

Salva Casa, tolleranze e irregolarità edilizie: semplificazioni anche per i condomini?

Le nuove formulazioni del TUE legano le tolleranze costruttive ai parametri delle singole unità immobiliari, tagliando fuori i “beni comuni” condominiali, ai quali le più alte percentuali del Salva-Casa potrebbero non applicarsi

di [Cristian Angeli](#) – 06.06.2024

Il decreto Salva-Casa è ormai ufficialmente in vigore, data la sua pubblicazione come Decreto Legge n. 69/2024 nella Gazzetta Ufficiale dello scorso 29 maggio. Per quanto non si tratti di un condono edilizio, il nuovo decreto, riscrivendo parti del Testo Unico Edilizia (d.P.R. n. 380/2001), semplifica in alcuni punti la farraginosità della normativa.

Sanatoria difformità minori e rimodulazione delle tolleranze

E così da un lato diventa più semplice ottenere la sanatoria delle irregolarità edilizie di minore gravità (quelle che il decreto chiama “difformità parziali” delle opere dai titoli abilitativi), e dall’altro aumentano i casi in cui i discostamenti dal titolo non configurano affatto una violazione.

Tale secondo intervento, in particolare, passa attraverso la rimodulazione delle tolleranze individuate dall’art. 34-bis del Testo Unico Edilizia (TUE), sia quelle c.d. costruttive che quelle c.d. esecutive.

Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, cioè, non è più considerato irregolare il mancato rispetto dei parametri dichiarati nel titolo, a condizione che sia contenuto entro limiti crescenti, dal 2% al 5% (tolleranze costruttive), in funzione della superficie utile. In sostanza, più è piccolo il luogo nel quale si verifica il “micro-abuso”, più questo risulta tollerabile, evitando cioè di dover passare per una sanatoria e per il pagamento della relativa sanzione. Allo stesso tempo, il Salva-Casa aumenta la lista delle tolleranze esecutive, rendendo irrilevante in termini di regolarità una serie di difformità a prescindere dalla “misura” del discostamento.

Si tratta dunque di un allentamento delle maglie delle irregolarità che, per quanto limitato temporalmente agli interventi passati, salva indiscriminatamente tutti gli immobili?

Non proprio.

Da una lettura attenta del nuovo art. 34-bis sembra infatti che siano esclusi dalle nuove tolleranze costruttive i “beni comuni” condominiali.

La formulazione dell’art. 34-bis

L’art. 34-bis del TUE, già prima dell’intervento del Salva-Casa, prevedeva al suo co. 1 che *“il mancato rispetto dell’altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo”*.

Il co. 1 descrive cioè le “tolleranze costruttive” e rimane intatto, ma ad esso il DL 69/2024 aggiunge il co. 1-bis, che specificamente per gli interventi pre-24 maggio prevede un aumento graduale della percentuale fino a consentire un discostamento tra dichiarato e costruito del 5%, riproducendo pedissequamente la formulazione del citato co. 1.

Il problema, però, risiede proprio nella sua formulazione, che si riferisce esplicitamente ai parametri *“delle singole unità immobiliari”*. Implicitamente, dunque, ciò potrebbe essere interpretato nel senso di non consentire alcuna tolleranza costruttiva quando il discostamento avviene in porzioni di immobile non considerabili come “unità immobiliari”, prime tra tutte le parti comuni degli edifici condominiali.

La definizione di “unità immobiliare”

In particolare, infatti, una prima definizione normativa di cosa sia un’unità immobiliare deriva dalle definizioni tecniche uniformi (DTU) adottate dalle varie Regioni sulla base delle DTU indicate a livello

nazionale. Tali definizioni descrivono il concetto di “unità immobiliare” come una *“porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali”*.

L'elemento discriminante sarebbe allora l'autonomia funzionale e reddituale della porzione di immobile, dal punto di vista catastale. Un elemento di cui però non sembrano dotate le parti comuni dei condomini.

I beni comuni non censibili

Si pensi, ad esempio, al vano scala, un'area dell'immobile condominiale che in termini catastali è piuttosto inquadrabile sotto la categoria del “bene comune non censibile” (BCNC). Si tratta, nel dettaglio, di beni privi proprio di autonoma capacità reddituale, posti al servizio di più unità immobiliari contemporaneamente.

Tali porzioni vanno sì rappresentate nelle planimetrie conservate in catasto, ma ad esse non è normalmente assegnabile una rendita catastale, risultando così prive tanto di titolarità (essendo comuni) quanto di classamento.

Ebbene, in questo senso le parti comuni degli edifici condominiali che ricadono sotto l'ombrello dei BCNC non sembrano poter rientrare nel riferimento delle nuove tolleranze costruttive ampliate dal Salva-Casa, che non solo si applicano, come detto, ai parametri delle singole unità, ma variano dal 2% al 5% in base alla superficie utile considerata sempre in relazione alle unità.

Tolleranze esecutive

Tale possibile intoppo, invece, non emerge allo stesso modo per quanto riguarda le richiamate tolleranze esecutive. Come anticipato, il DL 69/2024 allunga la loro lista, contenuta nel co. 2 dell'art. 34-bis TUE. Detto comma dispone che *“limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile”*.

Inserendo il nuovo co. 2-bis, invece, il Salva-Casa specifica che *“per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al co. 2”* una serie di altre irregolarità, come il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali e la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.

In tale caso, però, la formulazione dei citati commi non fa mai riferimento alle unità immobiliari, riferendosi anzi agli immobili di per sé considerati, specificando cioè che deve essere garantita la loro agibilità e prevedendo che le tolleranze esecutive si applichino solo agli immobili non soggetti a tutela paesaggistica. Pertanto, le tolleranze esecutive non sembrano incontrare lo stesso limite evidenziato in relazione a quelle costruttive, rispetto alla loro operatività nelle parti comuni condominiali.

*Articolo a cura di **Cristian Angeli***

ingegnere esperto di agevolazioni fiscali applicate all'edilizia
www.cristianangeli.it

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*