

di  
**GRAZIANO CASTELLO**  
 Architetto, specializzato in estimo e valutazioni, docente e relatore in corsi di stima e misurazione, autore di contributi editoriali in materia.

VERSIONE ARTICOLO ONLINE  
 FAST FIND AR1863

Argomento trattato da:  
**STATO LEGITTIMO  
 DEGLI IMMOBILI**



DISPONIBILE SU LTSHOP:  
[ltshop.legislazionetecnica.it](http://ltshop.legislazionetecnica.it)



## EDILIZIA E IMMOBILI LE NUOVE TOLLERANZE DEL SALVA CASA

*Il D.L. 69/2024 detto "Salva Casa" ha introdotto delle nuove tolleranze costruttive rispetto a quelle che erano già state introdotte dal D.L. 76/2020 unitamente al concetto di Stato Legittimo di una unità immobiliare.*

Si tratta di tolleranze molto generose introdotte in via straordinaria “ora per allora” e che valgono solo per gli immobili per i quali siano stati terminati i lavori (fine lavori) entro la data del 24 maggio del 2024. La giustificazione data a questo pacchetto di tolleranze straordinarie lascia un po’ a desiderare e appare finalizzata semplicemente a mascherare l’iniziativa dall’essere definita come un condono edilizio generalizzato. Dove, invece, una definizione più schietta e il pagamento di un’oblazione in allegazione dello Stato Legittimo avrebbe mostrato sicuramente più rispetto verso chi, prima del 24 maggio 2024, si è sempre adoperato a rispettare le norme edilizie e urbanistiche al 100%, limitandosi al più agli errori costruttivi fatti in buona fede in fase di cantiere. Il concetto di tolleranza – il quale considera come assimilabile a un comportamento legittimo una trasgressione della norma compiuta entro un certo limite – nel campo dell’edilizia è stato introdotto per la prima volta nel nostro paese dall’art 5, comma 2 lettera a) punto 5) del Decreto Legge n. 70 del 13 maggio 2011 (convertito – con modifiche – nella legge 12 luglio 2011 n. 106) il quale recitava (recitava poiché nel frattempo è stato abrogato): “5) all’articolo 34, dopo il comma 2-bis, è aggiunto il seguente: “2-ter. Ai fini dell’applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali”.

Con tale norma veniva introdotto il concetto di tolleranza del 2% eccedente rispetto alle misure dei disegni di progetto. Tale eccedenza, peraltro contenuta, era esclusivamente riferita ad altezza dell’edificio, distacchi, superficie coperta e volume edificato.

Altri riferimenti pregressi al concetto di tolleranza si trovano anche nello stesso Testo Unico dell’edilizia, vale a dire il DPR 380/2001, all’art. 49 (il quale altro non è che una riedizione dell’art. 15 della legge Ponte, cioè la 765/1967) c’è già una esclusione degli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo, o in contrasto con lo stesso, dalle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti (oltre ai contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici). Il contrasto di cui trattasi deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte. Ma anche il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

Anche il Il Decreto-Legge 55 del 2018 ha fissato per i comuni colpiti dal sisma del 2016 una tolleranza aumentata del 5% al fine di semplificare la ricostruzione. Alcune regioni peraltro avevano già legiferato in materia di tolleranza costruttiva e avevano formalmente precisato il confine entro il quale si poteva considerare un manu-

CON IL DECRETO LEGGE N. 70 DEL 13 MAGGIO 2011 (CONVERTITO – CON MODIFICHE – NELLA LEGGE 12 LUGLIO 2011 N. 106) VENIVA INTRODOTTO IL CONCETTO DI TOLLERANZA DEL 2% ECCEDENTE RISPETTO ALLE MISURE DEI DISEGNI DI PROGETTO. TALE ECCEDENZA, PERALTRO CONTENUTA, ERA ESCLUSIVAMENTE RIFERITA AD ALTEZZA DELL’EDIFICIO, DISTACCHI, SUPERFICIE COPERTA E VOLUME EDIFICATO.

fatto comunque regolare nonostante non rispondesse perfettamente al progetto licenziato dall’autorità amministrativa.

Avere uno schema definito della tolleranza, d’altronde, era un’esigenza che si sentiva da più parti. Le amministrazioni locali avevano necessità di un metodo per definire volumi e superfici ammissibili giacché l’assenza di una tolleranza definita portava, per evitare contenziosi, a dover misurare più volte il costruito. Costruttori e progettisti altrettanto.

La tolleranza era una norma di buon senso, che legittimava piccoli errori di costruzione fatti in completa “buona fede” e poneva un limite materiale entro il quale si poteva parlare di errori non fatti per accrescere volutamente il costruito.

L’istituto vero e proprio della “tolleranza costruttiva” nasce però con il Il Decreto-Legge 76/2020 poi convertito nella Legge 120/2020 quale elemento essenziale e, peraltro, limite per attestare lo “stato legittimo” di un immobile. Si tratta di una norma per l’analisi della regolarità degli edifici valida, ovviamente, sia per la verifica eseguita nel passato e sia per quella che eventualmente sarà eseguita nel futuro.

Si tratta sempre e comunque di una norma di buon senso estesa, peraltro, anche ad altri aspetti cosiddetti veniali.

Il merito del Decreto-Legge 76/2020, è stato proprio questo, quello di aver definito bene quegli errori che si possono commettere in cantiere in fase costruttiva e limita la buona fede di tali errori a un semplice 2%, valore sicuramente ininfluenza sul territorio e che, comunque, costringe a una ragionevole attenzione in fase costruttiva.

Il decreto non si limita al mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta per avere una violazione edilizia se questo rimane contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo, ma aggiunge a queste fattispecie anche "ogni altro parametro delle singole unità immobiliari" e ciò estende la buona fede del possibile errore costruttivo a ogni parametro quantitativo purché venga riferito alle singole unità immobiliari.

Non solo ma introduce una seconda categoria di tolleranza, quella qualitativa, la quale comunque non deve comportare alcuna "violazione della disciplina urbanistica e edilizia e non pregiudicare l'agibilità dell'immobile". Sono violazioni qualitative che possono rientrare nel concetto di tolleranza esecutiva: le irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne.

Tale ipotesi di tolleranza non è ammissibile per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, mentre per gli aspetti quantitativi vale il DPR 31 del 13 febbraio 2017 che aveva già esteso anche in ambito paesaggistico la tolleranza del 2%. D'altronde se si considera il limite del 2% come ragionevole errore costruttivo eseguito in buona fede non potrebbe considerarsi diversamente in ambito paesaggistico se non "forzando" euristicamente il rilievo di quanto eseguito.

In buona sostanza il DL 76 del 2020 ha istituzionalizzato un concetto di errore costruttivo fatto in buona fede dato dal limite ragionevole del 2% delle misure progettuali e da qualche errore (sempre costruttivo di carattere pratico) di carattere qualitativo vale a dire prettamente estetico-funzionale purché non in contrasto con le norme edilizie e urbanistiche e ogni caso non vada a ledere il diritto collettivo.

Prima di passare ora ad analizzare il regime delle tolle-

ranze così come fissate dal cosiddetto "Salva Casa" dobbiamo fare una doverosa, ancorché unanimemente conosciuta, precisazione sulla differenza essenziale che esiste tra "sanatoria" e "condono" (oppure, come si usa dire, tra sanatoria formale e sostanziale).

L'attività repressiva e sanzionatoria degli abusi è un problema storico del nostro paese, il quale ha sempre mal digerito le norme che regolano la trasformazione del territorio, considerandole una limitazione della libertà dell'individuo e mai considerandole una necessità minima di ordine e fruibilità territoriale per la collettività. La pianificazione urbanistica si muove ormai solo per deroghe, rendendola sterile e completamente sottomessa al "grande" capitale privato.

In questo panorama l'apparato normativo conseguente non può che essere, quindi, estremamente frammentato e complesso. Ancora più macchinose sono le attività da compiere per addivenire a una "regolarizzazione completa del costruito", soprattutto oggi, alla luce delle norme introdotte dal Salva Casa. Norme che inizialmente sono state propagandate come "rivoluzionarie" linee di semplificazione delle procedure, per poi fare – come sempre accade – una clamorosa marcia indietro e lasciare ben poco sul piatto; se non una pletera di casistiche intricate che di certo non aiutano il lavoro dei tecnici, tantomeno quello dei costruttori e dei vari SUE. Il tutto al fine di lasciare in piedi delle regolarizzazioni – più che delle semplificazioni – finalizzate sostanzialmente a muovere l'edilizia, ma che nel contempo non potessero venire accusare di aver partorito l'ennesimo "condono".

Muovere l'edilizia, dunque, forse quale contropartita per la criminalizzazione *tout court* del bonus 110, ma muoverla solo ipoteticamente, giacché il Salva Casa produrrà, al più, un'emersione dal nero di certi lavori edilizi di ristrutturazione, che sarebbe avvenuta ugualmente. Ma c'è da scommettere che la politica ideologica contro i bonus in atto, di certo non favorirà l'adesione alle generose concessioni offerte dal Salva Casa.

Ma torniamo alla differenza tra sanatoria e condono.

La **sanatoria edilizia** è definibile come un titolo abilitativo – rilasciato in maniera postuma alle opere realizzate – le quali avevano comunque tutti i requisiti per ottenerlo regolarmente. Un titolo ottenibile, ma che non era stato richiesto prima di procedere con le opere. Un titolo postumo che quindi va sanare le opere dopo aver accertato la loro conformità a tutti i requisiti di legge. La sanatoria edilizia per accertamento di conformità è, quindi, una mera regolarizzazione postuma degli abusi formali dati dall'assenza del titolo o anche del titolo che giustifichi la difformità dai titoli abilitativi già rilasciati. Il tutto con l'evidente effetto estintivo del reato contravvenzionale previsto.

La legge 47/1985 (legge sul condono edilizio) ha iniziato a proporre la procedura di sanatoria edilizia (poi ripresa

LA TOLLERANZA ERA UNA NORMA DI BUON SENSO, CHE LEGITTIMAVA PICCOLI ERRORI DI COSTRUZIONE FATTI IN COMPLETA "BUONA FEDE" E PONEVA UN LIMITE MATERIALE ENTRO IL QUALE SI POTEVA PARLARE DI ERRORI NON FATTI PER ACCRESCERE VOLUTAMENTE IL COSTRUITO.

dal Testo Unico) disciplinando i regimi sanzionatori, amministrativi e penali, introducendo, appunto, il titolo abilitativo in sanatoria per accertamento di conformità e, pertanto, con la regolarizzazione postuma dei soli abusi formali dati dalla sola assenza o difformità dai titoli necessari, con effetto estintivo del reato contravvenzionale.

La necessità di verificare i requisiti delle opere ai fini del possibile ottenimento del titolo in maniera postuma notoriamente va effettuato mediante l'istituto della "doppia conformità".

Il **condono edilizio**, invece, è un titolo abilitativo straordinario rilasciato per opere realizzate in un preciso arco temporale in deroga a parte delle norme edilizie e urbanistiche, ma che consente di sanare difformità sostanziali, in contrasto con i piani e la disciplina urbanistica e edilizia vigente. Si tratta di sanatoria **sostanziale** perché non va a sanare gli aspetti formali, ma quelli di essenza giuridica dati dall'impossibilità di ottenere il titolo per le opere eseguite in assenza dello stesso. In Italia il condono edilizio è stato previsto da tre leggi: legge 47/85, legge 724/94 e legge 326/03 (uno ogni nove anni!). Il condono edilizio proprio per il suo carattere di regolarizzazione di opere illecitamente edificate deve gioco-forza contenere due elementi pecuniari: da una parte il pagamento degli oneri che avrebbero dovuto essere pagati se fosse stato possibile costruire le opere edificate abusivamente, dall'altra parte, il pagamento di una sanzione per il comportamento detestabile il quale, ricordiamo, è un reato penale che il condono va a estinguere. Le nuove norme contenute nel Salva Casa (Decreto Legge 69/2024 convertito con legge 105/2024), si legge da più parti, allargano le maglie per ottenere una sanatoria formale, ma non inserirebbero alcuna procedura straordinaria di condono edilizio.

In realtà non è proprio così, il Il Decreto-Legge conteneva già elementi di sanatoria e la legge di conversione dello stesso decreto ne contiene peraltro ancora e sui quali ci soffermeremo in seguito.

Il Decreto-Legge 69/2024 nell'enunciazione dell'art. 9 bis comma 1 bis del Testo Unico dell'edilizia ha modificato il precedente del Il Decreto-Legge 76/2020 da: " «1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa << **g** >> da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare";

a: " 1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa << **g** >> da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, rilasciato all'esito di un pro-

*cedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa*".

La legge 105/2024 di conversione del decreto ha poi cambiato ancora l'articolo in:

" 1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa << **o** >> da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli progressi".

Si può già osservare, confrontando i testi, il mantenimento della definizione generale di pratica edilizia autorizzativa (pratica primaria iniziale) riguardante la prima costruzione generale e che ne abbia legittimato la sua costruzione. Per ciò che attiene gli ulteriori titoli abilitativi, per interventi che hanno riguardato l'intero edificio, nella versione del 2020 la norma riportava una "e", quindi, prevedeva per lo Stato Legittimo entrambi i titoli "iniziale" e di "trasformazione totale", per cui lo stesso Stato Legittimo doveva essere verificato sia nel primo e sia nel secondo titolo. Nella versione del 2024 la "e" è diventata una "o" per cui c'è un'alternativa di utilizzo per la verifica dello Stato Legittimo tra primo e secondo titolo. Per cui c'è la possibilità di attribuire il valore di stadio iniziale della storia di legittimità globale dell'edificio anche al solo secondo titolo.

Questa alternativa, nella prima versione (quella del decreto) è un evidente riconoscimento al titolo abilitativo successivo, sempre di tipo "primario" e globale, un effetto di sanatoria implicita e automatica verso irregolarità totali o parziali compiute in passato nei confronti del primo

IL CONDONO EDILIZIO È UN TITOLO ABILITATIVO STRAORDINARIO RILASCIATO PER OPERE REALIZZATE IN UN PRECISO ARCO TEMPORALE IN DEROGA A PARTE DELLE NORME EDILIZIE E URBANISTICHE, MA CHE CONSENTE DI SANARE DIFFORMITÀ SOSTANZIALI, IN CONTRASTO CON I PIANI E LA DISCIPLINA URBANISTICA E EDILIZIA VIGENTE.

dei titoli rilasciati. Il decreto infatti parla semplicemente di titolo successivo che abbia semplicemente verificato l'esistenza di un titolo precedente. Senza, quindi, verificare che tale titolo fosse stato rispettato nei suoi parametri costruttivi.

La seconda versione (quella della legge di conversione) invece, ha previsto la necessità non solo dell'esistenza del titolo primario iniziale, ma anche che questo fosse stato legittimato, quindi, che le opere fossero state realizzate in maniera regolare rispetto a tale titolo.

Del resto esistono più sentenze di Cassazione con un costante e condiviso orientamento secondo cui, in tema di reati edilizi, qualsiasi intervento effettuato su una costruzione realizzata abusivamente, ancorché l'abuso non sia stato represso, costituisce una ripresa dell'attività criminosa originaria, che integra un nuovo reato, anche se consista in un semplice intervento di manutenzione ordinaria.

Tale circostanza ha evidentemente cancellato ogni possibilità di "colpo di spugna", ma sembrerebbe aver spostato sull'azione amministrativa l'onere di verifica previsto dalla norma e sul tecnico quello di verificare che l'amministrazione abbia provveduto a farlo in sede di rilascio del primo titolo.

Appare evidente, pertanto, che la versione dell'articolo come si presenta nella legge 105/2024 abbia quasi annullato la portata della norma se non addirittura riportandola di fatto, a quanto prevedeva la versione del 2020, tant'è che molti esperti dubitano che la nuova formulazione di stato legittimo del 2024 sia effettivamente diversa da quella del 2020.

Una volta fissato il titolo primario dal quale far partire l'analisi dello stato legittimo occorre, quindi, solamente verificare ai fini dell'attestazione di Stato Legittimo l'esistenza di eventuali titoli secondari successivi che hanno abilitato interventi parziali sull'edificio o sull'unità immobiliare.

Lo stato legittimo rappresenta dunque un "modello ideale" (una sorta di BIM giuridico) desunto dai titoli edilizi riferiti alla costruzione di interesse, mentre il regime delle tolleranze rappresenta il perimetro massimo entro il quale il costruito deve mantenersi. Una sorta di "modello costruttivo".

Il fine del Salva Casa è quello di allargare le maglie dello Stato Legittimo in modo da ampliare la platea delle unità immobiliari che possono intervenire con trasformazioni, quindi con opere edili, giacché per presentare una qualsiasi pratica è ormai necessario attestare la legittimità del bene interessato. In realtà il fine dichiarato del Salva Casa è anche quello di favorire la circolarità degli immobili. In realtà si tratta solo di una norma scritta senza penalità in caso di mancato rispetto, l'art. 34-bis del Testo Unico dell'Edilizia al comma 3, infatti, introduce la certificazione di Stato Legittimo quale documento da

IL FINE DEL SALVA CASA È QUELLO DI ALLARGARE LE MAGLIE DELLO STATO LEGITTIMO IN MODO DA AMPLIARE LA PLATEA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI CHE POSSONO INTERVENIRE CON TRASFORMAZIONI, QUINDI CON OPERE EDILI, GIACCHÉ PER PRESENTARE UNA QUALSIASI PRATICA È ORMAI NECESSARIO ATTESTARE LA LEGITTIMITÀ DEL BENE INTERESSATO.

produrre sia in caso di rogito notarile e sia nel caso di pratica edilizia poiché prevede che le tolleranze costruttive siano dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello Stato Legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie oppure *con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto il trasferimento* o la costituzione, oppure lo scioglimento della comunione, *di diritti reali*.

Non si tratta chiaramente di un obbligo, giacché non è prevista alcuna sanzione o dichiarazione di nullità nel caso tale comma non venga rispettato, tuttavia dal punto di vista pratico sicuramente gli uffici tecnici dei comuni o gli sportelli dell'edilizia, nell'ambito del controllo amministrativo, hanno preso atto della necessità di far dichiarare ai tecnici lo Stato Legittimo, mentre per quanto riguarda gli atti di trasferimento dei diritti i notai si sono limitati a chiedere la sola RRE (Relazione di Regolarità Edilizia che peraltro non sarebbe neppure un documento obbligatorio per rogitare) dove sono riportati i soli estremi dei titoli e la dichiarazione di conformità catastale.

In altre parole la norma introdurrebbe semplicemente la Certificazione di Stato Legittimo come specifico documento rilasciato da un tecnico, precisando cosa questo debba contenere (non esubero delle tolleranze tra titoli e stato reale) e dove questo possa essere utilizzato.

All'interno di una procedura edilizia è chiaro che il tecnico progettista può facilmente anche certificare lo Stato Legittimo, mentre nel caso di rogito essendo questo stipulabile anche con la sola citazione degli estremi del titolo edilizio originario appare evidente che il ricorso allo Stato Legittimo appare una spesa inutile.

L'intervento sullo Stato Legittimo, alla luce di quanto

fin qui osservato, sembrerebbe vano al fine di un allargamento dei requisiti del modello ideale, mentre per ciò che attiene il modello costruttivo il D.L. 69/2024 e la Legge 105/2024 appaiono più incisivi.

Il D.L. 69/2024, infatti, oltre a modificare il regime dello Stato Legittimo, ha contestualmente allargato il perimetro delle tolleranze costruttive e delle tolleranze esecutive differenziandone il regime secondo l'epoca di realizzazione delle opere in base a due scaglioni temporali: *a) sino al 24 maggio 2024 e b) dopo il 24 maggio 2024*. Si tratta di una data spartiacque senza logica edilizia o urbanistica, ma semplicemente destinata a costituire un regime di allargamento delle maglie della tolleranza provvisorio e riferito esclusivamente al passato poiché per il periodo dopo il 24 maggio tornano, in pratica, in vigore le tolleranze del 2020 (vale a dire il 2% rispetto alle misure progettuali)

Diversamente, infatti, il mantenimento delle tolleranze previste per il passato, anche per il futuro avrebbe innestato non più un'adesione al regime delle tolleranze dovuto a errori operativi di cantiere comunque contenuti, ma si sarebbe sicuramente preso atto che tutte le misure avrebbero potuto essere aumentate sino al 6% semplicemente rimodulando le unità immobiliari previste per un edificio riducendole a una superficie inferiore ai 60 metri quadrati.

Introdurre un regime di tolleranze circoscritto a un periodo ben preciso con il quale si sanano gli esuberi dimensionali rispetto alle dimensioni previste da un progetto legato a un titolo abilitativo costituisce però a tutti gli effetti un condono edilizio e non una sanatoria formale, ma un vero e proprio colpo di spugna. Certo la selva edilizia italiana non avrebbe concesso di rendere legittime nel futuro circa il 60% degli immobili italiani (sempreché questi procedano a una pratica edilizia), tuttavia sarebbe stato più coerente e meno ipocrita parlare di mini-condono (come qualcuno ha peraltro fatto) e far pagare una sanzione connessa e semplicemente allegata allo stato legittimo.

Qualcuno però si è incredibilmente precipitato anche a dire che *non è una sanatoria implicita o generalizzata*, ma è il riconoscimento ora per allora di una "prassi" (superficiale?) da parte delle amministrazioni.

Il Legislatore avrebbe preso semplicemente atto, secondo quanto affermano coloro che difendono tale versione, dell'evoluzione delle tecniche di rappresentazione grafica dei progetti che avrebbe portato via via a strumentazioni meno approssimative e, soprattutto della diversa sensibilità di apprezzamento e valutazione delle pubbliche amministrazioni addette al rilascio (o al controllo) dei titoli abilitativi.

Questo lo può scrivere chi non ha mai disegnato a mano (col tecnigrafo) in vita sua perché chi lo ha fatto sa benissimo che il grado di precisione era lo stesso (ovvia-

## IL D.L. 69/2024 HA ALLARGATO IL PERIMETRO DELLE TOLLERANZE COSTRUTTIVE E DELLE TOLLERANZE ESECUTIVE DIFFERENZIANDONE IL REGIME SECONDO L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE IN BASE A DUE SCAGLIONI TEMPORALI: A) SINO AL 24 MAGGIO 2024 E B) DOPO IL 24 MAGGIO 2024.

mente ciò vale per i professionisti seri), ma come si fa a coprire una nefandezza di tale portata con una spiegazione così stupida? Il problema della tolleranza sta nel costruito non nel disegno che coincide con l'assentito dal titolo. È nel costruire che ci si distacca dall'assentito. Cosa c'entrano le strumentazioni e la loro approssimazione. L'evoluzione tecnica è assai migliorativa in termini di velocità di esecuzione e molto poco in termini di qualità della rappresentazione, anzi per molti (tecnici romantici) non rappresenta affatto un'evoluzione.

Costoro affermano, inoltre, che in sede esecutiva nel passato, gli uffici comunali erano molto fiscali sugli aspetti marginali e non sostanziali dell'edificio per ciò che riguarda la posizione delle partizioni interne, la posizione delle finestre e altre situazioni analoghe. Si è sicuramente vero, ma ciò che c'entra con le generose tolleranze elencate ora per allora? Forse queste stupidaggini possono giustificare una tolleranza del 6% che nulla ha a che fare con gli aspetti marginali descritti? E poi anche il D.L. 76/2020 prevedeva già la tolleranza per questi aspetti e anche lo stesso D.L. 72/2020 lo prevede anche per le opere concluse dopo il 24 maggio 2024. Appare evidente che si tratta di motivazioni pretestuose e fuori contesto per mascherare un condono edilizio "gratuito". Sempre questa schiera di giuristi in campo edilizio, incomodano persino il *sopralluogo in sede di abitabilità* affermando che in passato si trattava di un controllo di natura prevalentemente di natura igienico sanitaria". Sì, d'accordo, tutto vero, ma l'agibilità esiste dall'entrata in vigore del Testo Unico dell'edilizia vale a dire dal 2003, cioè oltre vent'anni fa e allora perché applicare queste tolleranze dal 24 maggio 2024?

Costoro nelle loro asserzioni parlano, di fatto, sempre di un'epoca edilizia antecedente il DPR 380 del 2001 e forse anche precedente a questo, posto che, chiunque abbia fatto il tecnico sul campo, sa benissimo che i controlli delle amministrazioni erano tutt'altro che sommari e un esubero del 6% in termini di superficie o un'altezza

più bassa dei famosi 2,70 m era sicuramente oggetto di contestazione.

In ogni caso comunque tutte queste considerazioni non giustificano sicuramente la legittimazione di queste opere eseguite illecitamente e per le quali doveva essere previsto almeno il pagamento di un'oblazione. Soprattutto per rispetto verso chi le norme le ha sempre rispettate al 100% e questo è un principio che collide con chi dice che queste opere non andrebbero a contrastare con il pubblico interesse.

L'applicazione coerente di una norma in maniera uguale e coerente per tutti i cittadini è sicuramente un interesse pubblico. E l'interesse finalistico delle norme deve essere sempre rispettoso di questo principio e non essere applicata in modo ondivago per costruire "a tutti i costi". Gli evidenti voli pindarici di queste considerazioni non bastano a celare la vera natura di condono edilizio implicito, generalizzato e "gratuito" che le tolleranze del Salva Casa contengono.

Per attestare lo Stato Legittimo e, quindi, dimostrare che le tolleranze siano all'interno delle previsioni del Salva Casa, per prima cosa occorrerà evidentemente dare prova che l'intervento edilizio, di cui viene valutata la contenuta discordanza con il titolo, sia stato realizzato entro o dopo il 24 maggio 2024. La prova di tale circostanza è a carico del privato e dovrà essere fornita secondo i criteri individuati nella norma sul nuovo Stato Legittimo dell'immobile.

Nell'ammettere l'intervento edilizio nell'ambito di applicazione della nuova normativa di favore, la norma fa esclusivo riferimento alla data di *realizzazione* delle opere, non alla data indicata nel titolo. Non basta, quindi, il titolo al quale applicare la normativa di favore, ma è necessario ricorrere a elementi probatori di carattere documentale dai quali si possa desumere l'avanzamento della costruzione e la sua ultimazione, salvo evidentemente far immediato riferimento alla fine lavori e alla dichiarazione di conformità della pratica edilizia.

La tolleranza va comunque calcolata rispetto a ogni titolo abilitativo descritto nello stato Legittimo e presuppone contestualità e sincronia con il periodo di efficacia del titolo abilitativo medesimo.

Le tolleranze vanno riferite alle singole unità immobiliari non nell'accezione edilizia – non esistendo tale definizione nel Regolamento Edilizio Tipo (RET) nazionale – bensì in quella catastale che la descrive come il minimo elemento inventariabile con autonoma redditività e funzionalità.

Il nuovo regime di favore delle tolleranze introdotto per gli interventi **ultimati** entro il 24/5/2024 col nuovo comma 1-bis articolo 34-bis D.P.R. 380/01 dal D.L. 69/2024 e ulteriormente ampliato dalla legge 195/2020 di conversione, prevede le seguenti percentuali di tolleranza rispetto alle misure progettuali dell'intervento riportate a quelle dell'unità immobiliare realizzata.

Prima di procedere al calcolo della tolleranza occorrerà calcolare la corretta percentuale da applicare in base alla superficie utile dell'**unità immobiliare urbana** (quindi, U.I.U. al netto di muri e tramezzi) diminuita della superficie calpestabile dei locali accessori (vedi Tabella 1). Il rispetto della tolleranza ai fini dello Stato Legittimo va determinata partendo dal "Modello Ideale" superficario rilevabile dal titolo quale superficie assentita, aumentandolo della tolleranza superficaria (quindi, moltiplicando la superficie assentita per 1,2; 1,3; 1,4; 1,5 o 1,6 a seconda dello scaglione di superficario dell'unità immobiliare) e verificare che questo dato sia superiore al "Modello costruttivo" vale a dire quanto realizzato effettivamente.

Per quanto riguarda le aree soggette a vicolo paesaggistico le "nuove" tolleranze non hanno alcun valore sia perché il DPR 31 del 13 febbraio 2017 ha fissato in ambito paesaggistico (che hanno sempre un regime proprio) la tolleranza del 2% e sia perché la generosità di queste tolleranze non possono far pensare a una buona fede durante le operazioni costruttive. L'art. 3 comma 1 del D.L. 69/2024, infatti, limita la "paesaggistica libera" (art. 2 comma 1 DPR 31/2017) alle sole tolleranze costruttive. Con il D.L. 69/2024 sono state modificate anche le tolleranze esecutive, vale a dire le irregolarità di carattere qualitativo eseguite durante i lavori che non comportino violazioni della disciplina edilizia e urbanistica e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Queste tolleranze non sono applicabili agli interventi su

TABELLA PERCENTUALI DI TOLLERANZA INTERVENTI REALIZZATI ENTRO IL 24 MAGGIO 2024		
1° SCAGLIONE	U.I.U. CON SUPERFICIE UTILE INFERIORE A M <sup>2</sup> 60	PERCENTUALE DI TOLLERANZA = 6%
2° SCAGLIONE	U.I.U. CON SUPERFICIE UTILE DA M2 60 A M <sup>2</sup> 100	PERCENTUALE DI TOLLERANZA = 5%
3° SCAGLIONE	U.I.U. CON SUPERFICIE UTILE DA M2 100 A M <sup>2</sup> 300	PERCENTUALE DI TOLLERANZA = 4%
4° SCAGLIONE	U.I.U. CON SUPERFICIE UTILE DA M2 300 A M <sup>2</sup> 500	PERCENTUALE DI TOLLERANZA = 3%
5° SCAGLIONE	U.I.U. CON SUPERFICIE UTILE SUPERIORE A M <sup>2</sup> 60	PERCENTUALE DI TOLLERANZA = 2%

Tabella 1.

immobili vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Legislativo 42/2002) poiché esiste un regime di tolleranza propria (al quale abbiamo già fatto cenno) che non prevede tolleranze esecutive, ma solo costruttive limitate al 2%. Come del resto accade alle tolleranze costruttive “generose” realizzate entro il 24 maggio 2024 posto che il “Salva Casa” fa riferimento alla “paesaggistica libera” soltanto per le tolleranze costruttive.

In generale, abbiamo delle tolleranze esecutive quando le irregolarità rientrano nei seguenti requisiti:

- devono essere state eseguite e ultimate durante i lavori di esecuzione delle opere previste dai titoli abilitativi edilizi;
- ovviamente non devono comportare violazione della disciplina urbanistica e edilizia;
- altrettanto ovviamente non devono pregiudicare l'agibilità dell'immobile.

Già il comma 2 dell'art. 34-bis del T.U.E aveva introdotto con il DL 76/2020 il concetto di tolleranze esecutive, ammettendo le seguenti difformità:

- irregolarità geometriche;
- modifiche alle finiture degli edifici di minima entità;
- diversa collocazione di impianti e opere interne.

Con l'aggiunta del comma 2-bis nell'articolo 34-bis D.P.R. 380/2001 da parte del D.L. 69 /2024 comma 1, le tolleranze esecutive sono state integrate da altre difformità, ma sempre con un regime temporale limitato al 24 maggio 2024. Quindi, sempre con il sospetto di condono edilizio mascherato e gratuito già visto per le tolleranze costruttive speciali.

Tali difformità riguardano:

- il minore dimensionamento dell'edificio;
- la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni;
- la difforme ubicazione delle aperture interne;
- la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- gli errori progettuali corretti in cantiere;
- gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

L'intero apparato legislativo delle tolleranze esecutive cosiddette “minori” prevede valutazioni di natura genuinamente qualitativa, lasciando dunque, senza uno strumento oggettivo di valutazione a margini discrezionali di carattere tecnico da parte di operatori del settore e della Pubblica Amministrazione. Comunque c'è da scommettere che nasceranno molte discussioni riguardo a quale sia il reale interesse pubblico da salvaguardare nell'ammettere certe tolleranze esecutive.

Una novità introdotta dal “Salva Casa” è un terzo genere di tolleranze determinato sulla base dei parametri minimi previsti dalla normativa sulle distanze minimi e sui requisiti igienico sanitari.

In sede di conversione del Decreto Legge è stata estesa l'applicazione delle tolleranze del 2% alle distanze legali e ai requisiti igienico-sanitari, in primis le altezze interne. Questa estensione rende possibile applicare la predetta tolleranza del 2% anche requisiti igienici e sanitari quali i requisiti igienici delle abitazioni di cui alle istruzioni ministeriali del 20 giugno integrate dal D.M. 15 luglio 1975 quali:

- cm 270 per l'altezza minima vani abitabili;
- cm 240 per l'altezza vani accessori;
- rapporto aeroilluminante tra parete finestrata e superficie pavimento di 1/8;
- distanze legali come la distanza tra le costruzioni di m 10 o m 5 dai confini dei Regolamenti Edilizi o m 3 del Codice Civile.

Tale estensione delle tolleranze è stata, anche in questo caso, giustificata da affermazioni profondamente destituite di ogni logica basate sull'evoluzione della società e del costruire. Tuttavia una domanda sorge spontanea: se certi requisiti igienici e sanitari erano validi cinquant'anni fa, oggi l'uomo è davvero così cambiato antropologicamente da poter “abitare” con standard sottodimensionati? Non si tratta, invece, di una valutazione di retroguardia finalizzata, non al cambiamento del costruito verso un progresso degli standard minimi, ma piuttosto a un adattamento della normativa a tutela dell'interesse pubblico a favore del solo costruire? Non sarebbe un po' (naturalmente esagerando) come ridurre, ad esempio, gli standard di sicurezza antisismica degli edifici per poterli sanare?

Il comma 3 dell'articolo 34-bis D.P.R. 380/01 prevede l'obbligo di far dichiarare le tolleranze sia costruttive e sia esecutive a un tecnico regolarmente abilitato, sotto la propria diretta responsabilità, in tutti i casi in cui si debbano presentare comunicazioni, segnalazioni e istanze edilizie (CILA, SCIA e Permesso di Costruire) o in caso di trasferimento, costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali.

Tale attestazione deve essere resa ai fini dell'attestazione dello Stato Legittimo. L'attestazione da rendere è quella relativa allo stato legittimo dell'immobile, completa di valutazione di conformità, di cui fa parte la dichiarazione sulle tolleranze. Tale attestazione dovrà essere riportata nella modulistica relativa a nuove istanze, segnalazioni e comunicazioni edilizie caso in cui si voglia iniziare un intervento edilizio.

La relazione andrà allegata agli atti di trasferimento, costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali come atto integrato allo Stato Legittimo il quale, a sua volta, andrà allegato agli atti di trasferimento, costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali.

Occorre osservare che, anche nel caso del “Salva Casa”, la norma non abbia previsto per il mancato rispetto di tale allegazione sanzioni o nullità degli atti.