

I piccoli abusi edilizi potranno essere sanati?

Le tolleranze costruttive e l'accertamento della conformità edilizia potrebbero cambiare per consentire la regolarizzazione delle opere attualmente non sanabili

di Paola Mammarella

26.09.2023 - Che portata avrà la sanatoria edilizia ipotizzata da Salvini? Si può davvero parlare di condono edilizio?

Sono le domande che emergono dopo che il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, Matteo Salvini, al congresso di Confedilizia ha annunciato un condono edilizio che avrà l'obiettivo di "[sanare le centinaia di migliaia di irregolarità](#) architettoniche, edilizie e urbanistiche diffuse che stanno intasando gli uffici tecnici dei Comuni".

Ma il giorno dopo il vicepremier e Ministro degli Esteri, Antonio Tajani, a "In Mezz'ora" su Rai 3 col suo "Non parlerei di condono" ha fatto sorgere qualche dubbio. Tajani ha annunciato che mercoledì 27 settembre saranno incardinate in Senato due proposte di legge di Forza Italia che mirano a "risistemare le città" e che al loro interno "si può vedere di inserire qualche aggiustamento per piccole cose fatte in violazione delle legge".

In attesa che il Governo definisca meglio la portata della nuova sanatoria edilizia, ci si chiede se si tratterà di misure straordinarie o se saranno ampliati i margini della sanatoria fino ad ora conosciuti e la definizione delle tolleranze costruttive.

La differenza tra condono edilizio e sanatoria edilizia

Prima di entrare nel merito, è il caso di ricordare la differenza tra condono edilizio e sanatoria edilizia.

Il **condono edilizio** è una misura straordinaria, che consente la regolarizzazione di opere realizzate, senza permesso, in violazione delle norme edilizie e urbanistiche. In Italia ci sono stati tre condoni edilizi: la Legge Nicolazzi (**L.87/1985**) e le leggi **L. 724/1994** e **L. 326/2003** del Governo Berlusconi. Queste leggi hanno fissato delle condizioni e dei limiti di tempo entro i quali richiedere la regolarizzazione, dopo i quali sono scaduti.

La **sanatoria edilizia** è invece un procedimento ordinario che non ha scadenza ed è previsto dal Testo Unico dell'edilizia (**Dpr 380/2001**). La sanatoria edilizia può essere concessa, dietro pagamento di una sanzione, in presenza del requisito della doppia conformità: l'opera realizzata senza permesso deve risultare conforme alle norme vigenti nel momento in cui è stata realizzata e a quelle vigenti nel momento in cui si richiede la sanatoria. In questo caso, l'opera non viola le norme edilizie e urbanistiche e, se fosse stato richiesto il permesso, sarebbe stata assentita.

Dopo le polemiche sorte per l'annuncio del condono edilizio, la maggioranza ha assicurato che la regolarizzazione riguarderà piccole opere e non abusi importanti, che potrebbero compromettere la sicurezza. "Non c'è nessun condono per ville e villette in zone sismiche o alle pendici dei vulcani" - ha detto il Ministro Salvini.

Questo significa che si tratta di opere minori che però, a causa delle norme vigenti, non possono accedere al procedimento della sanatoria edilizia né essere considerate tolleranze costruttive.

L'impossibilità di sanare gli abusi si riflette negativamente sulle compravendite immobiliari, che necessitano dello **stato legittimo degli immobili**. Ampliare l'elenco delle opere sanabili, aumenterebbe quindi le chance di vendere immobili che attualmente risulterebbero incommerciabili per la presenza di errori progettuali o difformità che eccedono i limiti delle tolleranze costruttive.

Cosa sono le tolleranze costruttive e che ruolo hanno nelle compravendite immobiliari

Il problema delle tolleranze costruttive, cioè delle piccole difformità che non costituiscono un abuso edilizio e non vanno quindi sanzionate, è stato affrontato più volte dalla normativa. Il legislatore ha cercato di dare

una definizione certa di tolleranze costruttive. Questa definizione è stata ampliata e si cerca ancora di aumentarne la portata.

Nel 2011 il Decreto Sviluppo (**Legge 106/2011**) ha introdotto una soglia di rilevanza massima per distinguere le parziali difformità, non sanzionabili, da quelle che invece costituiscono un abuso edilizio. La norma inserì il comma 2-ter nell'articolo 34 del Testo Unico dell'edilizia, in base al quale non sarebbe più stata definita "parziale difformità dal titolo abilitativo" la violazione di **altezza, distacchi, cubatura e superficie coperta** entro il limite del 2% delle misure progettuali.

Il Decreto Semplificazioni (**Legge 120/2020**) ha riorganizzato e ampliato la norma sulle tolleranze costruttive, abrogando il comma 2-ter e introducendo l'articolo 34-bis, interamente dedicato alle tolleranze costruttive.

L'articolo 34-bis, attualmente vigente, prevede che 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% delle misure previste nel titolo abilitativo.

L'articolo 34-bis annovera tra le tolleranze esecutive, valide per gli edifici non sottoposti a tutela ai sensi Codice dei beni culturali e del paesaggio (**D.lgs 42/2004**), anche le irregolarità geometriche, la modifica della finitura degli edifici di minima entità, la diversa collocazione degli impianti e delle opere interne eseguite durante i lavori, a condizione che non siano contrarie alle norme urbanistiche ed edilizie e che non pregiudichino l'agibilità degli immobili.

L'articolo 34-bis spiega inoltre come far valere le tolleranze costruttive ai fini delle **compravendite** e degli altri atti per il trasferimento di diritti reali sugli immobili: il tecnico abilitato, incaricato di redigere l'attestazione dello stato legittimo degli immobili, dichiara le tolleranze costruttive nella modulistica da allegare agli atti.

Il tentativo di ampliamento delle tolleranze costruttive

Come ricordato dal Ministro Salvini, l'anno scorso il Consiglio Regionale della Lombardia ha provato ad **inserire tra le tolleranze costruttive** anche le opere che non si configurano come variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32 del TUE e quelle che non influiscono sugli elementi sostanziali dell'unità immobiliare, a condizione che siano conformi alle norme edilizie e urbanistiche e a quelle in materia di vincoli paesaggistici, idrogeologici, sismici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico.

Secondo l'articolo 32 del TUE, le **variazioni essenziali** sono: il mutamento della destinazione d'uso che implica la variazione degli standard previsti dal **DM 1444/1968**, l'aumento consistente della cubatura, le modifiche sostanziali dei parametri urbanistico-edilizi o della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio, la violazione delle norme antisismiche non attinente a fatti procedurali.

Se la legge fosse stata approvata, la presenza di opere "più gravi" di una tolleranza costruttiva o esecutiva ma "meno gravi" di una variazione essenziale avrebbe consentito le compravendite.

Il disegno di legge, invece, è stato presentato alla Camera, ma non ha mai iniziato il suo iter per l'approvazione.

L'effettiva portata della nuova sanatoria edilizia sarà determinata dal modo in cui verranno rinnovati i confini della conformità edilizia e delle tolleranze costruttive.