

Tolleranze costruttive ed esecutive, cosa sono e come cambiano

Le nuove percentuali di scostamento e le procedure introdotte dal Salva Casa faciliteranno l'ottenimento dello stato legittimo dell'immobile?

di Paola Mammarella

28.05.2024 - Le tolleranze costruttive costituiscono degli scostamenti rispetto all'altezza, ai distacchi, alla cubatura, alla superficie coperta e ad ogni altro parametro delle singole unità immobiliari. Tali scostamenti sono considerati lievi e non implicano una violazione edilizia.

Le tolleranze esecutive sono irregolarità eseguite durante i lavori che non comportano violazioni della disciplina edilizia e urbanistica e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile.

Se gli scostamenti, rispetto alle misure autorizzate, si mantengono nel range delle tolleranze costruttive ed esecutive, i tecnici abilitati possono attestare lo stato legittimo dell'immobile. Lo stato legittimo dell'immobile è uno dei documenti fondamentali per le compravendite immobiliari e per la realizzazione di nuovi interventi.

Con il Decreto Salva Casa, l'entità delle tolleranze costruttive ed esecutive sta per cambiare. L'obiettivo è quello di far aumentare il numero di immobili legittimi, che possono quindi entrare sul mercato senza alcun problema.

Ma vediamo le modifiche nel dettaglio.

Tolleranze costruttive a percentuale variabile

Fino ad ora, le tolleranze costruttive indicate nel Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001) si sono mantenute entro il 2% delle misure indicate nel progetto allegato al titolo abilitativo che ha autorizzato la realizzazione dell'immobile.

Con il **decreto Salva Casa**, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, le tolleranze costruttive saranno inversamente proporzionali alla superficie degli immobili:

- 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.

Le stesse percentuali saranno applicate agli interventi con rilevanza paesaggistica. Se gli scostamenti delle opere eseguite in variante rispetto ai progetti autorizzati a fini paesaggistici si manterranno entro i nuovi confini delle tolleranze costruttive, non sarà richiesta l'autorizzazione paesaggistica.

Aumentano le tolleranze esecutive

Il decreto Salva Casa aumenta anche le tolleranze esecutive consentite sugli immobili non vincolati. Attualmente le tolleranze esecutive comprendono le variazioni geometriche, delle finiture, della collocazione degli impianti e delle opere interne.

A queste il decreto Salva Casa aggiunge, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, anche:

- il minore dimensionamento dell'edificio;
- la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- le irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne;
- la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- gli errori progettuali corretti in cantiere e errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Dichiarazione delle tolleranze costruttive ed esecutive

Fino ad ora le tolleranze costruttive ed esecutive vengono dichiarate dal tecnico abilitato per attestare lo stato legittimo dell'immobile, che deve essere indicato nei titoli abilitativi per la realizzazione di nuovi lavori e allegato agli atti di trasferimento degli immobili.

Il decreto Salva Casa prevede che nelle zone a rischio sismico elevato il tecnico abilitato deve attestare che le tolleranze costruttive rispettano le disposizioni per le costruzioni in zona sismica contenute nel Testo unico dell'edilizia (Parte II, Capo IV, sezione I).

Tale attestazione, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento (planimetria, piante, prospetti e sezioni, relazione tecnica, altri elaborati previsti dalle norme tecniche e dal competente ufficio tecnico della regione) deve essere trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale e per l'esercizio dei controlli.

Il tecnico abilitato deve inoltre allegare l'autorizzazione per l'inizio dei lavori o l'attestazione della formazione del silenzio assenso. In caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, deve allegare una dichiarazione asseverata sul decorso del termine per i controlli regionali senza che siano stati richiesti documenti integrativi.

Il decreto Salva Casa prevede espressamente che l'applicazione delle disposizioni sulle tolleranze costruttive non può limitare i diritti dei terzi. I tecnici dovranno verificare questa eventualità e presentare i titoli edilizi per rimuovere tali limiti.

Sono infine previste sanzioni penali per le dichiarazioni mendaci.

In termini di iter procedurale, il decreto Salva Casa non introduce delle semplificazioni, ma descrive nuove procedure per rendere il quadro normativo più definito e chiaro. Ad ogni modo, la nuova procedura sembra un appesantimento burocratico.

Articolo tratto da *Edilportale*