesi di tolleranza esecutiva qualora si riscontri la violazione di altra normativa.

Rientrano in questa categoria, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipotesi che non danno luogo a incrementi di SA, SL o altri parametri, quali:

1) *Irregolarità geometriche e dimensionali delle murature interne ed esterne di modesta entità; rispetto a quanto rappresentato negli elaborati allegati al titolo, sono ammissibili scostamenti sullo spessore delle murature realizzate ed esistenti fino al raddoppio dello spessore previsto a progetto, senza che queste irregolarità e scostamenti incidano sui parametri dimensionali dell'immobile (la replicabilità dello scostamento non deve portare ad un maggior dimensionamento o ad un aumento di SL etc).*

- 2) *Irregolarità geometriche di altri elementi costitutivi, anche strutturali, dell'edificio di modesta entità che non precludano in alcun caso la sicurezza statica.*
 - 3) *Diverso posizionamento sulla medesima falda e parete del locale di finestre, portefinestre, abbaini, luci e lucernari previsti dal progetto originario approvato. Le variazioni dimensionali degli elementi citati, purché non incidano sulle caratteristiche di abitabilità/agibilità dei locali, nel rispetto e mantenimento della medesima tipologia di elemento edilizio, rientrano in tolleranza per aumento dimensionale entro il limite massimo del 50% di superficie aggiuntiva rispetto a quanto autorizzato. Il minor dimensionamento è ammesso senza limiti dimensionali, fatta salva la violazione di altra normativa. L'eliminazione delle aperture non rientra in tolleranza.*
 - 4) *Posizionamento difforme delle partizioni interne, già previste progettualmente (no ex-novo).*
 - 5) *La diversa collocazione di impianti ovvero la non rappresentazione in progetto di impianti minori.*
- c) *Si intendono tolleranze di modesta entità tutte le opere di cui al comma precedente, senza limitazione del numero dei casi che possano coesistere nel medesimo organismo edilizio, a condizione che non vi sia variazione quantitativa rispetto ai parametri edilizi inderogabili e non sussista un interesse pubblico al ripristino.*
3. *La gestione delle Tolleranze di cui alle lettere a) e b) segue la procedura di cui ai commi 3 e seguenti dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 e smi.*
3. Di precisare che le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente alle pratiche di sanatoria depositate al protocollo comunale successivamente alla data di effettiva entrata in vigore della presente deliberazione consiliare.
 4. Di dare atto che la presente modifica regolamentare non comporta variazioni agli strumenti urbanistici vigenti.
 5. Di incaricare il Responsabile del Settore Gestione e Controllo del Territorio per tutti gli adempimenti conseguenti al presente atto.

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ravvisata la necessità di adottare in tempi celeri gli atti ed i provvedimenti conseguenti per dar corso agli adempimenti conseguenti;

Visto l'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. (D.Lgs. 18.08.2000 n. 267);

Con voti espressi in forma palese dai Consiglieri Comunali con il seguente esito:

Presenti n. 13

Votanti n. 13

Favorevoli n. 13

Contrari n. 0

Astenuti n. 0

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - comma 4° - del D. Lgs. n. 267/2000.

Il Sindaco
f.to Gianfranco Ravasio

Il Segretario Comunale
f.to Alessandra Locatelli

COPIA

DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 17 DEL 29-04-2026

REFERTO DI PUBBLICAZIONE (art. 124, D. Leg. 18/8/2000, n. 267)

Certifico io sottoscritto Responsabile del Settore Affari Generali su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno 04-06-2026 all'Albo Pretorio ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi e cioè fino al 19-06-2026

Nembro, li 04-06-2026

Il Responsabile del Settore AA.GG.
F.to Laura Dordi

COMUNICAZIONE AI CAPI GRUPPO CONSILIARI (art. 125, D. Leg. 18/8/2000, n. 267)

Si certifica che del presente atto è stata data comunicazione ai Capi Gruppo consiliari in data 04-06-2026

Nembro, li 04-06-2026

Il Responsabile del Settore AA.GG.
F.to Laura Dordi

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (art. 134 D. Leg. 18/8/2000, n. 267)

Si certifica che la suesata deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune per cui la stessa diventerà esecutiva ai sensi del comma 3 dell'art. 134 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 in data 14-06-2026, salvo dichiarazione di immediata eseguibilità.

Nembro, li 14-06-2026

Il Segretario Comunale
F.to Alessandra Locatelli