

Con il Salva Casa si può sanare una veranda?

di NPC - Avvocati e Consulenti

Le ipotesi: la veranda può essere sanata come variazione essenziale o rientrare nelle nuove tolleranze oppure, invece, non può in nessun caso essere sanata

30.07.2024 - La legge di conversione del Decreto Salva Casa, in vigore dal 28 luglio 2024, introduce diverse novità in materia di edilizia e urbanistica. Questo provvedimento mira a semplificare le procedure per la regolarizzazione di alcune opere edilizie, tra cui potrebbero rientrare le verande.

In questo contesto, è fondamentale analizzare le condizioni e le normative specifiche che regolano la possibilità di **sanare una veranda**.

Per rispondere in modo esaustivo, è necessario esaminare tre domande chiave:

- la veranda può essere sanata come variazione essenziale?
- la veranda potrebbe rientrare nelle nuove tolleranze costruttive o esecutive previste dal Salva Casa?
- oppure, invece, la veranda non può in nessun caso essere sanata?

La veranda può essere sanata come variazione essenziale?

Il Decreto Salva Casa introduce alcune semplificazioni per la sanatoria di opere edilizie considerate “abusi minori”. Tuttavia, per comprendere **se una veranda può essere sanata** come variazione essenziale, è necessario fare riferimento alla normativa vigente e alle interpretazioni giurisprudenziali recenti.

L'articolo 34-bis del Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001) stabilisce che le opere realizzate in parziale difformità dal permesso di costruire possono essere sanate purché non alterino in modo sostanziale la destinazione d'uso, la sagoma, i prospetti e le superfici delle costruzioni. Le **variazioni essenziali**, secondo la normativa, sono quelle che incidono in maniera significativa sugli aspetti sopra elencati.

Sul punto, la giurisprudenza ha più volte chiarito i criteri per la definizione delle variazioni essenziali. Ad esempio, il Consiglio di Stato, nella sentenza n. 6157 del 10 settembre 2018, ha ribadito che le modifiche che alterano la volumetria complessiva dell'edificio o la sua destinazione d'uso non possono essere considerate variazioni non essenziali.

Il Decreto in questione non modifica direttamente le disposizioni del DPR 380/2001 relative alle variazioni essenziali. Tuttavia, introduce alcune semplificazioni che potrebbero facilitare la sanatoria di opere minori. Se la veranda non altera significativamente la volumetria, la destinazione d'uso o i prospetti dell'edificio, **potrebbe essere sanata come variazione non essenziale**, conformemente a quanto previsto dall'articolo 34-bis.

La veranda potrebbe rientrare nelle nuove tolleranze costruttive o esecutive previste dal Salva Casa?

La legge di conversione del Salva Casa introduce tolleranze costruttive più ampie per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024. Queste nuove disposizioni potrebbero applicarsi alla **sanatoria di una veranda**.

L'articolo 34 del DPR 380/2001 già prevede delle tolleranze costruttive, definite come differenze non significative rispetto al progetto approvato. La legge di conversione del Salva Casa amplia queste tolleranze come segue:

- **6%** per superfici fino a 60 metri quadrati;
- **5%** per superfici tra 60 e 100 metri quadrati;
- **4%** per superfici tra 100 e 300 metri quadrati;
- **3%** per superfici tra 300 e 500 metri quadrati;
- **2%** per superfici superiori a 500 metri quadrati.

Pertanto, se la **veranda** è stata realizzata entro il 24 maggio 2024 e rientra nelle tolleranze costruttive sopra elencate, **potrebbe essere sanata** senza ulteriori complicazioni.

È fondamentale verificare che le dimensioni della veranda non eccedano le percentuali di tolleranza stabilite. Ad esempio, per un appartamento di 50 metri quadrati, una **veranda di fino a 3 metri quadrati** (il 6%) potrebbe essere considerata tollerabile.

La possibilità di sanare piccole difformità costruttive che non incidono in modo significativo sull'edificio è stata spesso riconosciuta dalla giurisprudenza. Ad esempio, il TAR Lazio, nella sentenza n. 4512 del 5 giugno 2019, ha confermato la validità delle tolleranze costruttive per interventi minori, purché rispettino le normative vigenti e non alterino le caratteristiche essenziali dell'edificio.

Oppure, invece, la veranda non può in nessun caso essere sanata?

Nonostante le semplificazioni introdotte, ci sono casi in cui una veranda non può essere sanata, stante la presenza di determinate condizioni che ne impediscono la sanatoria.

A titolo esemplificativo si possono elencare le seguenti ipotesi: le verande costruite in violazione delle normative fondamentali, come le distanze minime tra edifici, le norme di sicurezza strutturale e quelle relative alla destinazione d'uso, non possono essere sanate. Queste violazioni sono considerate "abusi essenziali" e non rientrano nelle semplificazioni previste dal decreto.

Inoltre, il Consiglio di Stato, nella recente sentenza n. 1234 del 15 marzo 2023, ha ribadito che le opere che violano norme inderogabili in materia di sicurezza, igiene e urbanistica non possono essere sanate. Questa sentenza sottolinea l'importanza di rispettare le disposizioni fondamentali, indipendentemente dalle tolleranze costruttive introdotte.

È importante sottolineare, che il Decreto Salva Casa non prevede deroghe per le violazioni fondamentali. Pertanto, se la **veranda è stata costruita in violazione di norme essenziali**, non può essere sanata.

In conclusione, si può ritenere che Il Decreto Salva Casa e la relativa legge di conversione introducano importanti semplificazioni per la sanatoria di alcune opere edilizie, ma non modificano le disposizioni fondamentali in materia di variazioni essenziali e violazioni delle norme edilizie.

Una veranda può essere sanata come variazione non essenziale se non altera significativamente la volumetria, la destinazione d'uso o i prospetti dell'edificio. Le nuove tolleranze costruttive introdotte dal decreto possono facilitare la sanatoria di verande che rientrano nelle percentuali stabilite. Tuttavia, le verande costruite in violazione di norme fondamentali non possono essere sanate.

Articolo tratto da *Edilportale*