

Difformità edilizie: sanatoria vs condono

Alla luce delle recenti parole del Ministro delle Infrastrutture, è tornata di moda la parola "condono edilizio". Siamo certi sia questa la soluzione al problema?

di [Gianluca Oreto](#) – 27.09.2023

Ci sono almeno due modi per risolvere un problema: prevedere procedure ordinarie oppure puntare su misure straordinarie a tempo. Il legislatore italiano, per risolvere il problema legato al difformità e abusi edilizi, ha utilizzato il secondo e previsto nel nostro ordinamento 3 leggi speciali che hanno aperto alcune finestre temporali all'interno delle quali, a determinate condizioni, è stato possibile sanare abusi di tipo "sostanziale".

Abuso sostanziale e condono edilizio: cosa sono?

Per abuso "sostanziale" si intende la realizzazione di un intervento in assenza di licenza o concessione edilizia o autorizzazione a costruire prescritte da norme di legge o di regolamento, ovvero in difformità dalle stesse.

Per gli abusi sostanziali, il legislatore ha previsto:

- la Legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- la Legge 23 dicembre 1994, n. 724;
- Legge 24 novembre 2003, n. 326;

che a determinate condizioni hanno consentito il cosiddetto "condono edilizio" e quindi l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Negli anni si è provato a rispondere alla domanda se sia il condono la soluzione degli abusi oppure se questi siano causati dalla consapevolezza italiana che "prima o poi arriverà una sanatoria straordinaria". Il condono edilizio è padre o figlio degli abusi? Una domanda apparentemente banale, la cui risposta potrebbe fare la differenza nella futura riforma del testo unico edilizia.

Abuso formale e accertamento di conformità: cosa sono?

Diverso è il caso degli abusi "formali" o anche "documentali" sanabili mediante accertamento di conformità, un istituto previsto dalla normativa edilizia ordinaria che vincola l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria al pagamento di una sanzione e, prima ancora, alla doppia conformità dell'intervento alla normativa edilizia vigente quando è stato realizzato e al momento in cui si presenta l'istanza.

Si parla di abusi formali nel caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o SCIA alternativa che avrebbero potuto essere legittimamente realizzati sia nel momento in cui sono stati realizzati, sia quando l'interessato presenta la domanda di accertamento di conformità (la c.d. doppia conformità).

Le differenze tra condono e accertamento di conformità le ha spiegate molto bene l'arch. Marco Campagna in un [approfondimento che vi invito a leggere](#).

Le dichiarazioni del Ministro Salvini

Stanno facendo discutere (com'è giusto che sia) le parole del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti Matteo Salvini che in riferimento allo stato di salute del patrimonio immobiliare italiano ha affermato *"Ci sono alcune centinaia di migliaia di piccole irregolarità architettoniche, edilizie e urbanistiche che stanno intasando gli uffici tecnici dei comuni di mezza Italia? Sì, e allora non sarebbe più saggio per quelle di piccola entità andare a sanare tutto quanto?"*.

Affermazioni "forti" ma che vanno analizzate con un pizzico di buonsenso. Che il patrimonio edilizio italiano sia privo dello "stato legittimo" richiesto dalla norma è una verità che non vuole essere affrontata da nessuno ma che genera effetti a cascata quali (solo per fare due esempi):

- l'impossibilità di vendere, acquistare questi immobili o semplicemente avviare interventi di manutenzione legittimi;
- il divieto di utilizzare benefici fiscali.

In tutto questo occorre considerare che:

- sono ancora chiusi nei cassetti delle pubbliche amministrazioni centinaia di migliaia di pratiche di condono edilizio;
- esistono difformità quali chiusure di verande, di terrazze di collegamento o superfici scoperte che, pur essendo in assenza di vincoli, non possono essere regolarizzate.

Conclusioni

La soluzione potrebbe essere quella di demolire tutto ciò che non è in regola. Ma è fattibile?

Altra soluzione potrebbe essere quella di riformare il testo unico edilizia prevedendo:

- l'accertamento di conformità ancorato solo alla normativa vigente al momento della presentazione della domanda (risolvendo contestualmente i problemi legati all'autorizzazione sismica, alle norme sul risparmio energetico e all'acustica);
- sanzioni alternative alla demolizione che consentano di ottenere il permesso di costruire in sanatoria (possibilità che ad oggi è concessa solo in caso di permesso di costruire annullato e demolizione impossibile);
- una riclassificazione delle tolleranze di costruzione sulla base dell'anno di edificazione;
- piani di aumento volumetrico che prendano in considerazione le mutate esigenze di una popolazione che è aumentata;
- una "griglia" delle difformità edilizie strutturata in base alla loro gravità.

Certo è che una nuova norma "straordinaria" potrebbe generare ancora l'idea che in Italia tutto sia possibile. Ma una norma ordinaria, strutturata con buon senso, tecnica, rigore e conoscenza dello stato di fatto, potrebbe risolvere gran parte dei problemi. Sempre che ci sia una volontà politica e unità di intenti.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*