

Tolleranze in zona sismica: cosa prevede il nuovo Decreto Salva-Casa

L'intento a snellire la regolarizzazione delle piccole difformità edilizie potrebbe nascondere tuttavia qualche insidia nell'asseverazione in zone ad alta e media sismicità, che richiedono attenzione e maggiore responsabilità a carico del tecnico professionista

di [Alessandro Grazzini](#) – 25.06.24

Il [Decreto Legge 69/2024, cosiddetto Salva Casa pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 29/05/2024](#), introduce la possibilità di regolarizzare una serie di lievi difformità dei fabbricati esistenti rispetto al titolo abilitativo presentato in Comune. Non si tratta di una forma di condono, bensì di uno strumento normativo per mettere in regola pareti, finestre, balconi, aperture e quant'altro possa essere stato eseguito con **lievi difformità** senza pregiudicare le norme edilizie-urbanistiche e l'agibilità del fabbricato.

A titolo esemplificativo ma non esaustivo, ricadono tra le difformità regolarizzabili dal Decreto Salva Casa tutte quelle di **lieve entità di tipo formale** (derivanti da incertezze interpretative), edilizie interne (tolleranze) risultanti da interventi stratificati nel tempo, **difformità esecutive** caratterizzanti lievi variazioni nelle dimensioni (muri esterni ed interni), differente ubicazione delle aperture, errori progettuali corretti in cantiere o errori di rappresentazione progettuale delle opere. Risulta evidente come dal Decreto rimanga **esclusa ogni possibilità di sanare abusi edilizi più gravi** eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire o di SCIA straordinaria, ovvero in assenza dei necessari titoli edilizi tale da compromettere la compravendita dell'immobile.

Le misure del D.L. Salva Casa risultano già **in vigore dal 30 maggio 2024**, diventando subito operative le modifiche apportate ad alcuni articoli del *D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia – T.U.E.)*. In particolare, l'*art. 34-bis* del T.U.E. (disciplina sulle tolleranze costruttive) prevedeva una **tolleranza unica pari al 2%** di quanto previsto nel titolo abilitativo (in merito all'altezza, ai distacchi, alla cubatura, alla superficie coperta e ogni altro parametro delle singole unità immobiliari – u.i.), mentre adesso viene incrementata in misura inversamente proporzionale alla superficie, **fino ad arrivare al 5%** per u.i. inferiori a 100 mq, purché si tratti di **difformità eseguite prima del 24 maggio 2024**.

La responsabilità del tecnico asseveratore

La verifica dovrà avvenire mediante **asseverazione del tecnico professionista**, a cui spetta la responsabilità della veridicità di quanto dichiarato e depositato presso gli sportelli edilizi competenti. Il Decreto, infatti, concentra una [grande responsabilità sulle spalle del tecnico asseveratore](#), non solo nel merito delle verifiche geometriche. Perché viene altresì introdotto il *comma 3 bis* all'interno dell'*art. 34-bis del T.U.E.*, che richiama l'attenzione anche sull'influenza che lievi difformità potrebbero avere all'interno di **aree ad elevata e media sismicità** (zone 1-2-3):

«3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del Capo IV della Parte II. Tale attestazione, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni ai sensi dell'art. 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscano interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui comma alle lettere b) e c) del comma 1 del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2 o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie in fase e di esito negativo dei controlli stessi.»

Difformità nelle zone di alta e media sismicità

Nelle zone ad alta e media sismicità **non è sufficiente** che le lievi difformità siano comprese all'interno delle tolleranze di misura previste dal Decreto Salva Casa. Occorre altresì che il tecnico professionista abbia **adequate competenze strutturali** per valutare se tali lievi difformità **pregiudichino la sicurezza strutturale e quindi l'incolumità pubblica** ai sensi di quanto previsto dall'attuale normativa tecnica antisismica.

In questi casi, il tecnico attesta **che tali interventi rispettano le prescrizioni del T.U.E. per le costruzioni in zone sismiche** (contenute nella *sezione I* del *Capo IV* della Parte II del medesimo TUE). Per fare alcuni **esempi non esaustivi**, l'apertura in un solaio per il passaggio di una scala interna, l'apertura o ampliamento di una finestra su una parete portante in muratura, il rifacimento parziale dell'orditura di un solaio o della copertura, dovranno essere valutate se rispondenti ai requisiti di sicurezza sismica richiesti dalle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC2018).

In alcuni casi potrebbe trattarsi di difformità **senza implicazioni strutturali**, ad esempio l'apertura di una finestra su un tamponamento. In altre situazioni, invece, le verifiche strutturali potrebbero richiedere il **deposito semplificato** delle opere prive di rilevanza oppure il **deposito completo** per opere ai sensi del *par. 8.4* delle *NTC2018* e delle normative regionali (interventi privi di rilevanza, interventi locali, miglioramento o adeguamento sismico), **comprehensive di tutta la documentazione tecnico-descrittiva** ai sensi degli *art. 93-94 del T.U.E.*: piante, prospetti e sezioni, relazione tecnica e di calcolo. L'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale o la dichiarazione del decorso dei termini procedurali in assenza di esito negativo, richieste di integrazione o istruttorie inevase (procedura prevista all'*art. 94-bis* del TUE) dovranno essere allegate dal tecnico professionista alla dichiarazione ai fini dello stato legittimo degli immobili.

In attesa di conoscere eventuali ulteriori modifiche o conferme del testo normativo derivanti dall'iter parlamentare di approvazione del *D.L. 69/2024* (entro 60 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale), si evince tuttavia come l'attività di verifica e asseverazione delle tolleranze **richieda in alcuni casi anche competenze di ingegneria strutturale** ad identificare eventuali implicazioni sulla sicurezza strutturale. L'intento a snellire la regolarizzazione delle piccole difformità edilizie potrebbe nascondere tuttavia **qualche insidia** nell'asseverazione in zone ad alta e media sismicità, che richiedono **attenzione e maggiore responsabilità** a carico del tecnico professionista.

NON PERDERTI IL CORSO ONLINE

Sanatoria edilizia 2024 e Decreto Salva-Casa [Iscriviti](#)

NON PERDERTI

Speciale Salva-Casa [Clicca qui](#)

LEGGI ANCHE

Salva-Casa per rendere abitabili sottotetti, seminterrati e mini appartamenti [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*