

Tolleranze post Salva Casa, è un nuovo condono edilizio?

Riflessione sul Testo Unico Edilizia aggiornato al Salva Casa alla luce della recente relazione del Presidente del TAR Veneto

di [Gianluca Oredo](#) – 17.12.2024

La Legge n. 105/2024, di conversione con modifiche del D.L. n. 69/2024 (Decreto **Salva Casa**), e la versione aggiornata del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**) sono ormai in vigore da fine luglio 2024. Tuttavia, nonostante le nuove disposizioni siano **formalmente operative**, mancano ancora alcuni elementi fondamentali per garantirne una **piena applicazione**.

Le incertezze del Salva Casa

Da un lato, il [Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti](#) ha definito la norma come “**auto-applicativa**”, ma ha anche annunciato l’emanazione di una **circolare attuativa/interpretativa/esplicativa**. Dall’altro, i professionisti del settore (sia della Pubblica Amministrazione che liberi professionisti) richiedono con urgenza l’**aggiornamento** della **modulistica** e delle **piattaforme digitali** per la gestione delle pratiche edilizie, tra le quali la nuova **sanatoria edilizia semplificata** introdotta con l’art. 36-bis del **Testo Unico Edilizia**.

La situazione è ben più complessa. Sebbene i liberi professionisti possano già presentare le nuove **pratiche edilizie**, ciò può avvenire solo in modo “improvvisato”, creando autonomamente la **modulistica necessaria**. Purtroppo, però, ci si può imbattere (molto più spesso di quel che si possa immaginare) in Comuni che, essendo dotati di piattaforme digitali, non hanno ancora attivato le **sezioni aggiornate** (nell’attesa della nuova modulistica e delle indicazioni necessarie per l’aggiornamento digitale) e non accettano pratiche tramite PEC.

Questa **incertezza operativa** sta creando non poche difficoltà, evidenziando una **criticità** che rischia di compromettere l’efficacia dell’intero sistema.

Le certezze del Salva Casa

Ciò su cui, almeno il sottoscritto, è certo riguarda il contenuto di alcune delle nuove disposizioni del Testo Unico Edilizia: gli articoli **34-bis** e **34-ter** sui quali, recentemente, si è espresso il Presidente del TAR Veneto affermando “*il D.L. Salva Casa, in almeno due disposizioni, sembra davvero introdurre nuove fattispecie di condono edilizio. Ci riferiamo al nuovo art. 34-ter, disciplinante le varianti ante Bucalossi, ed al comma 1 bis dell’art. 34-bis, disciplinante le tolleranze costruttive realizzate entro il 24 maggio 2024*”.

Considerazioni che “potrebbero” essere estese anche alla nuova versione dell’**art. 9-bis, comma 1-bis**, a seguito della quale il pagamento delle sanzioni di cui agli articoli 33 e 34 (le sanzioni alternative alla demolizione anche conosciute come “fiscalizzazione dell’abuso edilizio”) concorre allo **stato legittimo** dell’immobile.

Ho utilizzato, però, il condizionale perché, al netto di alcuni importanti **errori di forma** del Salva Casa (e sui quali mi auguro arrivi in fretta un correttivo e non una circolare interpretativa), è sempre necessario comprendere le **differenze** tra condono e sanatoria edilizia.

Condono e **sanatoria** sono strumenti giuridici distinti utilizzati in ambito edilizio per regolarizzare situazioni di difformità rispetto alla normativa vigente, ma con finalità e modalità diverse.

Proviamo a comprendere le principali differenze.

Condono edilizio

Il condono è una **misura straordinaria**, introdotta da una **legge speciale**, che consente di regolarizzare opere edilizie realizzate abusivamente, purché rispondano a determinati requisiti stabiliti dalla legge.

Caratteristiche principali:

- **straordinario e temporaneo**: non è previsto dal d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico dell’Edilizia), ma da leggi specifiche (le leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003);

- **efficacia retroattiva:** si applica a opere già realizzate prima di una data stabilita dalla legge sul condono stessa;
- **condizioni specifiche:** la regolarizzazione avviene pagando un'oblazione e rispettando i limiti imposti dalla legge sul condono (soprattutto le leggi del 1994 e 2003);
- **finalità:** viene introdotto per far fronte a situazioni di abusivismo edilizio diffuse, spesso per esigenze di gettito fiscale.

Sanatoria edilizia

Diversamente dal condono, la sanatoria è una **procedura ordinaria** prevista dal **Testo Unico dell'Edilizia**, che consente di regolarizzare opere edilizie realizzate senza permesso o in difformità, ma solo con doppia conformità simmetrica (art. 36) o asimmetrica (art. 36-bis).

Con la riforma del Salva Casa il legislatore ha ampliato le possibilità di sanatoria attraverso due distinte modalità:

1. ha espressamente previsto alcune casistiche in cui la difformità non è più un abuso (le fiscalizzazioni e le tolleranze);
2. ha inserito alcuni "casi particolari" di difformità tollerate, prendendo atto dello stato di fatto degli immobili alla luce di alcune importanti modifiche normative.

Ecco le caratteristiche principali della sanatoria edilizia:

- **procedura ordinaria:** non necessita di leggi straordinarie, poiché fa parte della normativa edilizia ordinaria;
- **conformità** - la "sanatoria" è concessa solo se l'opera è:
 - conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (per le ipotesi di assenza di titolo o totale difformità ai sensi dell'art. 36);
 - conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione (per le ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali ai sensi dell'art. 36-bis);
- **finalità:** serve a regolarizzare errori o difformità edilizie che rientrano nei limiti della legalità.

Le differenze principali

Comprese le differenze principali tra il condono, che resta uno strumento straordinario e più permissivo, introdotto per affrontare situazioni di abusivismo edilizio diffuso, e la sanatoria, che è una procedura ordinaria, rigorosa e limitata, è evidente che con il Salva Casa il cambio di passo è evidente.

Il Salva Casa non è un **condono edilizio**, ma rappresenta un tentativo del legislatore di agevolare la regolarizzazione edilizia. Con l'introduzione di strumenti come gli articoli 34-bis, 34-ter e 36-bis, il **Testo Unico Edilizia** compie un passo verso una maggiore flessibilità, pur mantenendo le differenze tra **condono edilizio** e **sanatoria edilizia**.

È vero che con la nuova versione dell'art. 34-bis (Tolleranze costruttive) viene prevista una data (il 24 maggio 2024, priva in realtà di logica giuridica) all'interno della quale considerare le nuove tolleranze maggiori del 2% (simile ad una forma di condono), ma è altrettanto evidente che era corretto prevedere maggiori tolleranze, soprattutto per le edificazioni più risalenti nel tempo e con caratteristiche costruttive diverse dalle attuali.

Ostinarsi ad utilizzare il microscopio su edificazioni in cui l'unità di misura non era neanche il centimetro ma il metro, sarebbe risultato dannoso e inutile. Non nascondo, però, le mie difficoltà a comprendere il motivo per avere ancorato le nuove maggiori tolleranze alla data di pubblicazione del D.L. n. 69/2024 e non, piuttosto, al periodo di edificazione dell'immobile.

Anche l'art. 34-ter, che di fatto amplia le tolleranze alle varianti ante 77 e disciplina la cosiddetta "abitabilità/agibilità sanante", prende semplicemente atto di alcune delle casistiche più frequenti i cui si sono ritrovati molti edifici.

Le criticità della sanatoria semplificata

Concordo, invece, con il Presidente del TAR Veneto relativamente alla palese distonia tra l'art. 36-bis, comma 4, del Testo Unico Edilizia e l'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali).

“Il comma 4 della norma in esame (art. 36-bis, n.d.r.) – afferma il Presidente del TAR - nel prevedere l'accertamento postumo di compatibilità paesaggistica anche quando siano stati creati incrementi plano-volumetrici, si pone in evidente distonia con l'art. 167 D. Lgs. n. 42/2004, che prevede tale possibilità di sanatoria soltanto per le opere eseguite in area vincolata che NON abbiano comportato la creazione di nuove superfici o nuovi volumi o aumento di quelli legittimamente assentiti”.

Logica vuole che si applichi la norma più recente e che il Salva Casa abbia semplicemente ampliato i casi di sanatoria per le parziali difformità e variazioni essenziali anche in caso di ampliamenti volumetrici in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica.

“La distonia – continua il Presidente del TAR Veneto - riguarda anche la diversa configurazione del silenzio dell'autorità competente. L'art. 167, infatti, prescrive che l'autorità competente debba pronunciarsi entro il termine perentorio di 180 giorni (previo parere vincolante della Soprintendenza da esprimersi entro il termine perentorio di 90 GIORNI), ma non contempla alcuna fattispecie di Silenzio Assenso (né di Sil. Rigetto)”.

Sul punto viene ricordata la recente giurisprudenza del Consiglio di Stato che ha ritenuto applicabile a tale fattispecie la generale previsione di cui all'art. 17-bis della Legge n. 241/1990 e che quindi fosse configurabile un'ipotesi di Silenzio Assenso.

In conclusione, per sfruttare al meglio le opportunità offerte dal **Decreto Salva Casa** è necessario superare le criticità legate alla mancanza di modulistica unificata e all'adeguamento delle piattaforme. Solo così si potrà garantire un'applicazione efficace e uniforme delle nuove regole.

Ma, pur con le tante criticità da risolvere, continuo a sostenere il motto *“Il Salva Casa non è un condono edilizio”*.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*