

Decreto Salva-Casa e tolleranze costruttive-esecutive: niente sconti sull'antisismica

Le nuove tolleranze permettono di sanare opere difformi fino al 5% rispetto al titolo abilitativo, ma occorre comunque dimostrare il rispetto delle norme antisismiche e dei diritti dei terzi

di [Cristian Angeli](#) – 30.05.2024

Il nuovo decreto Salva Casa pensato dal ministro Salvini e approvato dal Consiglio dei Ministri, mira a semplificare l'iter di sanatoria edilizia, fino ad "ammorbidire" le c.d. tolleranze. Si tratta, in sintesi, delle soglie entro le quali è considerato lecito che le opere eseguite si discostino da quanto dettagliato nel titolo abilitativo dei lavori.

Le nuove tolleranze dopo il Decreto Salva Casa

Il decreto eleva l'attuale franchigia del 2%, fissata dall'art. 34-bis del TUE (Testo Unico Edilizia, d.P.R. n. 380/2001), in misura inversamente proporzionale alla superficie delle unità immobiliari, fino ad arrivare a consentire una divergenza tra titolo e intervento eseguito pari al 5% per unità inferiori ai 100 mq, limitatamente ai lavori avvenuti entro il 24 maggio 2024.

E non solo, perché sempre modificando l'art. 34-bis e sempre in relazione a interventi pre-24 maggio, il Salva-casa aggiunge alla lista dei lavori difformi dal titolo ma comunque sanabili una serie di fattispecie, tra le quali la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne.

Non si tratta, però, di un "liberi tutti" senza limiti, anzi.

Nei meandri del decreto si nascondono, passando un po' in sordina, una serie di condizioni al rispetto delle quali è subordinata la reale possibilità di discostarsi dal titolo abilitativo senza incorrere in violazioni, che vanno dalla tutela dei diritti dei terzi a, soprattutto, il rispetto della normativa antisismica.

E a vigilare (e certificare) il rispetto delle condizioni dovranno essere, secondo il decreto, i professionisti.

I diritti dei terzi

Uno degli argini alle nuove tolleranze è racchiuso nel divieto di limitare i diritti dei terzi, principio cardine della normativa edilizia. In particolare, il testo del nuovo decreto menziona esplicitamente tale figura all'art. 1, co. 1, lett e), n. 4), con il quale modifica le tolleranze dell'art. 34-bis del TUE nelle modalità richiamate. Il Salva-casa, nel dettaglio, stabilisce che *"l'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi"*, aggiungendo altresì che *"il tecnico abilitato verifica la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e provvede alle attività necessarie per eliminare tali limitazioni, presentando, ove necessario, i relativi titoli"*.

In questo senso, ad esempio, uno sfioramento dell'altezza di progetto del 4.5%, qualora l'edificio sia costituito da unità immobiliari più piccole di 100mq cadauna, pari a 45cm ove si tratti di edificio a 3 piani (ipotesi $h=10m$), rientrerebbe nelle tolleranze previste dal decreto. Ma un tale sopralzo può limitare il diritto di godimento di un confinante, per i più svariati motivi, e in tal caso le disposizioni previste dal nuovo decreto risulteranno inapplicabili, con conseguenze anche per il tecnico che non ne ha tenuto conto.

La normativa antisismica

In modo simile, il nuovo decreto non ha potuto aumentare le tolleranze senza tener conto della normativa antisismica.

È il tecnico strutturista, nel dettaglio, a dover comprendere se le caratteristiche intrinseche dell'immobile o delle opere difformi oggetto di sanatoria sono tali da avere rilevanza sotto il profilo della pubblica incolumità, addentrandosi in una serie di verifiche che possono portare, nel caso più estremo, a dover richiedere la specifica autorizzazione sismica regolata dall'art. 94 del TUE.

Proprio tale autorizzazione è richiamata dal decreto Salva-casa, nello stesso articolo in cui aumenta i margini di tolleranza. Esso dispone, infatti, che *“per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all’articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità [...] il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo (quelli parzialmente difformi e rientranti nelle tolleranze, ndr.) rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del Capo IV della Parte II (che reca le norme per le costruzioni in zone sismiche, ndr.)”*. La norma specifica, in particolare, che *“tale attestazione, corredata dalla documentazione tecnica sull’intervento [...] è trasmessa allo sportello unico per l’acquisizione dell’autorizzazione dell’ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all’articolo 94”*.

Ciò significa, in sostanza, che non basta che le opere realizzate prima del 24 maggio siano diverse da quelle dichiarate nel titolo in misura tale da rientrare nelle tolleranze e metterle in regola.

Occorre bensì che un tecnico strutturista valuti l’impatto delle opere difformi, oggetto di sanatoria poiché rientranti nelle tolleranze metriche, sulle strutture dell’intero edificio o addirittura, se l’unità è ubicata in un aggregato edilizio, sull’intera “unità strutturale”. E tale valutazione deve esser fatta secondo le regole ordinarie previste per gli interventi in zona sismica, quindi andando a classificare l’intervento in una delle categorie previste al p.to 8.4 delle NTC2018 (interventi privi di rilevanza, interventi locali, miglioramenti o adeguamenti sismici) e, laddove il decreto Salva-Casa chiede di rilasciare una attestazione *“corredata dalla documentazione tecnica sull’intervento”*, da trasmettere *“allo sportello unico per l’acquisizione dell’autorizzazione dell’ufficio tecnico regionale”*, il professionista dovrà produrre tutta l’ordinaria documentazione progettuale consistente, a titolo di esempio, nel rilievo dei materiali, nell’analisi storico-critica, nella descrizione del livello di conoscenza, nella valutazione della sicurezza, etc., in relazione all’importanza e all’invasività delle opere.

È questo ciò che discende dalla lettura dell’art. 1, co. 1, lett. e), p.to 4), del decreto Salva Casa, che in tal modo garantisce il rispetto della sicurezza strutturale, ma d’altro canto appesantisce la procedura di sanatoria, poiché l’iter per l’ottenimento dell’autorizzazione sismica (declinato in varie forme in relazione alle norme regionali) è tutt’altro che breve e tutt’altro che scontato, oltre che particolarmente dispendioso.

Casi pratici

Ipotizziamo che la signora Maria, durante i lavori di manutenzione straordinaria del proprio fabbricato, magari agevolati con Superbonus, abbia realizzato una porta in una parete perimetrale, che non era prevista in progetto.

Se l’edificio della signora Maria è realizzato in muratura portante la realizzazione di una porta rappresenta un intervento classificabile come “intervento locale” e quindi il tecnico, per sanare la difformità, dovrà predisporre una pratica strutturale che, con buona probabilità, prevedrà l’introduzione di una cerchiatura per ripristinare le condizioni di sicurezza preesistenti.

Se invece l’edificio della signora Maria è realizzato con struttura intelaiata e quindi la porta è ricavata in una parete non portante (di tamponamento), allora il tecnico potrà limitarsi ad allegare una propria attestazione che certifica come quella apertura è “priva di rilevanza per la pubblica incolumità”.

Ma vediamo un altro esempio.

Il signor Mario, sempre nell’ambito di un intervento di ristrutturazione, perché no, anche in questo caso agevolato con Superbonus, ha aumentato l’altezza del proprio fabbricato per ricavare una mansarda abitabile. Se tale incremento di altezza è inferiore al 5% (nel caso di unità immobiliari di superficie inferiore a 100mq) allora potrà essere sanato grazie al decreto Salva casa. Ma non è semplice, perché se tale extra altezza supera quella di un cordolo in cemento armato (e quindi se maggiore di 30-35cm), si potrebbe configurare una vera e propria “sopraelevazione”, ovvero un intervento tra i più complessi da giustificare sotto il profilo strutturale, con probabile necessità di adeguamento sismico dell’edificio, non sempre facile (e non sempre economico) da ottenere.

Conclusione

In conclusione si può affermare che il decreto Salva casa rappresenta un’ottima opportunità per sanare opere minori e quindi per favorire la circolazione del “bene casa”. Ma i suoi contenuti non devono essere presi sottogamba e ogni caso deve essere valutato con l’aiuto di un professionista esperto che sappia

intercettare in anticipo eventuali problematiche evitando di imbarcarsi in pratiche di sanatoria che, se non portate a buon fine, o se non correttamente impostate, possono tramutarsi in un boomerang.

*A cura di **Cristian Angeli***

ingegnere esperto di detrazioni fiscali applicate all'edilizia

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*