

L'agibilità già ottenuta diventa una sanatoria di fatto

di Paola Mammarella

Con il Decreto Salva Casa, le irregolarità sono considerate tolleranze costruttive

31.07.2024 - L'agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati.

Con l'entrata in vigore della legge di conversione del Decreto Salva Casa, l'agibilità diventa dirimente ai fini della sanatoria di alcune tipologie di irregolarità degli immobili.

Agibilità e casi particolari di opere con parziali difformità

Con il Decreto Salva Casa, l'agibilità può alleggerire la gravità di una irregolarità, che di conseguenza può essere sanata automaticamente.

Il Decreto Salva Casa prevede infatti una corsia preferenziale nel caso in cui il certificato di agibilità sia stato rilasciato anche in presenza di parziali difformità, perché i funzionari incaricati di effettuare le ispezioni e verificare la conformità edilizia degli interventi hanno rilevato le irregolarità ma non hanno ordinato la loro demolizione o il ripristino dei luoghi.

A queste condizioni, le parziali difformità vengono assimilate alle [tolleranze costruttive](#) anche se determinano scostamenti maggiori rispetto alle nuove percentuali.

Agibilità e sanatoria automatica delle irregolarità

Ricordiamo che il Decreto Salva Casa ha introdotto tolleranze costruttive più generose per le opere realizzate entro il 24 maggio 2024.

Tali tolleranze costruttive ammontano al:

- 2% per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 mq;
- 3% per le unità immobiliari con superficie utile tra i 300 e i 500 mq;
- 4% per le unità immobiliari con superficie utile tra i 100 e i 300 mq;
- 5% per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 mq;
- 6% per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 mq.

Le tolleranze costruttive più elevate si aggiungono a quelle del 2%, che continueranno a riguardare anche le opere realizzate dopo il 24 maggio 2024.

Anche se la legge non lo scrive espressamente, la ratio della norma sembra quella di aggiungere alle tolleranze il "plus" dell'agibilità o abitabilità rilasciata dopo aver riscontrato le irregolarità.

In questi casi, la regolarizzazione sarà automatica anche in presenza di scostamenti maggiori rispetto alle soglie delle tolleranze costruttive.

Facciamo un esempio. Una villetta esistente misura 315 metri quadri, ma il progetto depositato in fase di richiesta del titolo abilitativo riporta una superficie di 299 metri quadri. Lo scostamento rispetto al progetto assentito è pari a circa il 5%, quindi maggiore rispetto al 4% consentito dal Salva Casa per un immobile di quella metratura.

In condizioni normali, lo scostamento non potrebbe rientrare tra le tolleranze costruttive e quindi l'immobile non potrebbe essere considerato automaticamente regolare.

Se, però, tale immobile ha ottenuto l'agibilità o l'abitabilità, può essere considerato regolare perché lo scostamento è assimilato ad una tolleranza costruttiva.