

Le nuove parziali difformità tollerate dopo il Salva Casa

Il Testo Unico Edilizia post Decreto Salva Casa prevede una nuova fattispecie di parziali difformità edilizie "tollerate" in sede di rilascio di abitabilità o agibilità

di [Gianluca Oreto](#) – 12.12.2024

Nell'attesa che la "mini-guida" (anche definita "bigino") del Ministero delle Infrastrutture possa sciogliere i dubbi accumulati sul d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**) nella sua versione aggiornata post Legge n. 105/2024, di conversione con modifiche del D.L. n. 69/2024 (Decreto **Salva Casa**), spetta ai liberi professionisti e ai tecnici dei Comuni presentare ed esaminare le nuove istanze.

Salva Casa già operativo

Lo ha chiarito recentemente il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in un [comunicato stampa](#) che ha fatto molto discutere e che ha confermato la piena operatività del Salva Casa. Benché sia chiaro a tutti che ogni legge *"È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge dello Stato"*, è altrettanto evidente che su alcune delle nuove disposizioni sarà necessario uno sforzo aggiuntivo che esuli da una semplice "mini-guida" esplicativa.

Ciò che al momento blocca la presentazione delle nuove istanze è:

- l'assenza di modulistica;
- il mancato aggiornamento delle piattaforme digitali;
- l'assenza di indicazioni chiare sulle sanzioni da applicare per la nuova sanatoria semplificata.

Esistono, però, anche alcune disposizioni che non necessitano di una fase istruttoria dello Sportello Unico Edilizia e che il libero professionista può già utilizzare efficacemente.

Tra queste:

- le nuove tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis (sulle quali sarebbe necessario solo l'aspetto relativo al comma 3-bis che riguarda il rispetto delle prescrizioni strutturali);
- i casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo di cui all'art. 34-ter e che riguardano:
 - le varianti ante '77 (commi 1, 2 e 3);
 - l'agibilità sanante (comma 4).

In questo approfondimento ci concentreremo sulle parziali difformità di cui al comma 4 dell'art. 34-ter.

Le parziali difformità "tollerate"

La nuova disposizione inserita dal Salva Casa nel Testo Unico Edilizia (TUE) si ispira (evidentemente) alla normativa della Regione Emilia Romagna, la cui legge regionale n. 23/2004 all'art. 19-bis, comma 1-ter, dispone:

Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.

Appare utile mettere a confronto il comma 4, art. 34-ter del TUE con la citata disposizione della Regione Emilia Romagna:

Legge Regione Emilia Romagna n. 23/2004 Art. 19-bis, comma 1-ter	d.P.R. n. 380/2001 Art. 34-ter, comma 4
<i>Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.</i>	<i>Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.</i>

La normativa della Regione Emilia Romagna disciplina due fattispecie:

1. le difformità tollerate in sede di agibilità (comma 1-ter, prima parte);
2. le difformità accertate e tollerate nel corso di un procedimento edilizio (comma 1-ter, seconda parte).

La normativa nazionale disciplina, invece, solo la seconda fattispecie che abbiamo definito “agibilità sanante”.

Agibilità sanante: le indicazioni operative della Regione Emilia Romagna

Prendendo spunto dalle indicazioni applicative fornite dalla Regione Emilia Romagna con la [circolare n. 410371/2018](#) e dalla recente nota prot. 852041/2024, è possibile fornire qualche utile suggerimento anche in campo nazionale.

Nel fornire le prime indicazioni operative, la Regione Emilia Romagna aveva chiarito che il comma 1-ter, art. 19-bis, L.R. n. 23/2004, disciplina due fattispecie di “difformità parziali tollerate” accomunate dal fatto che, nel passato:

- sono state realizzate delle difformità parziali nel corso dell’esecuzione dei lavori previsti da un titolo abilitativo;
- l’amministrazione comunale ha assunto provvedimenti favorevoli agli interessati per la cui emanazione la legge richiede l’avvenuta verifica della regolarità dell’intervento edilizio realizzato, e dunque ha considerato tali difformità non rilevanti;
- l’amministrazione non è intervenuta per la rimozione di detti provvedimenti favorevoli e per ripristinare gli abusi per un periodo di tempo tale da far sorgere in capo agli interessati un affidamento incolpevole sulla regolarità di quella situazione di fatto e di diritto e sulla conseguente stabilità della situazione realizzatasi;

- e non ricorrono i requisiti e presupposti previsti dall'art. 21-nonies della Legge n. 241/1990 per rimuovere i provvedimenti favorevoli appena citati e i loro effetti.

La prima fattispecie (agibilità sanante) è caratterizzata dai seguenti elementi, individuati tassativamente dal legislatore regionale:

- aver realizzato nel passato parziali difformità rispetto al progetto autorizzato, nel corso dell'esecuzione di un titolo edilizio;
- sia seguito un sopralluogo (o ispezione) da parte dei funzionari incaricati secondo la normativa vigente all'epoca di riferimento, accertato da un verbale regolarmente redatto dai funzionari incaricati o desunto da una esplicita dichiarazione nel modulo certificato;
- a detta verifica tecnica sia seguita la certificazione di conformità edilizia e di agibilità;
- che non ricorrano i requisiti e i presupposti per intervenire ai sensi dell'art. 21-nonies della Legge n. 241/1990 per rimuovere in autotutela il precedente provvedimento (tra cui il fatto che siano trascorsi più di 18 mesi dalla sua emanazione o dalla sua formazione per silenzio assenso o nelle altre forme previste dalla legge).

La Regione Emilia Romagna, dunque, ha chiarito che per considerare tali difformità edilizie non più perseguibili dal punto di vista amministrativo occorrono congiuntamente:

- la verifica tecnica sull'opera realizzata da parte dei soggetti incaricati di tale funzione pubblica;
- l'emanazione (anche per silenzio assenso) del provvedimento favorevole dell'amministrazione comunale che acclara la regolarità delle opere edilizie realizzate;
- l'impossibilità per il comune di intervenire rimuovendo tale provvedimento (non ricorrendo i requisiti per l'autotutela).

Agibilità sanante: suggerimenti in campo nazionale

Seguendo le indicazioni fornite dalla Regione Emilia Romagna, in base al comma 4, art. 34-er, del TUE, le parziali difformità tollerate devono possedere le seguenti caratteristiche:

- devono essere state realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo;
- devono essere state accertate (nel passato) all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia (quindi deve esistere un verbale regolarmente redatto dai funzionari incaricati o desunto da una esplicita dichiarazione nel modulo certificato);
- non deve essere stato emesso un ordine di demolizione o di riduzione in pristino;
- deve essere stata rilasciata/attestata l'abitabilità o l'agibilità;
- l'abitabilità o l'agibilità non devono essere annullabili in autotutela ai sensi dell'art. 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Nel caso la parziale difformità possieda le suddette caratteristiche, può essere considerata una tolleranza costruttiva senza alcun vincolo sulla percentuale.

In quanto tolleranza costruttiva, tale parziale difformità deve essere dichiarata dal tecnico abilitato:

- ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili;
- nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie;
- con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Non è chiarissimo se, sottostando alla *“disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis”*, per tali difformità parziali sia anche necessario il rispetto del comma 3-ter, art. 34-bis (relativo all'attestazione strutturale). Si presuppone, però, che essendo stata rilasciata/presentata una abitabilità/agibilità, non sia necessario.