

Sanatoria edilizia casi particolari: nuove problematiche per i tecnici

Il nuovo art. 34-ter introdotto nel Testo Unico Edilizia dal Salva Casa introduce una nuova pesante responsabilità per i tecnici abilitati. Parliamone

di [Gianluca Oreto](#) – 02.10.2024

La Legge n. 105/2024 di conversione del D.L. n. 69/2024 (Decreto Salva Casa) ha modificato/integrato molte delle disposizioni contenute nel d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), sulle quali (nonostante l'intento semplificatorio) i tecnici degli enti locali e i liberi professionisti si continuano ad interrogare.

Edilizia e Salva Casa: due mani diverse

Tra le anticipazioni sulla prossima [circolare del MIT relativa alle sanzioni](#) e l'aggiornamento della [modulistica unificata](#) su cui al momento vige un religioso silenzio, sono ancora tante le problematiche applicative di una norma (il Salva Casa) che sembra essere stato scritto da mani differenti: alcune in linea con i principi consolidati della giurisprudenza, altre invece no.

Si pensi, ad esempio, alla nuova lettera b-ter), comma 1, art. 6, del Testo Unico Edilizia (TUE). Tale nuova disposizione, dopo anni di contenziosi, ha "semplicemente" confermato un principio consolidato della giurisprudenza amministrativa stabilendo dei criteri per considerare le pergolende interventi di edilizia libera.

Esiste, però, un'altra mano che, ne definire alcuni concetti, ha dimenticato una giurisprudenza pacifica oltre che una buona dose di buonsenso. Mi riferisco al nuovo art. 34-ter inserito nel TUE che definisce i "Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo" che è possibile distinguere in due tipologie:

- quelle di cui ai commi 1, 2 e 3, relative alla regolarizzazione delle varianti realizzate prima dell'entrata in vigore della Legge n. 10/1977 (Legge Bucalossi);
- quelle di cui al comma 4, che ha introdotto il concetto di agibilità/abitabilità sanante.

Su quest'ultimo punto ho già evidenziato [qualche dubbio](#) soprattutto sull'abitabilità/agibilità che non deve essere annullabile ai sensi della disciplina dell'annullamento d'ufficio (art. 21-nonies della Legge n. 241/1990).

Ante '77: che pasticcio!

Relativamente alla regolarizzazione delle varianti ante '77 esiste una nuova evidente problematica connessa alle responsabilità penali del tecnico incaricato.

Per comprenderla è opportuno fare un piccolo passo indietro. Nel D.L. n. 69/2024, prima della sua conversione in legge, era stato previsto all'art. 34-bis, comma 3-ter, del TUE che:

- l'applicazione delle nuove tolleranze non può comportare limitazione dei diritti dei terzi (confermata in sede di conversione);
- la verifica della sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi fosse a carico del tecnico abilitato, sotto la sua responsabilità penale in caso di dichiarazione mendace.

Quest'ultima verifica, soprattutto a seguito delle pressioni da parte delle professioni tecniche, è stata (giustamente) abrogata dalla Legge n. 105/2024 di conversione del Salva Casa.

La stessa accortezza non è, invece, stata prevista per il secondo periodo, comma 2, dell'art. 34-ter, del TUE che, nella sua versione vigente, dispone:

L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

Sulla data di realizzazione di un intervento (così come per le pergotende) esiste una copiosa giurisprudenza unanime nel ritenere che l'onere della prova sulla datazione di un immobile rimanga sempre in capo al proprietario del manufatto. Un orientamento basato sul principio di "vicinanza della prova", essendo nella sfera del privato la prova circa l'epoca di realizzazione delle opere edilizie e la relativa consistenza, in quanto solo l'interessato può fornire gli inconfutabili atti, documenti o gli elementi probatori che siano in grado di radicare la ragionevole certezza del carattere non abusivo di un'opera edilizia, in ragione dell'eventuale preesistenza rispetto all'epoca dell'introduzione di un determinato regime autorizzatorio dello *ius aedificandi*.

Un principio che vale (naturalmente) sia per la data di realizzazione di un immobile che per quella di un intervento.

A questo punto, chi ha scritto il su-richiamato secondo periodo, comma 2, art. 34-ter, del TUE, dovrebbe chiarire in che modo un tecnico abilitato dovrebbe prendersi la responsabilità penale di attestare la data di realizzazione di una variante. Un professionista nato ad esempio negli anni '80, in che modo potrebbe attestare la data di un intervento realizzato prima del 30 gennaio 1977 (data di entrata in vigore della Legge n. 10/1977)?

A meno che non si pensi che tale attestazione sia cartastraccia, chi ha scritto tale disposizione dovrebbe fornire una risposta dettagliata al suddetto quesito.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*